

# BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial  
**BTAL11**

FII BTG Pactual  
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Março 2025



# 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  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**429**

Valor de  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**73,00**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**667**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**111,5**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,84**

*Dividend Yield*  
Anualizado<sup>5</sup>  
(12m a.a.)

**13,81%**

Investidores<sup>1</sup>

**39.881**

*WAULT*<sup>2</sup>

**7,3**  
anos

Número de  
Ativos<sup>3</sup>

**11**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**0,5**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Capacidade  
Estática  
(mil toneladas)

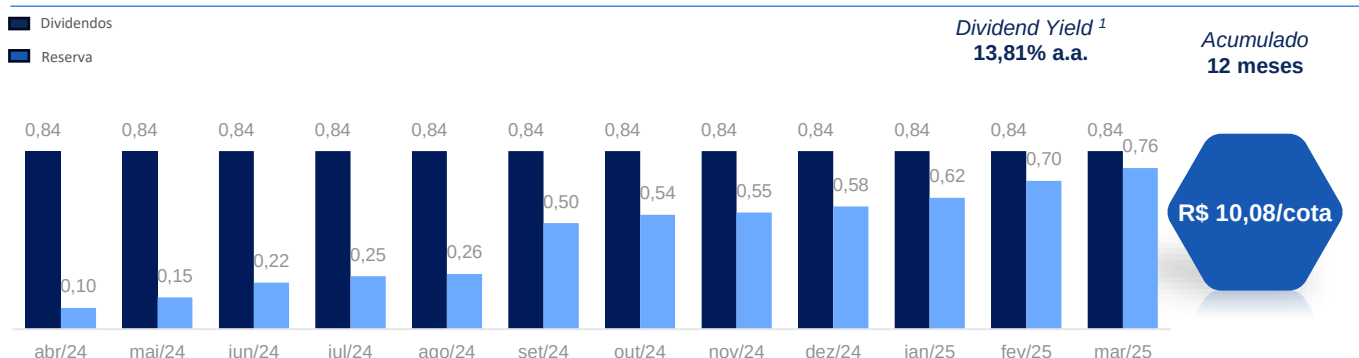
**450**

\* (1) Data base fevereiro 2025; (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 Março/25, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,8 milhões (R\$ 0,99/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 5,4 milhões (R\$ 0,90/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,84/cota no período representou um dividend yield anualizado de 13,81% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (9,03% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 28 de Abril de 2025.

## Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em março, o fundo manteve sua carteira 100% adimplente e encerrou o mês com mais de R\$ 20 milhões em caixa. A gestão avalia o desinvestimento da SPE Santo Antônio, o que aumentaria significativamente a posição de caixa e possibilitaria novos investimentos.

A reserva total disponível para distribuição, considerando o saldo de caixa da SPE Santo Antônio, atingiu R\$ 0,76 por cota. Alinhada à estratégia de distribuição linear de dividendos, essa reserva será preservada.

A gestão segue confiante na consistência do patamar atual de dividendos distribuídos e projeta estabilidade para os próximos períodos.

**Macro.** Em março de 2025, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 0,56%, conforme divulgado pelo IBGE. Esse resultado representa uma desaceleração em relação a fevereiro, quando o índice havia subido 1,31%. Apesar da desaceleração mensal, a inflação acumulada em 12 meses avançou para 5,48%, superando os 5,06% registrados no mês anterior e permanecendo acima do teto da meta de 4,5% estabelecida pelo Banco Central.

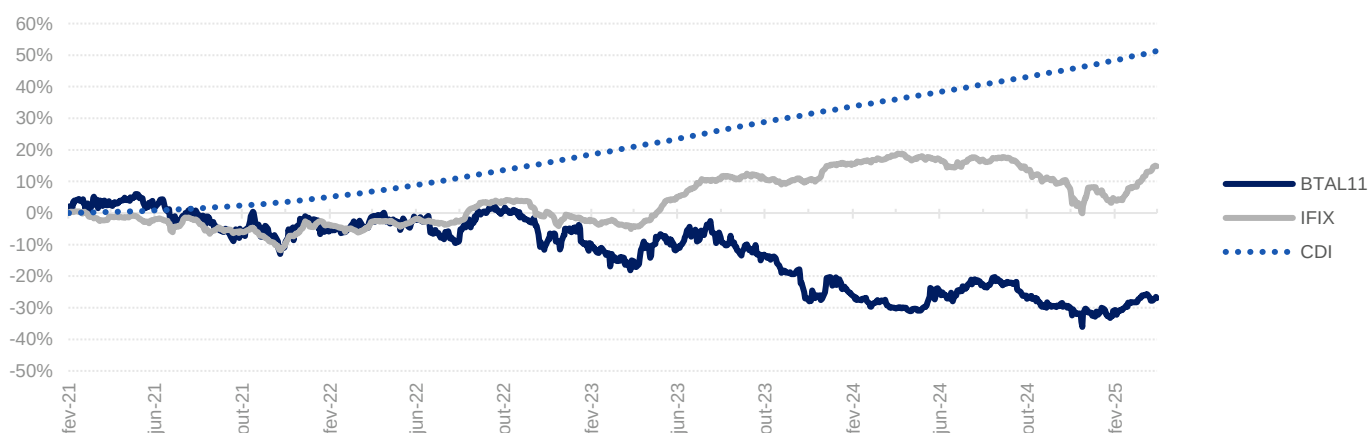
O principal fator que contribuiu para o aumento do IPCA em março foi o grupo de Alimentos e Bebidas, que apresentou alta de 1,17%, acelerando em relação aos 0,70% observados em fevereiro. Itens como tomate, ovo de galinha e café moído tiveram aumentos significativos, impactando diretamente o orçamento das famílias.

\* (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)<sup>2</sup> (base 100 no início do Fundo)



Em relação ao resultado de março, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 73,00, 1,73% acima do mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de 4,15% (vs. -2,79% 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 março, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 667 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 437 milhões, um desconto de 34% 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/>

# PAGAMENTO DE PROVENTOS

**Data base:** 31/03/2025

**Rendimento/cota:** R\$ 0,84

**Data de divulgação:** 17/04/2025

**Mês de referência:** Março/2025

**Data de pagamento:** 28/04/2025 (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<br>(R\$ mil)               | jan-25       | fev-25       | mar-25       | Acum.<br>2025 | 12M           | Acum.          |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária                         | 3.654        | 3.723        | 3.786        | 11.162        | 44.341        | 163.430        |
| Receita CRI <sup>1</sup>                    | 1.889        | 2.012        | 1.884        | 5.785         | 22.776        | 56.699         |
| Renda Fixa <sup>2</sup>                     | 201          | 206          | 221          | 627           | 2.167         | 15.546         |
| Ganhos de Capital CRI <sup>3</sup>          | -            | -            | -            | 0             | 0             | 23.023         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>5.744</b> | <b>5.941</b> | <b>5.890</b> | <b>17.575</b> | <b>69.284</b> | <b>258.699</b> |
| Despesa Fundo                               | -434         | -425         | -440         | -1.298        | -5.552        | -25.975        |
| Despesas Gerais                             | -            | -            | -            | -             | -             | -              |
| Imposto de Renda <sup>4</sup>               | -26          | -35          | -46          | -106          | -468          | -3.334         |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-459</b>  | <b>-460</b>  | <b>-485</b>  | <b>-1.404</b> | <b>-6.020</b> | <b>-29.309</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>5.284</b> | <b>5.481</b> | <b>5.405</b> | <b>16.170</b> | <b>63.263</b> | <b>229.390</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0,88         | 0,92         | 0,90         | 2,70          | 10,57         | 38,34          |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0,84</b>  | <b>0,84</b>  | <b>0,84</b>  | <b>2,52</b>   | <b>10,08</b>  | <b>37,77</b>   |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>95%</b>   | <b>92%</b>   | <b>93%</b>   | <b>93%</b>    | <b>95%</b>    | <b>99%</b>     |

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



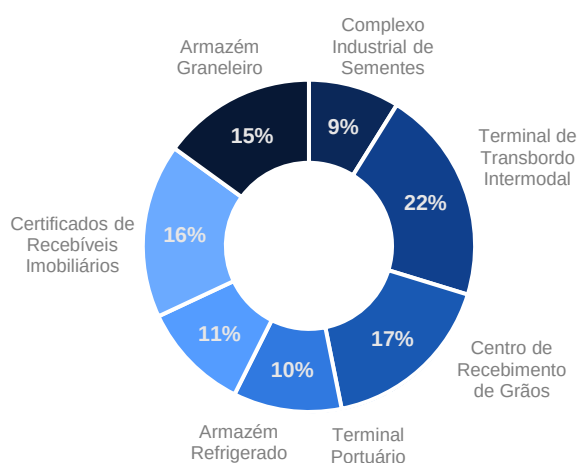
(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão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



# CARTEIRA DE ATIVOS

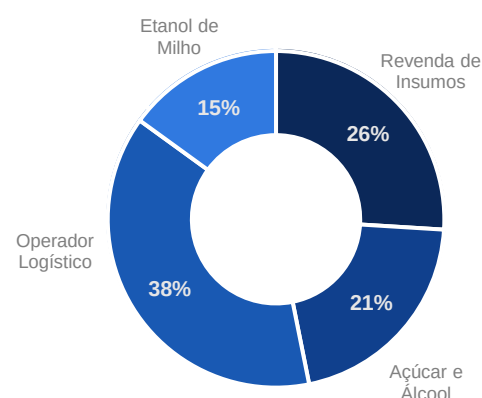
## Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



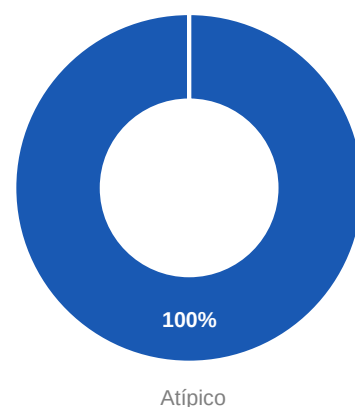
## Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



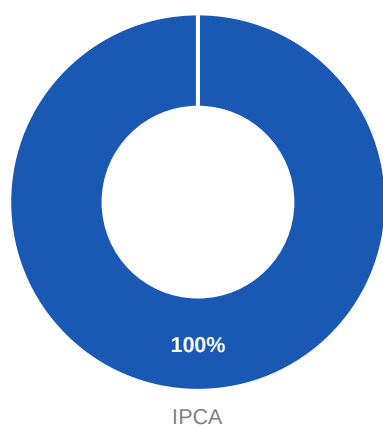
## Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



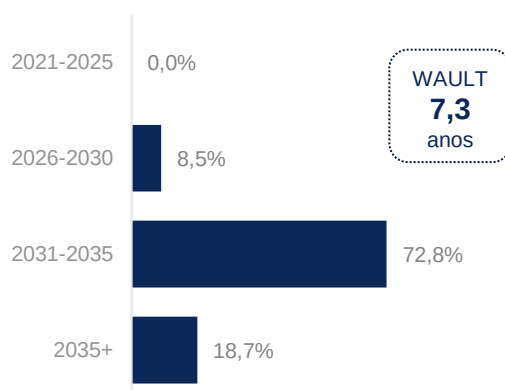
## Indexador

(% receita imobiliária contratada)



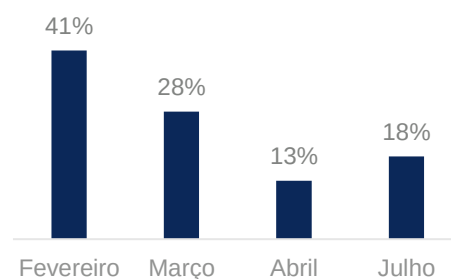
## Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



## Mês de Reajuste (2024)

(% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado<sup>1)</sup>)



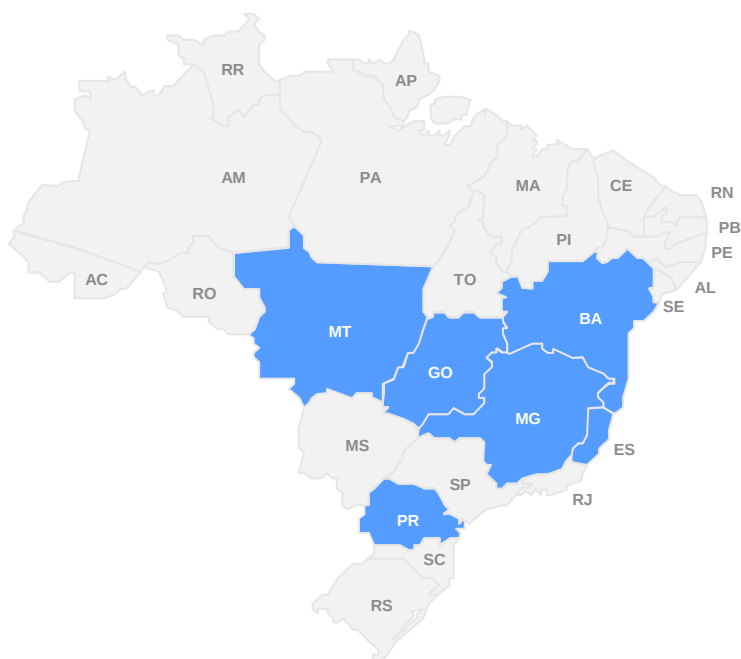
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

# CARTEIRA DE ATIVOS

## Localização

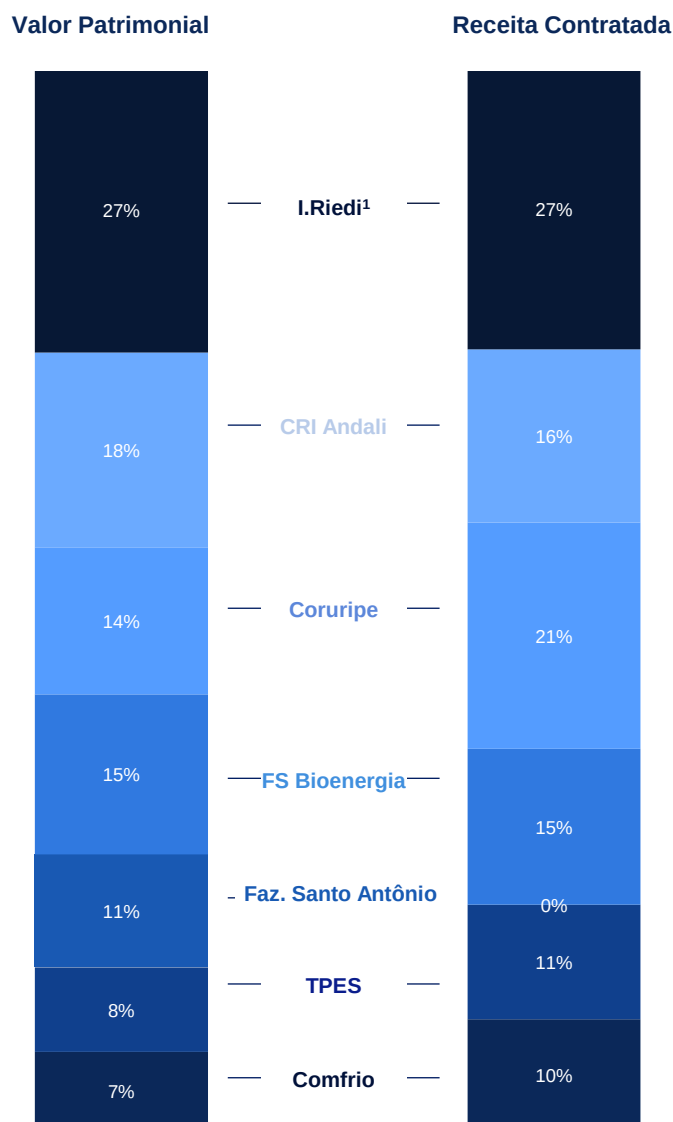
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

| 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)



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



# PORTFOLIO

**R\$ 555 mi**  
Ativos adquiridos

**11,2 %**  
Cap rate médio

**7,3 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



**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

**7,3 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**

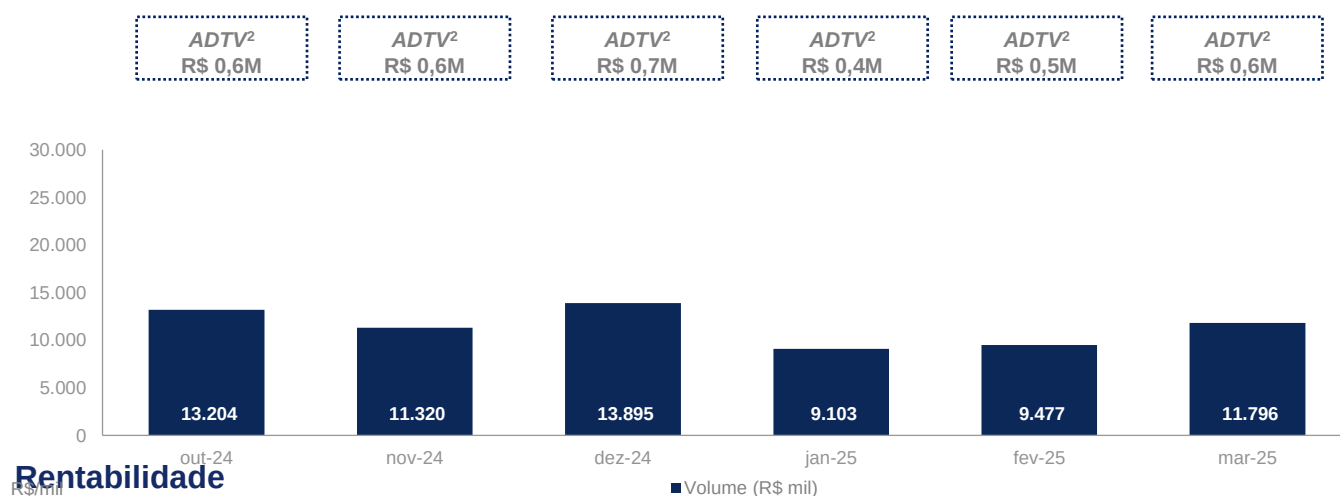
Localização: **Cascavel/PR**  
Ativo: **Centro de Recebimento**  
Montante: **R\$ 27mi**  
Contrato: **Atípico**  
Cap rate de emissão: **9,25%**  
Prazo: **10 anos**  
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)



# VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

## Cotação histórica e volume mensal



## Rentabilidade

|                                | Mês  | 2025 | 12M   | 24M    |
|--------------------------------|------|------|-------|--------|
| <b>BTAL11</b>                  | 1,7% | 6,6% | 4,2%  | -14,1% |
| <b>IFIX</b>                    | 6,1% | 6,3% | -2,8% | 20,0%  |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b> | 0,8% | 2,5% | 9,6%  | 21,3%  |

(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.

0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000

[www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11>

