

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Março 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)

509

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

85,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

629

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

105,1

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,7%

Investidores¹

43.445

*WAULT*²

9,3
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

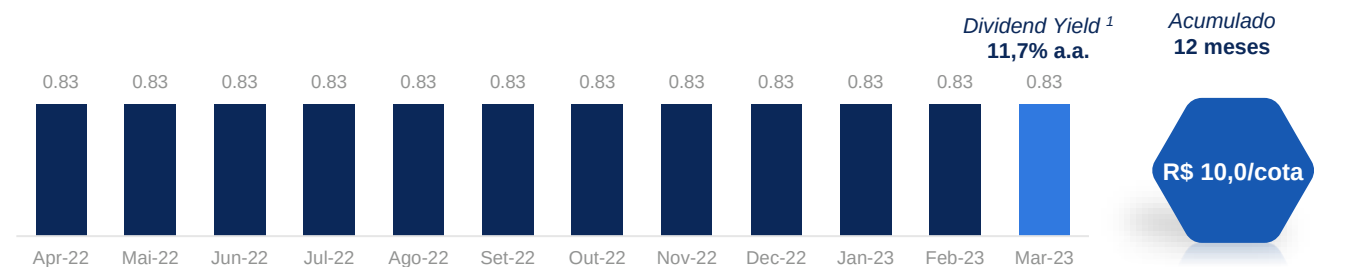
450

* (1) Data base 31/03/2023; (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

O BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,4 milhões (R\$ 0,74/cota) em março/23, o que levou a um resultado líquido (após despesas) de R\$ 3,9 milhões (R\$ 0,65/cota). O rendimento mensal distribuído manteve-se em R\$ 0,83 por cota pelo 13º mês consecutivo, representando um dividend yield anualizado de 11,7% a.a. sobre o valor da cota de mercado ao final do mês de referência (9,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,08/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram distribuídos no dia 28 de abril, seguindo a política de distribuição do Fundo. Durante o mês, a Gestão executou novas correções em alguns de seus contratos atípicos de locação do portfólio do Fundo como parte natural da dinâmica de ajuste do aluguel considerando o IPCA acumulado do período. Como resultado, 27% da receita com aluguéis imobiliários sofreu reajuste em março, e como efeito, produziram crescimento de 3,0% na receita imobiliária em relação a fevereiro, (+R\$ 0,02/cota), montante este que, neste momento, foi alocado às reservas existentes.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Momento atual do portfólio. Nos primeiros 4 meses dos seus dois anos de atividade, o BTAL11 adquiriu 11 ativos-alvo por meio de 9 operações distintas, envolvendo 7 locatários/devedores, 7 tipos de ativos, 4 regiões do Brasil e todas as principais culturas produzidas no país. Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 9 imóveis inseridos na cadeia logística do setor (3 operações de Built-to-Suit e 6 operações de Sale-&-Leaseback), além de 2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) com garantia real de imóveis do agronegócio. Dos recursos captados em fevereiro de 2021, cerca de R\$ 555 milhões foram investidos em ativos que refletem a diversidade e o valor estratégico da cadeia logística do agronegócio brasileiro. Os investimentos estão majoritariamente alocados em ativos-alvo (96%) e caixa ou equivalentes (4%).

Adicionalmente, em março passou a vigorar o reajuste do contrato junto à Comfrio. A cia buscou junto ao BTAL um novo investimento de R\$ 4 milhões para expansão da área frigorificada do ativo, visando o aumento da capacidade de refrigeração e melhorias elétricas, o que permite que a companhia pratique um maior giro de estoque (aumentando sua eficiência operacional), sem prejuízos às exigências contratuais de temperatura e umidade exigida por seus clientes. Foram adicionados novos equipamentos de frio em cada câmara com consequente aumento da capacidade da cabine elétrica. Em contrapartida, o cap rate da operação subiu para 10.5% a.a. (+0.4%) e extensão do contrato de locação em 1 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

O Brasil enfrenta ainda um desafio significativo em relação à infraestrutura. De acordo com a última pesquisa realizada pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a produção de grãos na safra 2022/23 no país deve atingir a marca de 310 milhões de toneladas, um aumento de 39,3 milhões de toneladas em relação à temporada anterior. Contudo, a Associação Brasileira da Indústria de Máquinas e Equipamentos (Abimaq) aponta um déficit de armazenagem de grãos de 115 milhões de toneladas para este ano, com um aumento médio de cinco milhões de toneladas por ano devido ao crescimento da produção brasileira. Segundo a Câmara Setorial de Equipamentos para Armazenagem de Grãos – órgão ligado à Abimaq, somente para acompanhar o crescimento da produção brasileira de grãos, seria preciso um investimento de R\$ 15 bilhões por ano. Atualmente, a capacidade de armazenagem agrícola no país chegou a 188,8 milhões de toneladas em 2022, um crescimento de 2% em relação ao 2021. A Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (FAO) recomenda que os países tenham estruturas de armazenagem para comportar ao menos 1,2x o tamanho de suas colheitas.

A situação da armazenagem de grãos no Brasil tem se tornado cada vez mais desafiadora desde o ano 2000, quando ainda havia capacidade suficiente para armazenar, se necessário, todas as safras de um ano. De acordo com a Conab, a produção de grãos aumentou impressionantes 82% desde 2010, saindo de 149 milhões de toneladas para 271 milhões em 2022, e podendo chegar a 310 milhões neste ano. No entanto, a capacidade de armazenamento cresceu apenas 38%, de 136 milhões de toneladas para 188 milhões. Isso significa que, pela primeira vez, a estrutura de armazenagem do país pode não ser suficiente para guardar nem mesmo a safra de verão, estimada em 189 milhões de toneladas, considerando apenas os principais produtos, como soja, arroz e milho.

A escassez de espaços para armazenagem impacta negativamente toda a cadeia produtiva do setor, gerando um encarecimento dos custos de armazenamento devido à maior demanda. Além disso, a ineficiência operacional cresce com o aumento de filas para descarregamento de cargas, o que pode levar à queda da qualidade do produto. Para contornar essa situação, os produtores são forçados a buscar alternativas como silo bag, armazenamento ao ar livre ou locais de armazenagem mais distantes. No entanto, essas opções tendem a diminuir a margem de lucro do produtor. É importante, portanto, encontrar soluções eficientes para garantir a segurança e a qualidade dos produtos, a fim de manter a rentabilidade da cadeia produtiva.

* (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

Visão estratégica da Gestão. Embora o setor do agronegócio tenha histórico positivo e resiliência notável, ainda há carências estruturais significativas que precisam ser superadas e os programas de financiamento atuais não são suficientes para atender à alta demanda da cadeia produtiva. Esse contexto reforça a tese de investimento e a oportunidade de crescimento do fundo BTAL11 descrita anteriormente.

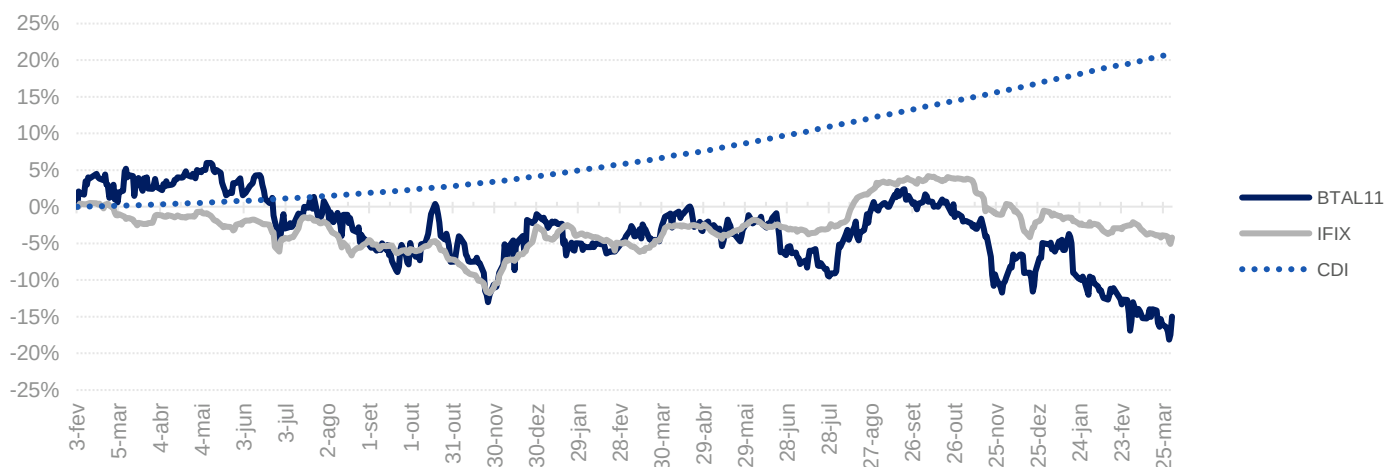
Com uma estratégia de investimentos diversificada em diferentes classes de ativos, a gestão acredita que o fundo está bem posicionado no cenário atual e com importantes diferenciais competitivos: (i) contratos 100% atípicos corrigidos pelo IPCA, (ii) vencimentos alongados com prazo médio de 9,3 anos e (iii) sem alavancagem financeira, o que garante maior segurança para aos investidores, uma vez que o fundo não está exposto a riscos financeiros decorrentes de variações nas taxas de juros ou descasamento de indexador, prazo e fluxo financeiros. Tais fatores preparam o fundo para um novo ciclo de investimentos no médio prazo, via captação de recursos, quando houver melhora mais significativa no cenário macroeconômico.

Update CRI Serpasa. Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, o Grupo Serpasa realizou, em março, a venda de um ativo não estratégico visando melhorar sua estrutura de capital. O Grupo segue em processo de negociação de novos ativos imobiliários pertencentes a família como alternativa de levantamento de recursos e aporte de capital na cia. A Gestora segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.) de perto.

* (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 março, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 85,0, representando um aumento de 0,43% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -3,6% (vs. -0,7% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos.

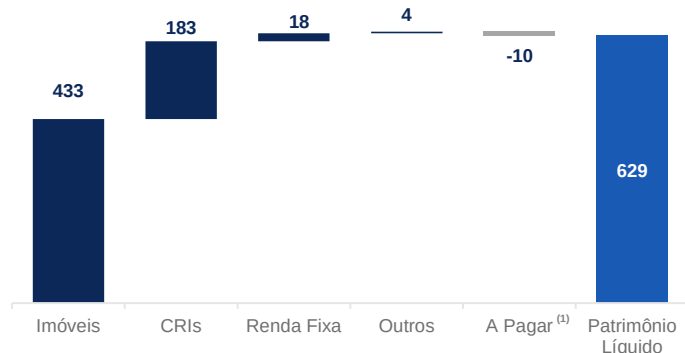
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 629 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 509 milhões, um desconto de 18% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

* (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/>

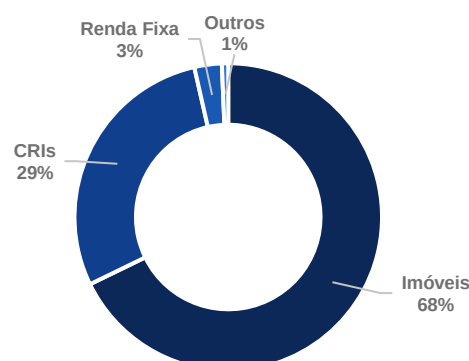
COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo

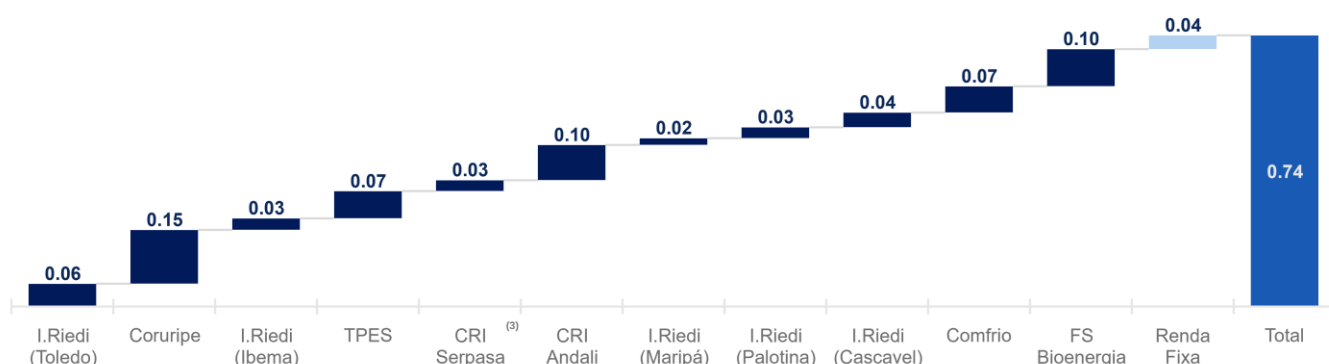
Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



Exposição por Tipo de Ativo
(%)



Receita mensal por ativo² (R\$/cota)



Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021. (1) Passivo Circulante do fundo; (2) O gráfico representa a composição da receita imobiliária para o caixa do mês; (3) Conforme mencionado no último relatório gerencial os pagamentos da cia retomaram parcialmente em março/23

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/03/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,83

Data de divulgação: 20/04/2023

Mês de referência: Março/2023

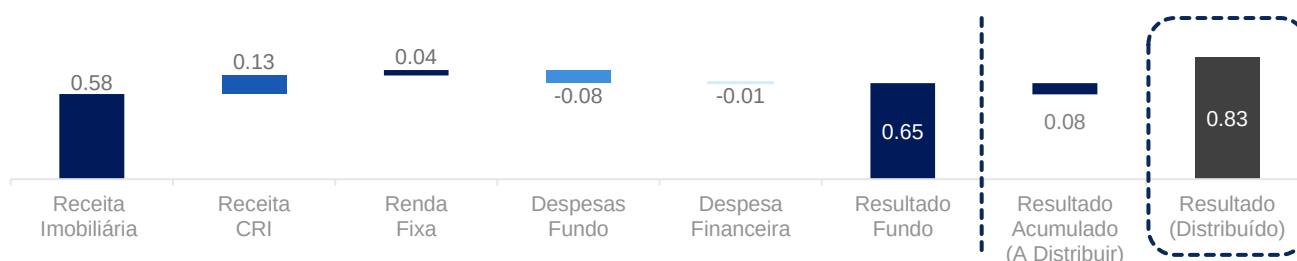
Data de pagamento: 28/04/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,281	3,360	3,461	10,102	39,088	77,073
Receita CRI ¹	727	667	759	2,153	11,927	24,755
Renda Fixa ²	222	196	222	640	3,823	11,123
Ganhos de Capital CRI ³	756	2,266	-	3,022	10,267	19,984
Total Receitas	4,986	6,488	4,442	15,916	65,104	132,935
Despesa Fundo	-557	-527	-505	-1,589	-6,596	-14,392
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-15	-27	-33	-74	-856	-2,344
Total Despesas	-572	-553	-539	-1,664	-7,452	-16,736
Resultado Fundo	4,414	5,935	3,904	14,253	57,652	116,200
Resultado Fundo / cota	0.74	0.99	0.65	2.38	9.64	19.43
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	2.49	9.96	19.33
Rend. Dist / Rend. Total¹	112%	84%	127%	105%	103%	100%

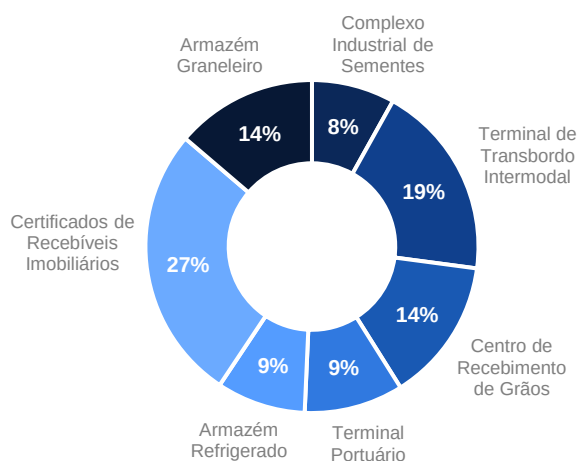
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



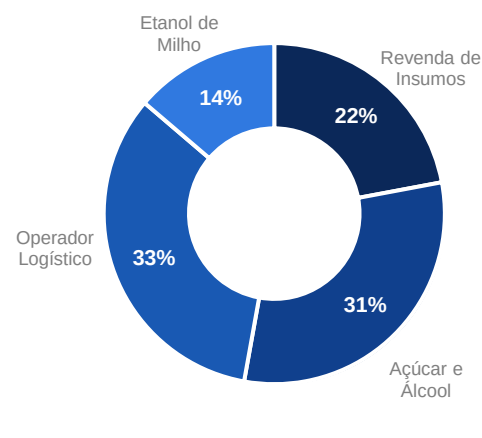
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não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

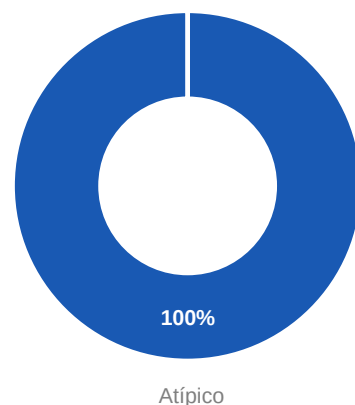
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



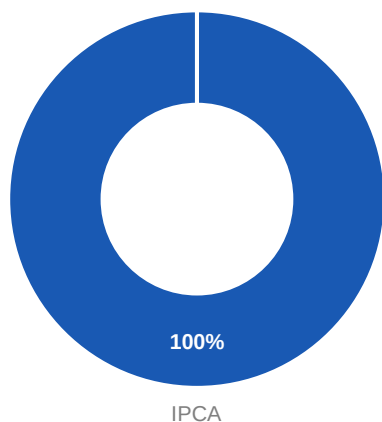
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



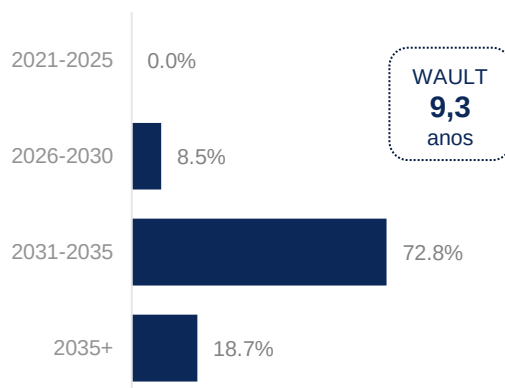
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



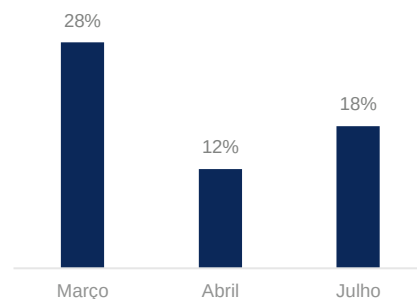
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada¹)



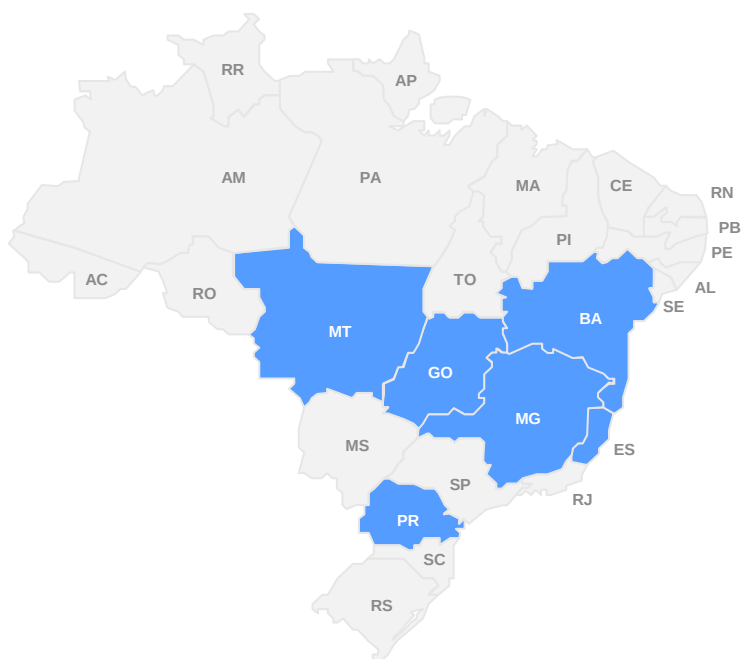
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

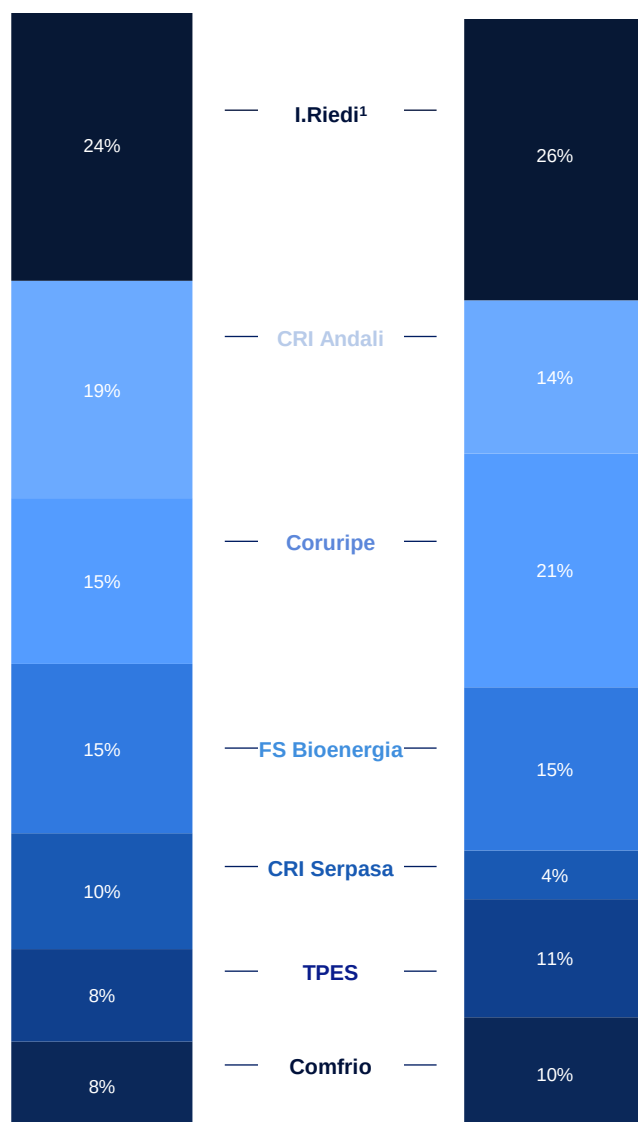


Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,6%
Cap rate médio

9,3 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



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

10,6%
Cap rate médio

9,3 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



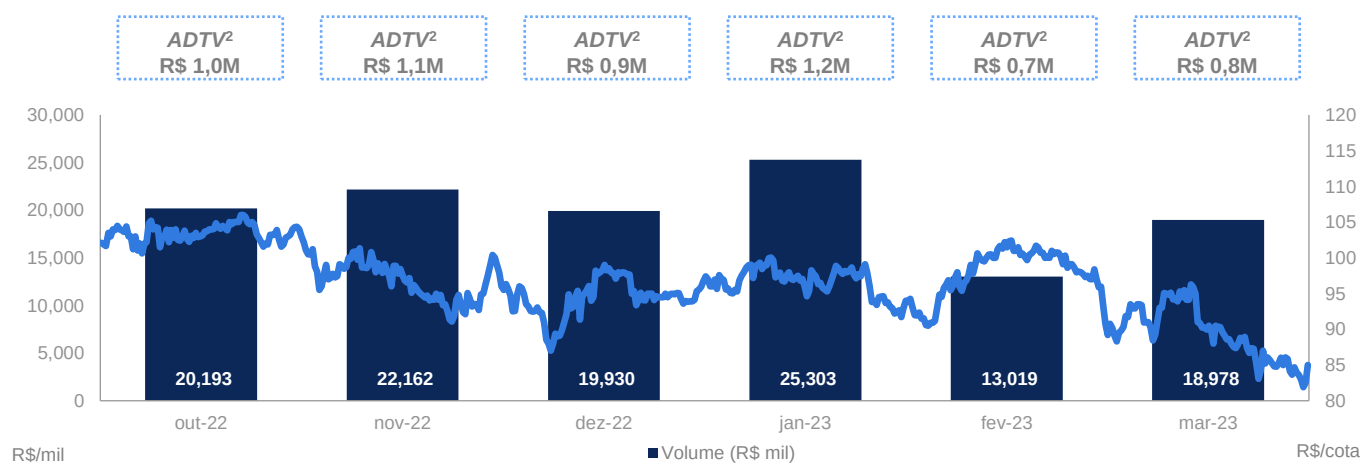
I.Riedi

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	2023	12M	24M
BTAL11 ³	0.43%	-8.00%	-3.63%	-0.76%
BTAL11 ⁴	0.43%	-8.00%	-3.63%	-0.76%
IFIX	-1.69%	-3.70%	-0.68%	-3.01%
CDI Líquido ¹	1.00%	2.81%	11.29%	17.46%

(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>

