

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Agosto 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)

518

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

86,5

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

625

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,71

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,8%

Investidores¹

44.447

*WAULT*²

8,8
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,9

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

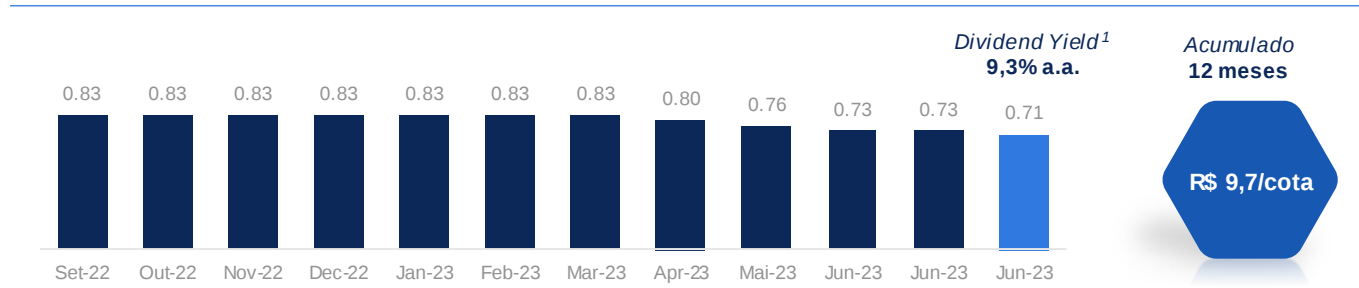
450

* (1) Data base 31/08/2023; (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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. O portfólio reúne 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 agosto/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,2 milhões (R\$ 0,88/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,6 milhões (R\$ 0,78/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,71/cota (pagamento em 27 de setembro), representando um *dividend yield* anualizado de 9,8% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (8,2% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,16/cota de resultado a ser distribuído. O resultado do mês foi negativamente impactado pela inadimplência do pagamento devido pelo Grupo Serpasa.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. Durante o mês, a Gestora realizou novas operações no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com o objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em ganho de capital de R\$ 608 mil no período. Conforme abordado em diversos relatórios gerenciais, essa estratégia tem viés tático e pontual, e não deve ser interpretada como uma receita recorrente para o Fundo. O resultado oriundo dessa estratégia, quando efetuada, será distribuído aos cotistas de forma linear, assim como adotado em exercícios anteriores.

Update Comfrio. A Aqua Capital, antiga sócia-controladora da Comfrio, recomprou o controle acionário da companhia seis meses após ter vendido sua fração para a Americold. A Aqua sinaliza que a recompra da Comfrio configura uma oportunidade atrativa no setor logístico, e reforça o potencial de crescimento da companhia e do setor. A Comfrio opera no setor de armazéns refrigerados com foco no agronegócio, com faturamento anual superior a R\$ 400 milhões.

Update CRI Serpasa. A Serpasa não realizou o pagamento da parcela mensal de juros de agosto/23. A companhia se comprometeu a quitar o saldo devedor do mês até o final de setembro, juntamente com a parcela do mês vigente. Além das desmobilizações já realizadas, a empresa segue com as negociações de venda de ativos imobiliários dos sócios. A Gestora, segue com o acompanhamento do projeto e a evolução operacional da usina (canavial, colheita, moagem, produção, etc.). O não pagamento da parcela de juros do mês de agosto foi parcialmente compensado com reservas acumuladas do Fundo.

Outros Updates. Conforme mencionado em [fato relevante de 12 de setembro de 2023](#), o Fundo e a Funchal Investimentos distrataram o contrato de consultoria imobiliária que existia entre as partes.

* (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

Logística e Infraestrutura. Conforme já destacado em nossos relatórios anteriores, a falta de armazenagem é um dos principais gargalos da logística do agronegócio brasileiro. Segundo artigo recente da FGV¹, a capacidade relativa de armazenagem (medida entre volume de produção e capacidade de armazenagem) caiu de 109% em 2010 para 80% em 2021, o que impõe novos desafios a cada nova safra recorde do país.

A logística de produtos agrícolas envolve uma série de processos essenciais para o sucesso do agronegócio brasileiro. Desde o momento da colheita até a chegada ao consumidor final, é necessário realizar o transporte, armazenagem, distribuição e comercialização desses produtos. A armazenagem desempenha um papel fundamental nesse processo, permitindo o equilíbrio entre a oferta e a demanda, mesmo diante dos descompassos espaciais e temporais. O descompasso espacial refere-se ao desequilíbrio entre as regiões de produção e de consumo, o que pode resultar em dificuldades logísticas e de transporte na distribuição dos produtos. Já o descompasso temporal diz respeito ao desequilíbrio entre os períodos de colheita e de demanda. Por meio de estratégias eficientes de armazenagem, é possível garantir a disponibilidade dos produtos agrícolas ao longo do ano, reduzindo desperdícios e aumentando a competitividade do setor.

O artigo destaca que a falta de infraestrutura adequada para o armazenamento de grãos resulta em perdas de oportunidade na comercialização de produtos agrícolas, além de contribuir para o aumento da volatilidade e encarecimento dos preços de frete. Entre 2010 e 2021, enquanto a capacidade estática total do Brasil cresceu cerca de 32%, a produção de grãos aumentou em impressionantes 80%. De acordo com pesquisa da Esalq/USP, o custo logístico no Brasil, somando gastos rodoviários e portuários, representam entre 30% e 40% do valor pago pela soja, por exemplo.

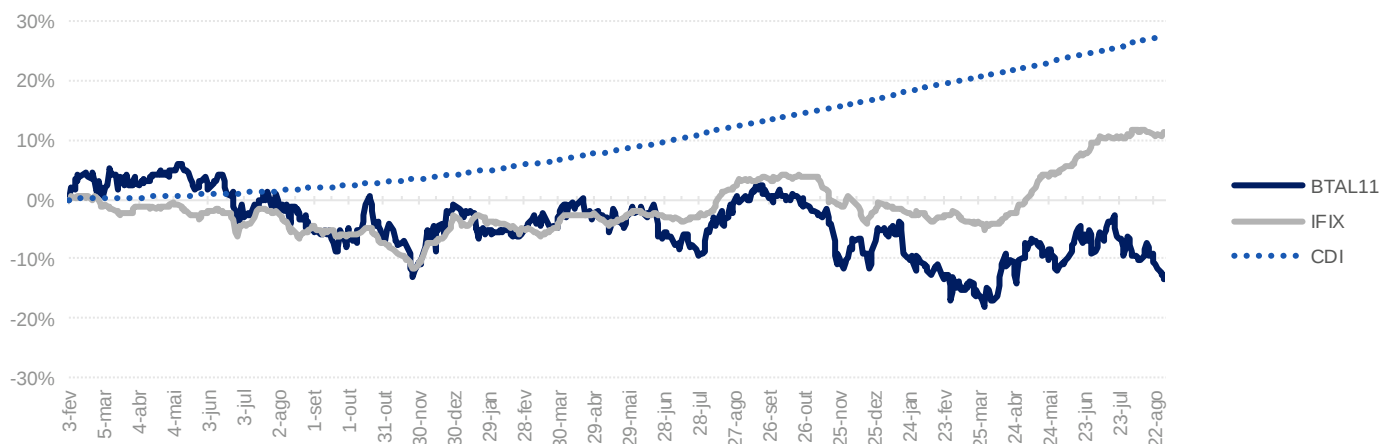
Essa conjuntura, reforça a tese de investimento e a oportunidade de crescimento do BTAL, que tem como objetivo a aquisição ou construção de ativos de escoamento e armazenagem distribuídos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio, principalmente em áreas onde o déficit de infraestrutura/armazenagem e escoamento são mais significativos.

Macro. Em agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,23%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 4,61%, o que configura uma elevação de 3,23% no ano. De modo geral, o resultado de agosto veio pouco abaixo da expectativa do mercado (alta de 0,29% no mês). Principal destaque para aumento da inflação ocorreu decorrente por influência do grupo de Habitação, com destaque para o subitem energia elétrica residencial, com um aumento de 4,59% e impacto de 0,18 p.p. no índice geral.

* (1) Fonte: "ARMAZENAGEM: OUTRO DESAFIO DA LOGÍSTICA DO AGRONEGÓCIO" FGV – Centro de Estudos do Agronegócio

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 BTAL encerrou o mês em R\$ 86,5, representando uma queda de 7,8% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -13,2% (vs. 8,0% 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.

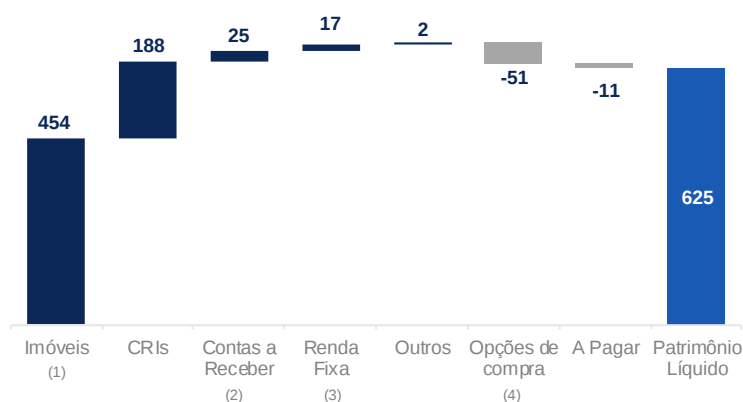
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 625 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 518 milhões. Portanto, um desconto de 17% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

* (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.alvarezandmarsal.com/>

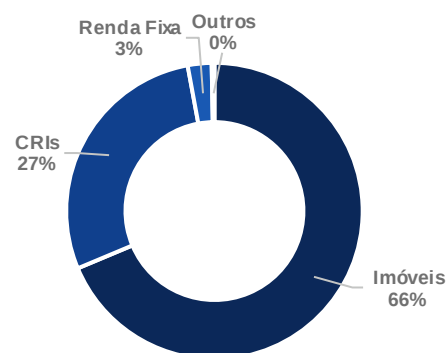
COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo

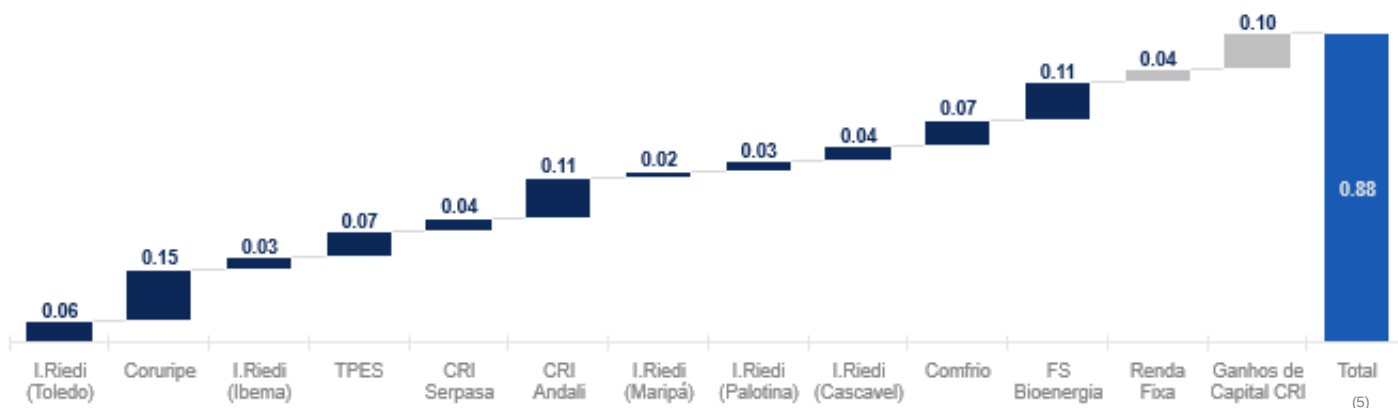
Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



Exposição 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 e (5) O pagamento da parcela referente ao mês de julho de 2023 foi realizado parcialmente pelo Grupo Serpasa no dia 28 de julho na conta da securitizadora do papel, porém o repasse para a conta do fundo ocorreu somente no primeiro dia útil de agosto e, dessa forma, o resultado não foi contabilizado no fechamento do fundo no mês de julho (contabilizado no mês de agosto, conforme gráfico acima).

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/08/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,71

Data de divulgação: 20/09/2023

Mês de referência: Agosto/2023

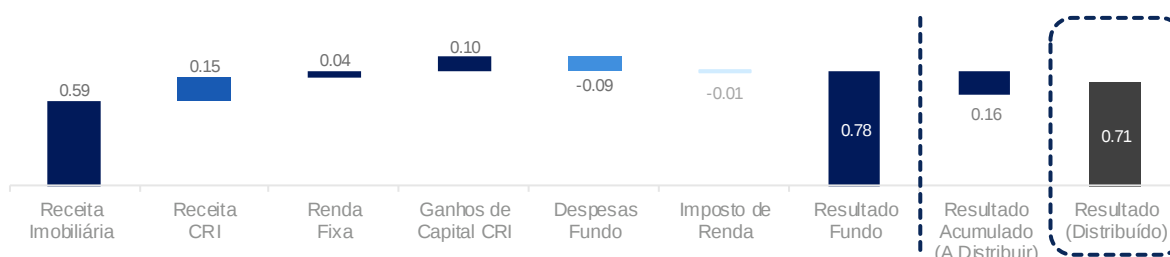
Data de pagamento: 27/09/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,481	3,501	3,501	27,547	40,709	94,519
Receita CRI ¹	983	715	909	6,310	9,872	28,912
Renda Fixa ²	168	251	226	1,778	3,151	12,262
Ganhos de Capital CRI ³	0	667	609	6,061	9,936	23,023
Total Receitas	4,633	5,133	5,245	41,697	63,668	158,716
Despesa Fundo	-522	-558	-544	-4,228	-6,455	-17,031
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-11	-87	-46	-391	-743	-2,660
Total Despesas	-534	-645	-590	-4,619	-7,198	-19,691
Resultado Fundo	4,099	4,489	4,655	37,078	56,470	139,025
Resultado Fundo / cota	0.69	0.75	0.78	6.20	9.44	23.24
Rendimento Distribuído / Cota	0.73	0.73	0.71	6.22	9.54	23.06
Rend. Dist / Rend. Total¹	107%	97%	91%	100%	101%	99%

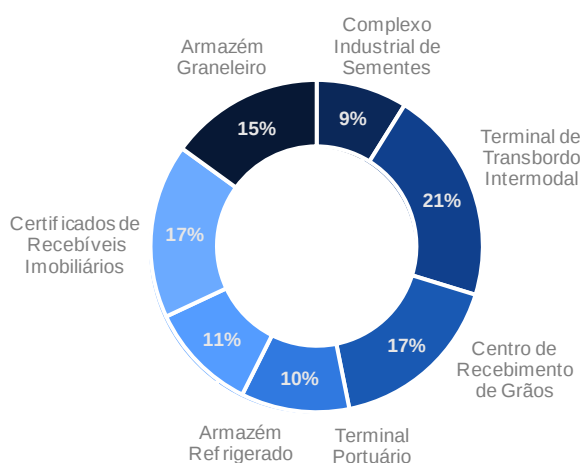
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)*



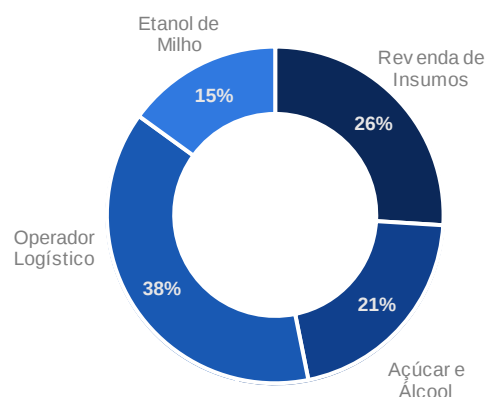
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

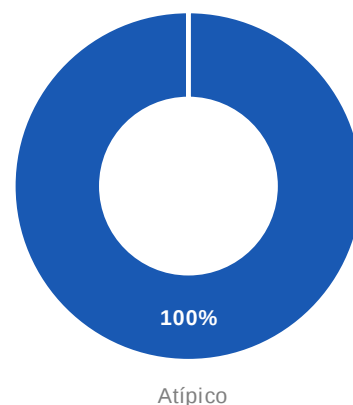
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



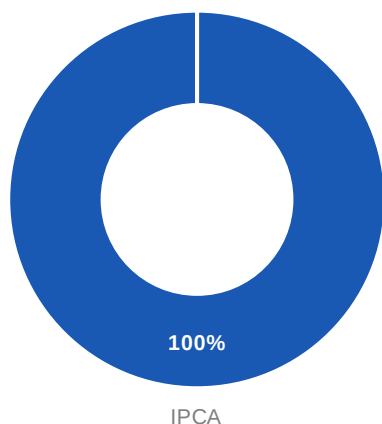
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



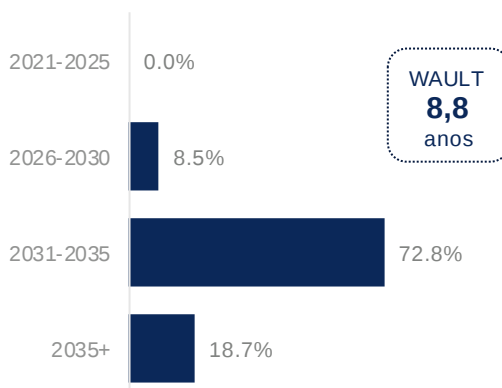
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



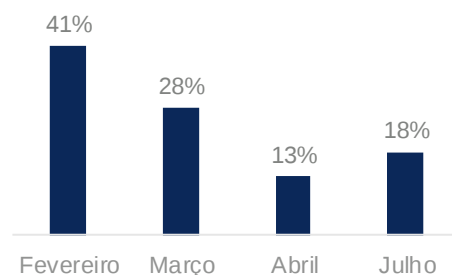
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



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



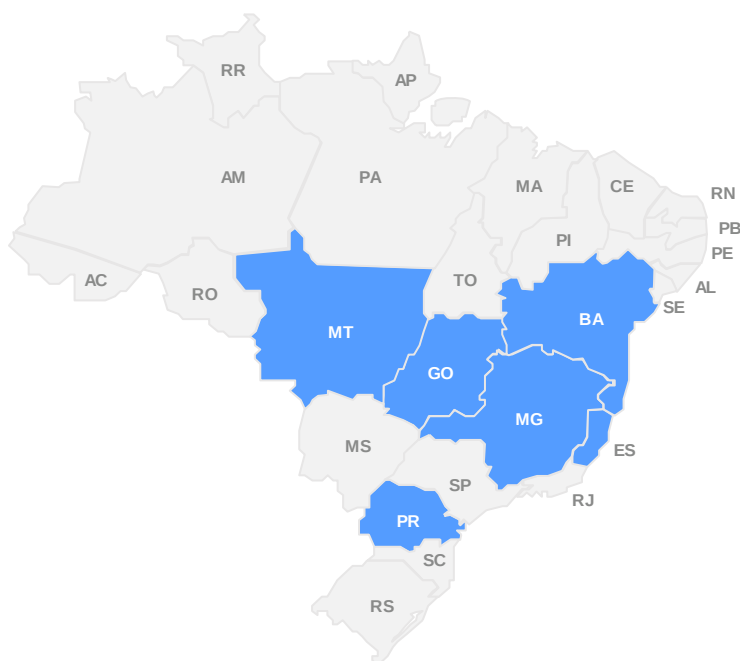
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

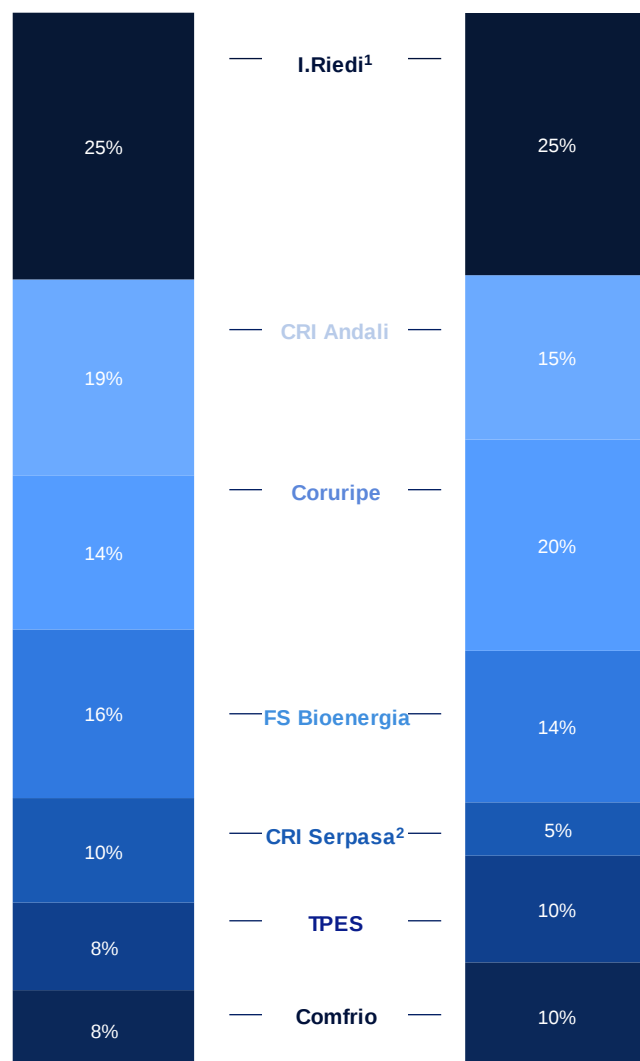


Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo. (2) O pagamento da parcela referente ao mês de julho de 2023 foi realizado parcialmente no dia 28 de julho na conta da securitizadora do papel, porém o repasse para a conta do fundo ocorreu somente no primeiro dia útil de agosto e, portanto, o resultado não foi contabilizado no fechamento contábil do fundo no mês de julho. Em agosto de 2023, a cia não realizou o pagamento da parcela devida referente ao CRI Serpasa.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,7 %
Cap rate médio

8,8 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

8,8 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



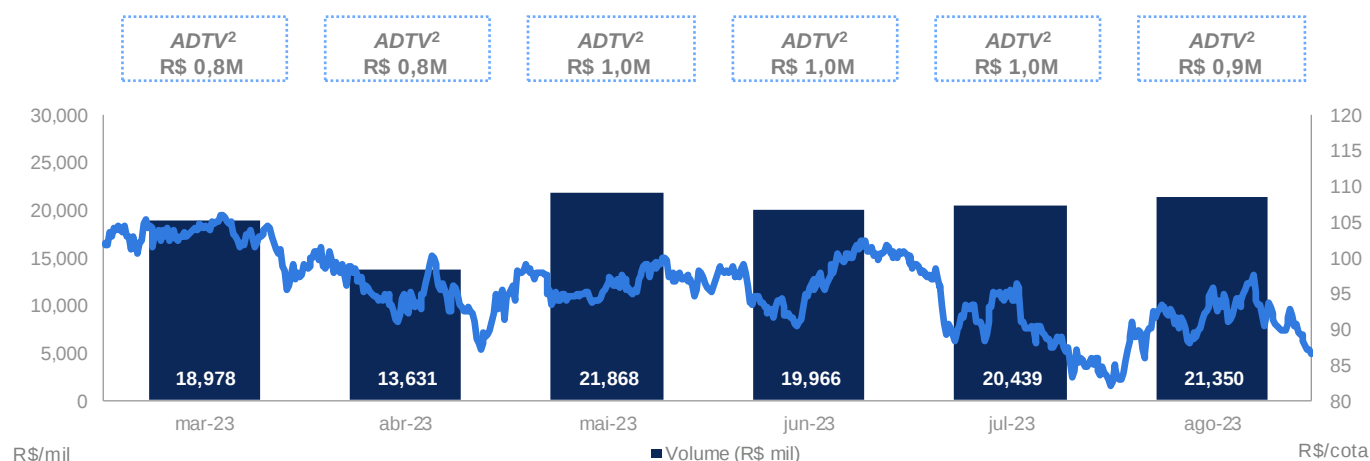
I.Riedi

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	-7.8%	-8.9%	-13.2%	-8.9%
BTAL11 ⁴	-7.8%	-8.9%	-13.2%	-8.9%
IFIX	0.5%	12.1%	7.9%	16.8%
CDI Líquido ¹	1.0%	7.6%	11.5%	21.4%

(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>

