

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Janeiro 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, Funchal, 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)

541

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

90,5

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

627

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,8

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11%

Investidores¹

43.979

*WAULT*²

9,4
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,2

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

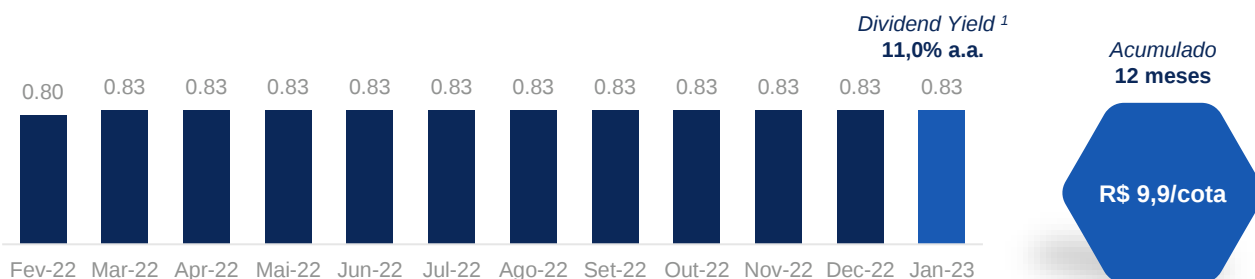
450

* (1) Data base 31/01/2023; (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.

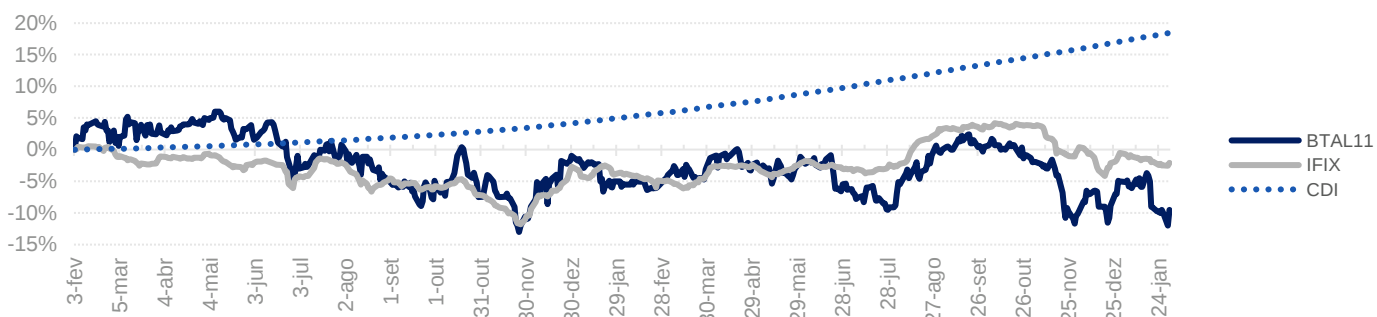
COMENTÁRIO DO GESTOR

Em janeiro/23, o rendimento distribuído pelo BTAL aos seus investidores foi de R\$ 0,83/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,0% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (9,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente pagos no dia 28 de fevereiro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Conforme informado em nosso último relatório mensal, a Gestora manteve a estratégia de executar operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira (“Giro”), com objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída nos papéis. No mês, o giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 756 mil. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a mesma estratégia adotada nos últimos meses para distribuição de proventos. Apesar da Gestora ter usado essa estratégia com recorrência nos últimos meses, vale reforçar que se trata de um movimento tático e não necessariamente recorrente no médio-prazo. A depender da visão da Gestora sobre as perspectivas macroeconômicas, é possível que o Fundo possa adotar outro caminho de gestão ativa para destravar ou preservar valor.



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

Em relação ao resultado de janeiro, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 90,5, representando uma queda de 3,9% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de 5,6% (vs. 1 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, 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\$ 627 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 541 milhões, um desconto de 14% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

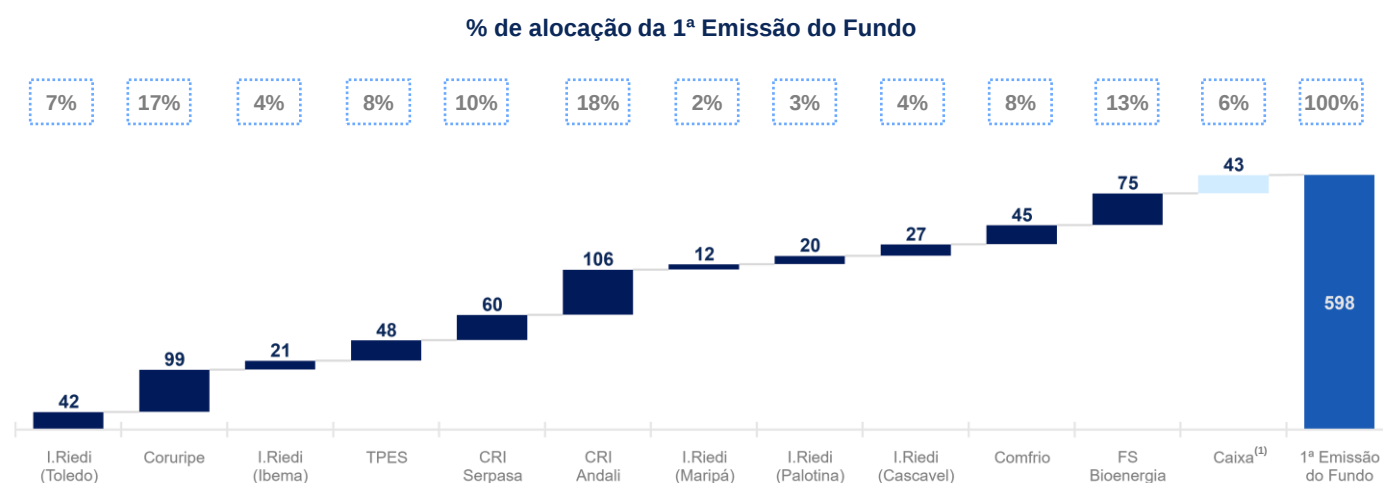
Update CRI Serpasa: No último mês, o projeto da usina de etanol Serpasa (BA) contratou a consultoria americana Alvarez & Marsal⁴ visando exclusivamente acelerar o desenvolvimento da gestão operacional e financeira da companhia, implementando novos processos e relatórios para otimizar a capacidade produtiva, custos e apoio na validação e viabilização do plano de expansão agrícola da usina. A escolha pela Alvarez & Marsal foi feita em conjunto com os principais credores da Serpasa baseando-se em sua expertise no setor sucroalcooleiro, com um time especializado no agronegócio e mais de 1200 consultores em todo Brasil, transitando nas áreas de planejamento tributário, assessoria transacional, eficiência operacional, modelagem de infraestrutura, etc.

O BTAL segue monitoramento de perto a evolução operacional e financeira da Serpasa (agora com ajuda adicional da Alvarez & Marsal), juntamente com os demais credores e principais fornecedores da usina. A Gestão manteve a estratégia de postergação do pagamento dos juros referente ao mês corrente visando ajudar a equalizar o fluxo financeiro de curto prazo da companhia. Serpasa e seus principais stakeholders, incluindo BTAL, continuam trabalhando ativamente em alternativas de fortalecimento da liquidez e estrutura de capital da companhia de forma a assegurar maior geração de caixa no curto e médio prazo. Até o presente momento, a distribuição de rendimentos do BTAL não foi impactada pois o Fundo continua usando suas reservas acumuladas para manter o patamar corrente de proventos.

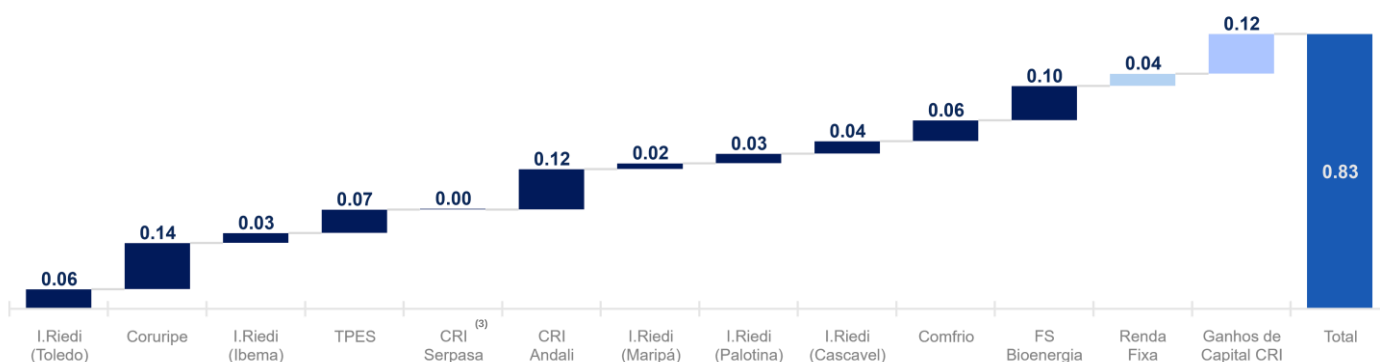
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezandmarsal.com/>

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por ativo (R\$ milhões)



Receita mensal por ativo² (R\$/cota)



Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021. (1) Caixa bruto (valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e due diligence e outros custos operacionais do fundo); (2) O gráfico representa a composição da receita imobiliária para o caixa do mês; (3) BTAL postergou a parcela de juros referente ao mês para que a companhia pudesse melhor equalizar seu fluxo financeiro, sem prejudicar sua distribuição atual de proventos.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/01/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,83

Data de divulgação: 17/02/2023

Mês de referência: Janeiro/2023

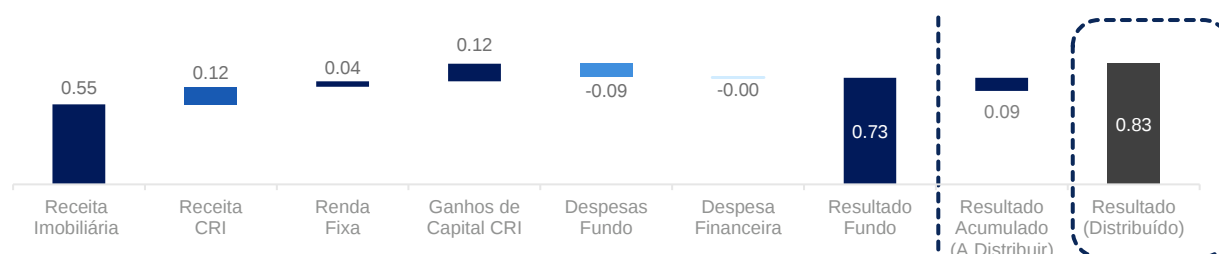
Data de pagamento: 28/02/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,475	3,293	3,281	3,281	38,487	70,252
Receita CRI ¹	625	659	727	727	12,638	23,328
Renda Fixa ²	339	290	222	222	4,445	10,706
Ganhos de Capital CRI ³	608	1,194	756	756	9,897	17,718
Total Receitas	5,048	5,436	4,986	4,986	65,467	122,005
Despesa Fundo	-557	-541	-557	-557	-6,650	-13,360
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-92	-65	-15	-15	-1,035	-2,284
Total Despesas	-649	-606	-572	-572	-7,685	-15,644
Resultado Fundo	4,399	4,830	4,414	4,414	57,782	106,361
Resultado Fundo / cota	0.74	0.81	0.74	0.74	9.66	17.78
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	10.73	9.93	17.67
Rend. Dist / Rend. Total¹	113%	103%	112%	1454%	103%	99%

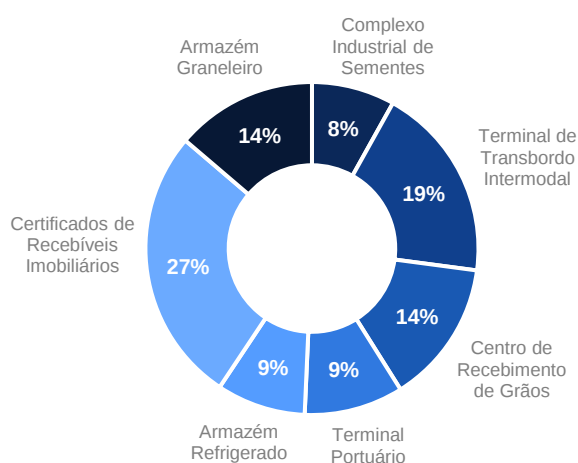
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



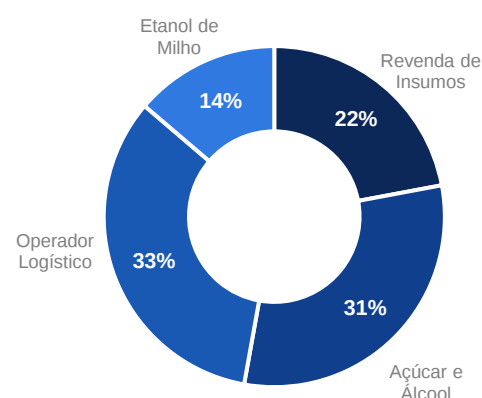
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não 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

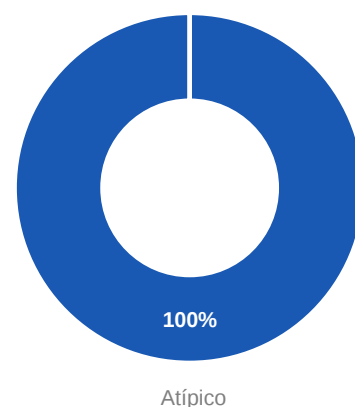
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



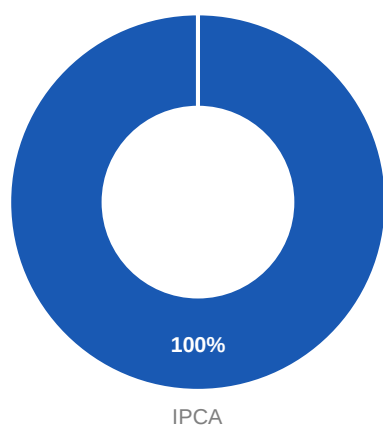
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



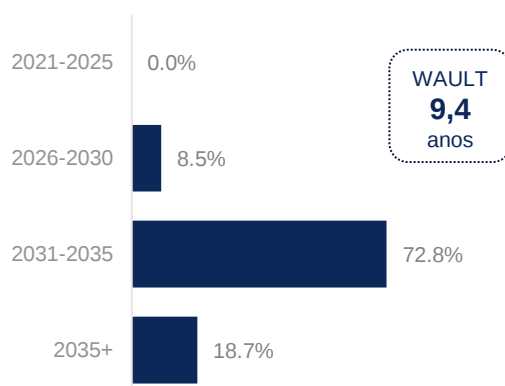
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



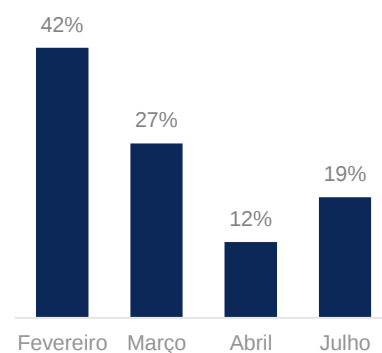
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada¹)



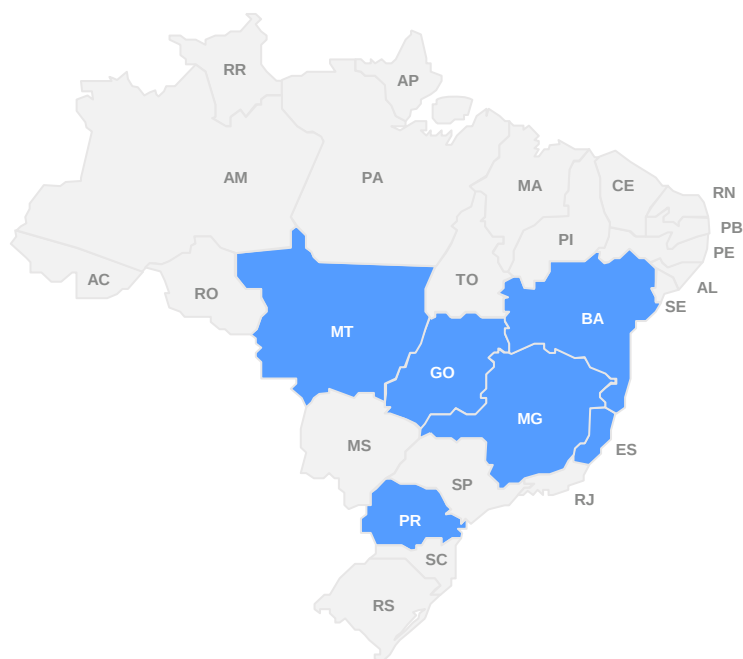
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs.

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

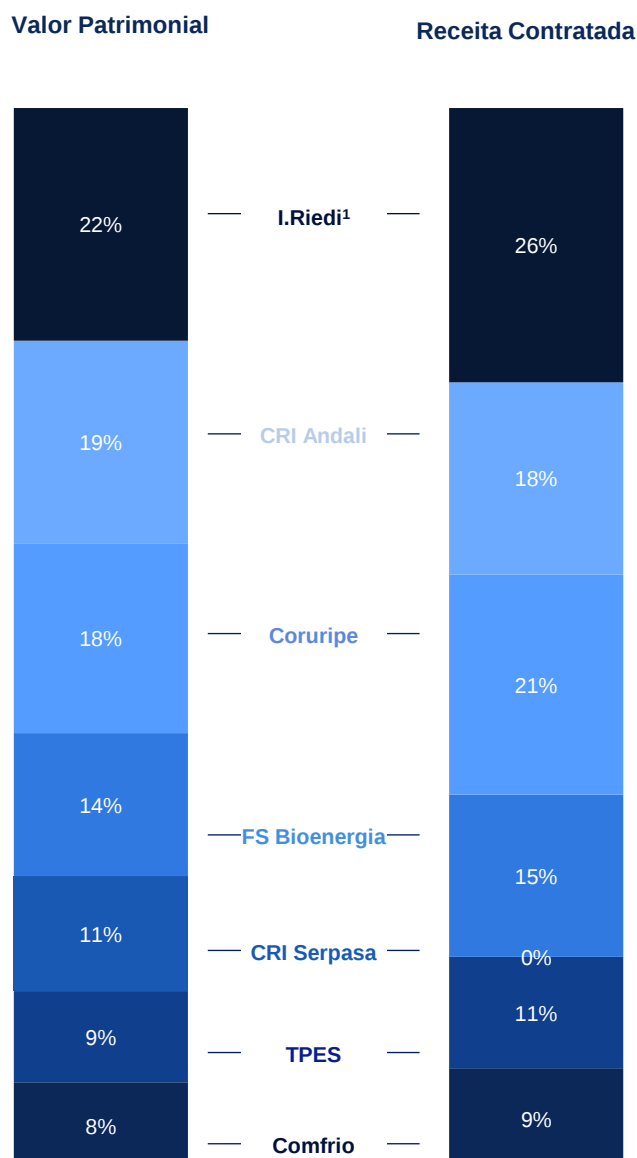
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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

10,1%
Cap rate médio

9,4 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

10,1%
Cap rate médio

9,4 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\$ 45mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,10%**
Prazo: **8 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



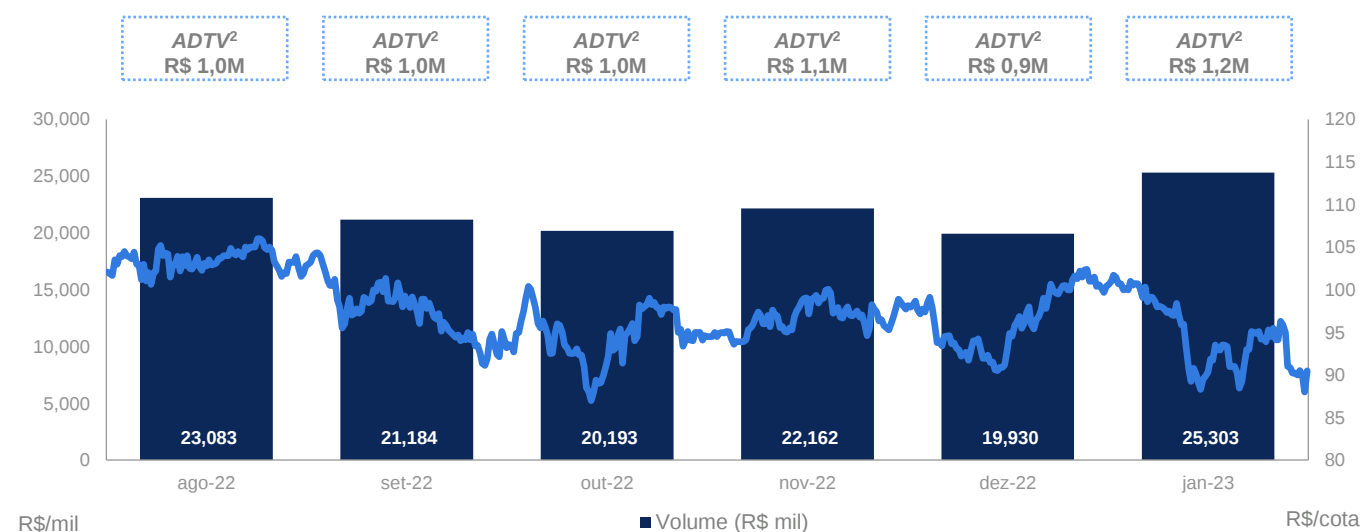
i.Riedi

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	-3.91%	-3.91%	5.60%	-9.51%
BTAL11 ⁴	-3.91%	-3.91%	5.60%	-9.51%
IFIX	-1.60%	-1.60%	1.85%	-2.00%
CDI Líquido ¹	1.00%	1.00%	10.92%	15.73%

(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>

