

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Dezembro 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)

475

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

79,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

625

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,65

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,8%

Investidores¹

45.828

*WAULT*²

8,4
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,1

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

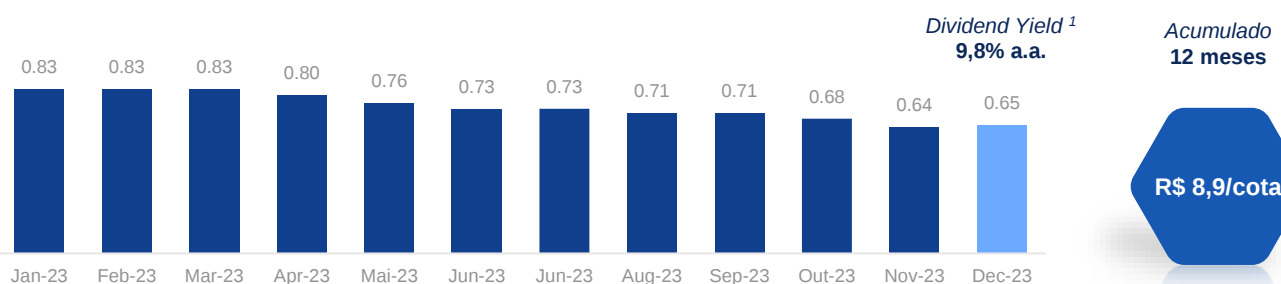
450

* (1) Data base 31/12/2023; (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 dezembro/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,3 milhões (R\$ 0,72/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 3,8 milhões (R\$ 0,65/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,65/cota (pagamento ocorreu em 25 de janeiro), representando um dividend yield anualizado de 9,8% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (7,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. No mês, a Gestora optou por não realizar operações táticas no mercado secundário, envolvendo a venda e compra parcial dos CRIs em nossa carteira. Essas operações têm como objetivo principal liberar a correção monetária acumulada e não distribuída do IPCA nos ativos imobiliários financeiros, de forma a adiantar essa remuneração aos nossos investidores.

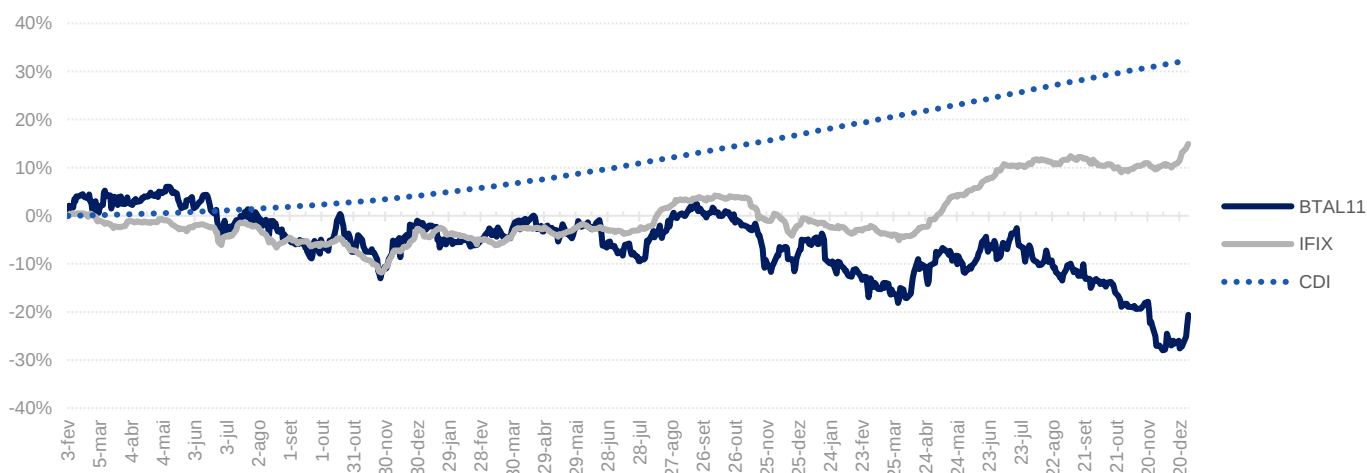
Update CRI Serpasa. Em dezembro, a Serpasa não realizou o pagamento da parcela mensal de juros devida. A Gestora segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.). Reforçamos que a falta de pontualidade, recorrência e totalidade desses pagamentos têm afetado o nível de distribuição de proventos do BTAL. A Gestão segue trabalhando em alternativas estruturais para fortalecer sua posição como credora, bem como retomar o fluxo de pagamentos constantes o mais rapidamente possível.

Macro. Em dezembro, o IPCA apresentou um aumento de 0,56%, acima das expectativas de mercado de 0,49%, fechando 2023 em 4,62% ante 4,68% apurados em novembro. O resultado permaneceu dentro do intervalo da meta de inflação para o ano, estabelecida em até 4,75%. O grupo de alimentação e bebidas foi o principal impacto para alta no mês, registrando alta de +1,11% e contribuindo 0.23 p.p. no índice. Os efeitos do El Niño sobre os alimentos in natura seguem impactando o subgrupo alimentação no domicílio, que apresentou alta de +1,34%. Ao longo do ano, o grupo de transportes teve o maior impacto no índice (1,46 p.p.), impulsionado pela gasolina que subiu 12,09% com impacto de 0,56 p.p. no índice. Por outro lado, o grupo de alimentação e bebidas teve um dos menores impactos no ano (1,03%), devido à redução do preço das commodities. Além disso, as previsões de inflação apontam para níveis de 4,1%¹ para 2024 e 3,5%¹ para 2025, ainda acima da meta de 3,0% para este ano.

* (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)



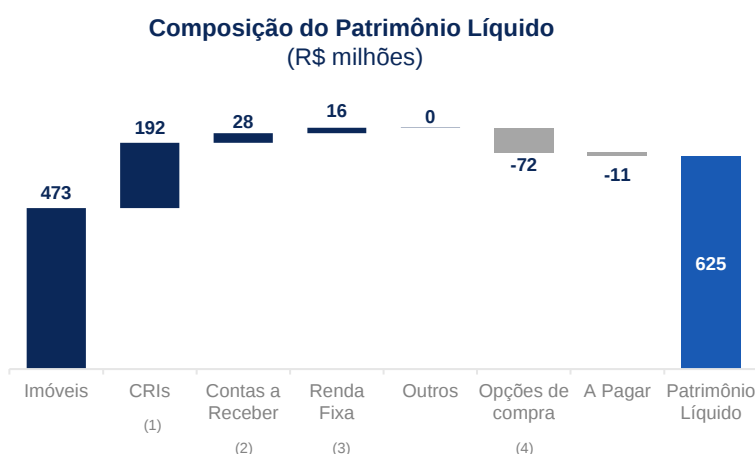
Em relação ao resultado de dezembro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 79,4, representando um crescimento de 6,0% frente ao mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de -16,4% (vs. 15,5% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre 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\$ 625 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 475 milhões, um desconto de 24% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial

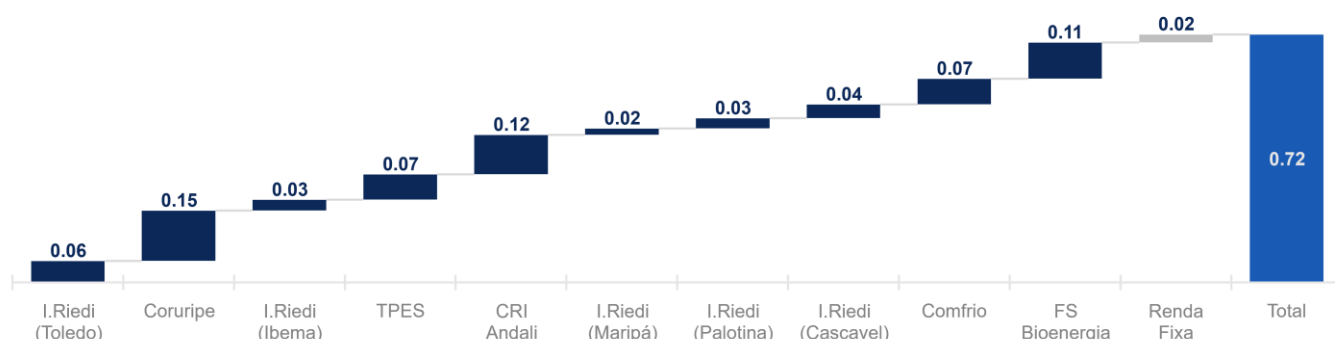
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezmarsal.com/>

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: 31/12/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,65

Data de divulgação: 18/01/2024

Mês de referência: Dezembro/2023

Data de pagamento: 25/01/2024 (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)	Out-23	Nov-23	Dez-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,501	41,550	41,550	108,522
Receita CRI ¹	921	655	690	9,295	9,295	31,896
Renda Fixa ²	156	207	143	2,437	2,437	12,921
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	6,061	6,061	23,023
Total Receitas	4,578	4,363	4,334	59,343	59,343	176,362
Despesa Fundo	-481	-447	-452	-6,162	-6,162	-18,965
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-18	-77	-17	-514	-514	-2,783
Total Despesas	-498	-525	-469	-6,676	-6,676	-21,748
Resultado Fundo	4,080	3,839	3,865	52,667	52,667	154,614
Resultado Fundo / cota	0.68	0.64	0.65	8.80	8.80	25.84
Rendimento Distribuído / Cota	0.68	0.64	0.65	8.90	8.90	25.74
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	101%	101%	101%	100%

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

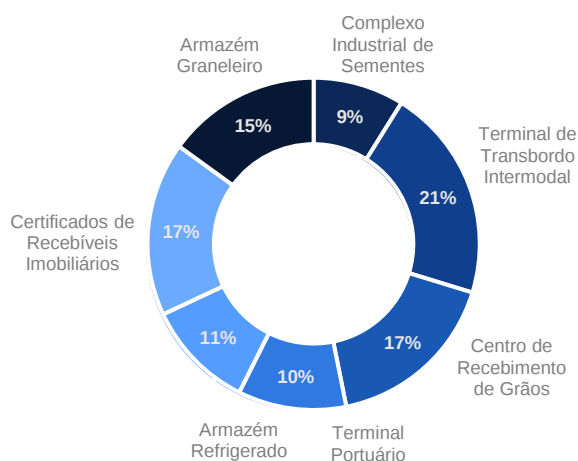


(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

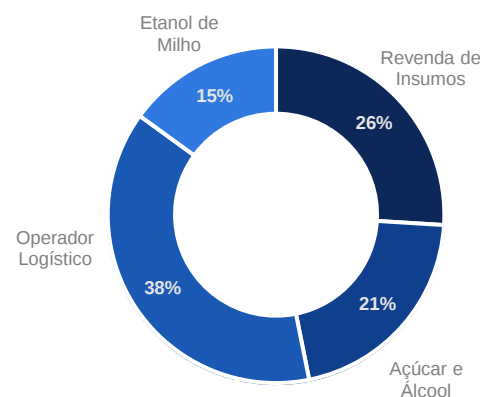
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



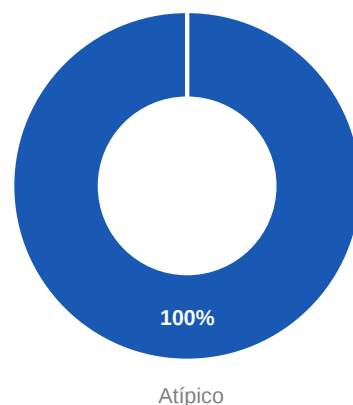
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



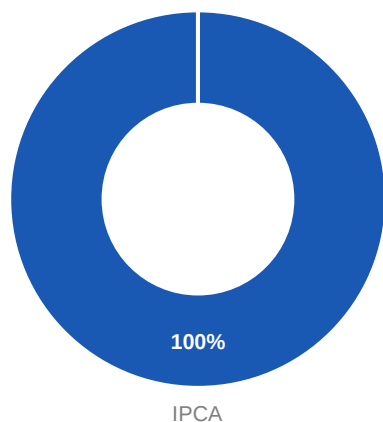
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



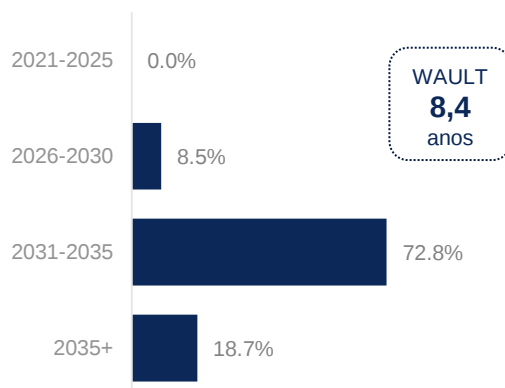
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



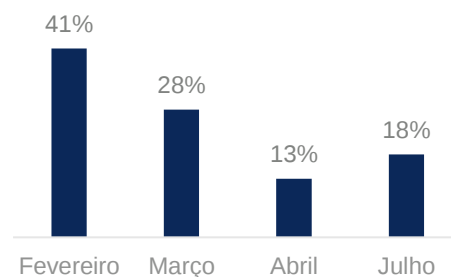
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

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



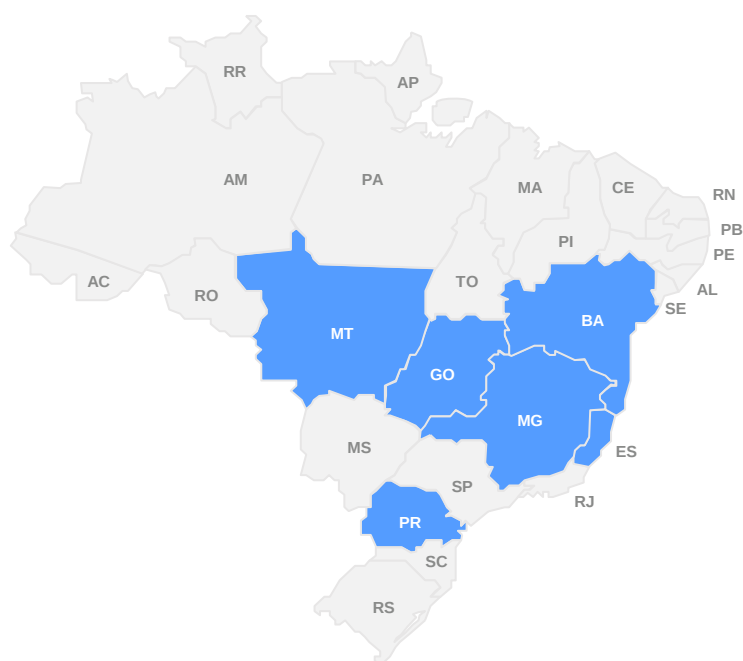
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

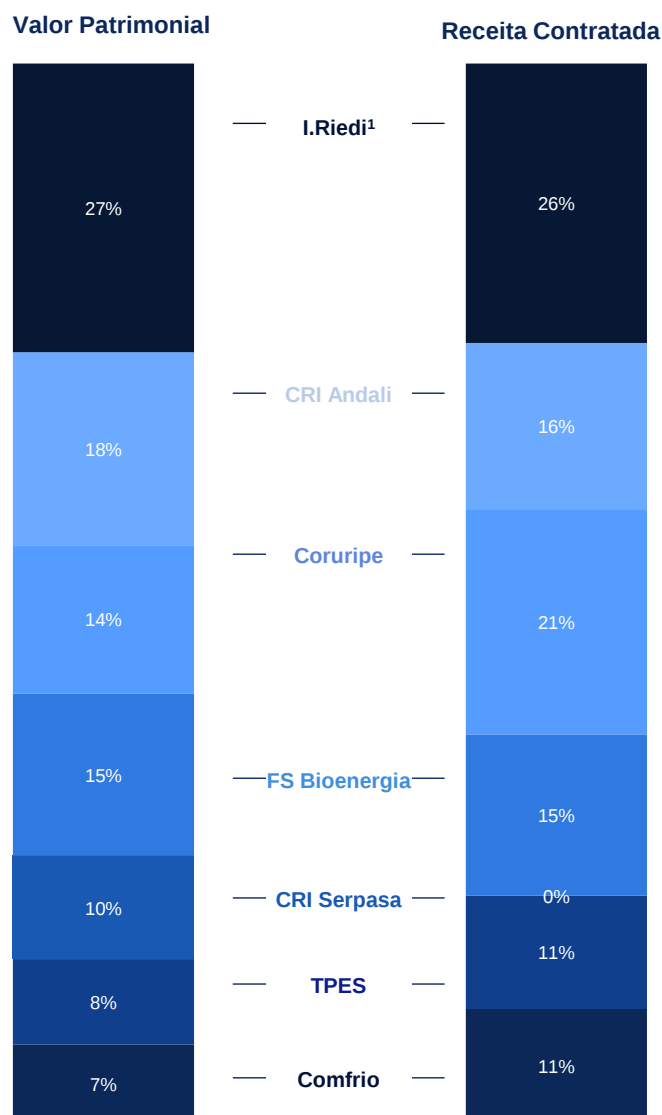
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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



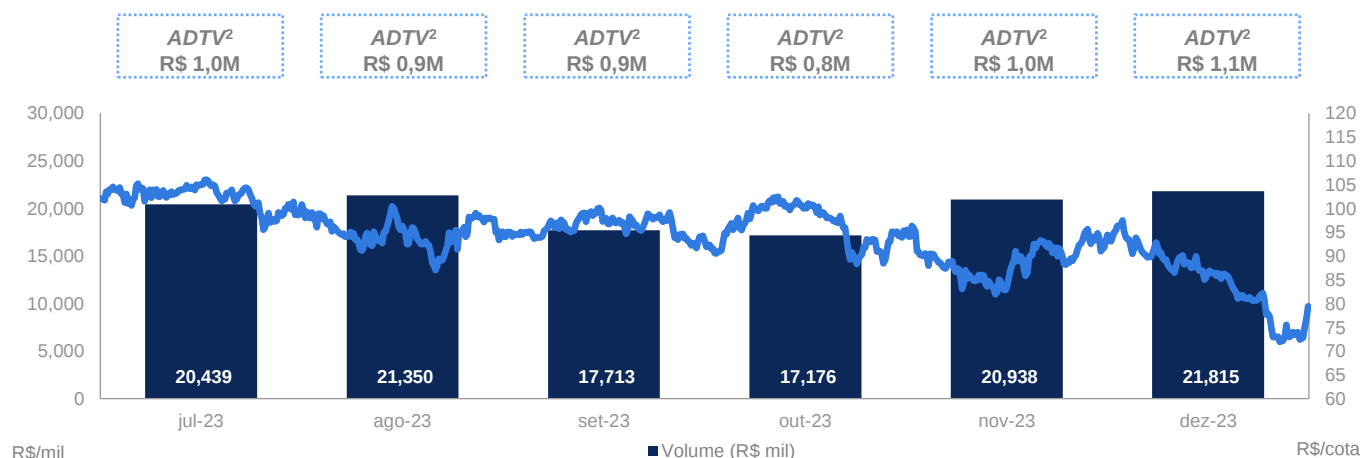
I.Riedi

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
BTAL11 ³	8.8%	-16.4%	-16.4%	-19.1%
BTAL11 ⁴	8.8%	-16.4%	-16.4%	-19.1%
IFIX	4.2%	15.5%	15.5%	18.7%
CDI Líquido ¹	0.7%	11.1%	11.1%	23.0%

(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>

