

# BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial  
**BTAL11**

FII BTG Pactual  
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

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

**527**

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

**88,2**

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

**631**

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

**105,5**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,76**

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

**10,3%**

Investidores<sup>1</sup>

**43.797**

*WAULT*<sup>2</sup>

**9,0**  
anos

Número de  
Ativos<sup>3</sup>

**11**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**1,0**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Capacidade  
Estática  
(mil toneladas)

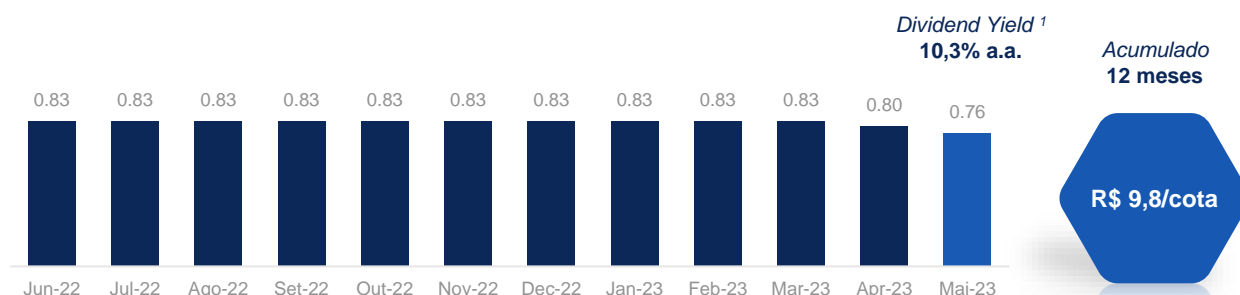
**450**

\* (1) Data base 31/05/2023; (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 maio/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,1 milhões (R\$ 0,85/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,5 milhões (R\$ 0,76/cota). O rendimento mensal anunciado e distribuído em 27 de junho foi de R\$ 0,76, representando um *dividend yield* anualizado de 10,3% a.a. sobre o valor da cota de mercado ao final do mês de referência (8,6% sobre a cota patrimonial). O fundo encerrou o mês com R\$ 0,12/cota de resultado acumulado a ser distribuído em meses futuros.

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



**Portfólio.** A Gestora manteve a estratégia de operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 576 mil (R\$ 0,10/cota), montante este que, neste momento, foi alocado às reservas existentes. Reforçamos que essas operações buscam a antecipação do destravamento de valor acruada nos ativos não-imobiliários, porém, não podem ser consideradas recorrentes. À medida que identificarmos um melhor uso para o caixa do fundo, essas operações provavelmente deixarão de acontecer, o que poderá trazer alguma volatilidade temporária no montante de proventos a serem distribuídos.

**Update CRI Serpasa.** A Serpasa realizou o pagamento parcial da parcela mensal de juros de maio/23. Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, a companhia segue com as negociações de venda de ativos imobiliários dos sócios com objetivo de equacionar sua liquidez de curto prazo e melhorar sua estrutura de capital. A Gestora, em conjunto com a Alvarez & Marsal, segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina. O não pagamento da totalidade da parcela de juros do mês de maio foi parcialmente compensado com reservas acumuladas do Fundo. A inconstância na recorrência e magnitude dos pagamentos que deveriam ter sido realizados pela Serpasa tem afetado negativamente os proventos mensais do BTAL. Além das negociações de venda de ativos, que vêm sendo liderada exclusivamente pela Serpasa, a Gestora têm trabalhado ativamente no desenvolvimento de possíveis soluções alternativas com a companhia visando a retomada da totalidade dos pagamentos o mais rapidamente possível.

\* (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

**Macro.** Em maio, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em 0,23%. O resultado reflete uma desaceleração em relação ao mês anterior, quando a inflação subiu 0,61%. No acumulado em 12 meses, o índice registra alta de 3,94%, o que representa uma forte desaceleração de 0,38 ponto percentual em relação a abril, quando a inflação avançou com mais força, a uma taxa mensal de 0,61% e a uma taxa anual de 4,18%. Vale lembrar que todos os contratos imobiliários do BTAL são reajustados anualmente pelo IPCA.

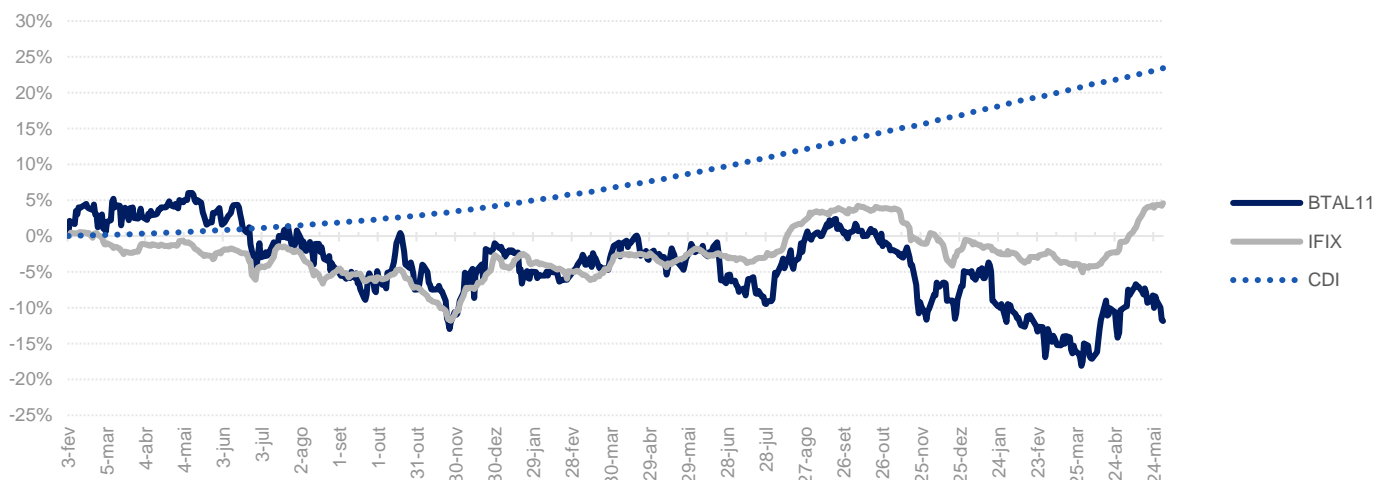
**Logística e Infraestrutura.** De acordo com análise realizada pela VLI – empresa de grande porte em serviços de logística multimodal para o agronegócio – o Brasil perde US\$ 750 milhões por safra em grãos por conta de gargalos logísticos durante o transporte para exportação. A companhia estima uma perda de ~1,53% de toda produção de grãos desde o ponto de origem até o destino. Segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA), o modal rodoviário para escoamento de soja e milho representa 38% do transporte no Brasil vs. 14% nos EUA. O custo logístico total para transportar uma tonelada por caminhões chega a ser três vezes superior ao de ferrovias. Na comparação com as hidrovias, o custo para transporte por rodovia chega a ser seis vezes maior, de acordo com a VLI.

Esse contexto 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.

\* (1) Conforme dados da Conab - Em uma safra de soja avaliada em 153 milhões de toneladas, os produtores brasileiros venderam, apenas 27% de forma antecipada..

# COMENTÁRIO DO GESTOR

## Rentabilidade Acumulada (Base 100)<sup>2</sup> (base 100 no início do Fundo)



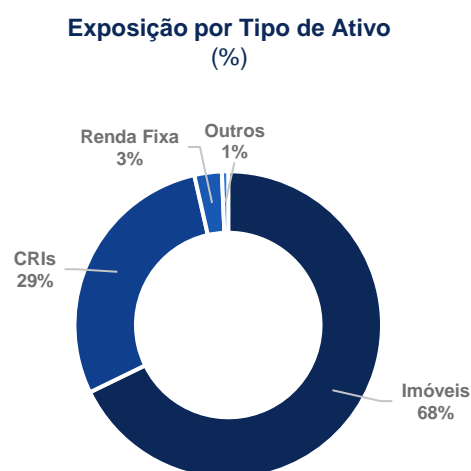
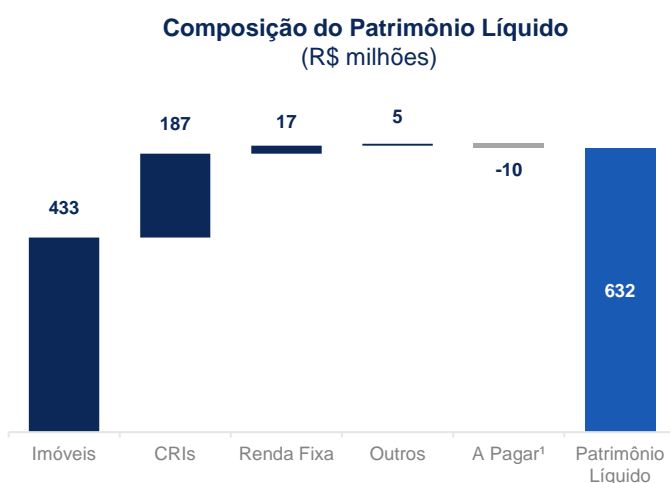
Em relação ao resultado de maio, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 88,2, representando uma queda de 0,8% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -0,8% (vs. 6,9% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de 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\$ 631 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 527 milhões, um desconto de 16% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

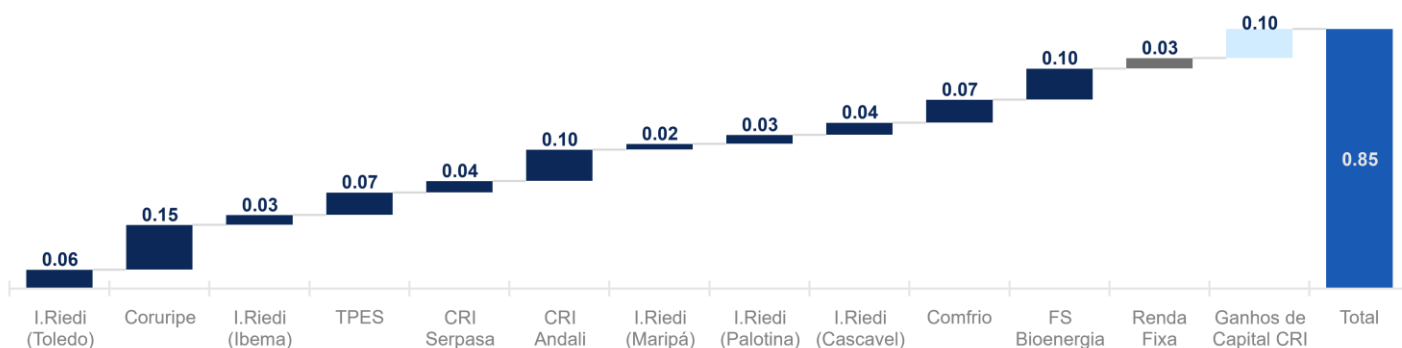
\* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezandmarsal.com/>

# COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

## Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



## Receita mensal por ativo<sup>2,3</sup> (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) No mês de maio, o **Grupo Serpasa** realizou o pagamento parcial da parcela devida.

# PAGAMENTO DE PROVENTOS

**Data base:** 31/05/2023

**Rendimento/cota:** R\$ 0,76

**Data de divulgação:** 20/06/2023

**Mês de referência:** Maio/2023

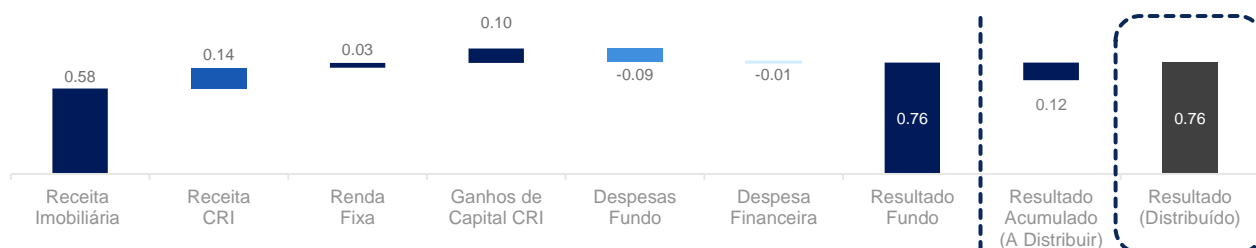
**Data de pagamento:** 27/06/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,461	3,481	3,481	17,064	39,720	84,036
Receita CRI <sup>1</sup>	759	710	841	3,704	11,058	26,305
Renda Fixa <sup>2</sup>	222	289	204	1,132	3,615	11,616
Ganhos de Capital CRI <sup>3</sup>	0	1,187	576	4,786	12,031	21,748
<b>Total Receitas</b>	<b>4,442</b>	<b>5,667</b>	<b>5,103</b>	<b>26,686</b>	<b>66,423</b>	<b>143,705</b>
Despesa Fundo	-505	-486	-528	-2,603	-6,505	-15,406
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira <sup>4</sup>	-33	-132	-40	-247	-840	-2,516
<b>Total Despesas</b>	<b>-539</b>	<b>-618</b>	<b>-568</b>	<b>-2,850</b>	<b>-7,345</b>	<b>-17,922</b>
<b>Resultado Fundo</b>	<b>3,904</b>	<b>5,049</b>	<b>4,535</b>	<b>23,836</b>	<b>59,078</b>	<b>125,783</b>
Resultado Fundo / cota	0.65	0.84	0.76	3.98	9.87	21.02
<b>Rendimento Distribuído / Cota</b>	<b>0.83</b>	<b>0.80</b>	<b>0.76</b>	<b>4.05</b>	<b>9.86</b>	<b>20.89</b>
<b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b>	<b>127%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	<b>102%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>

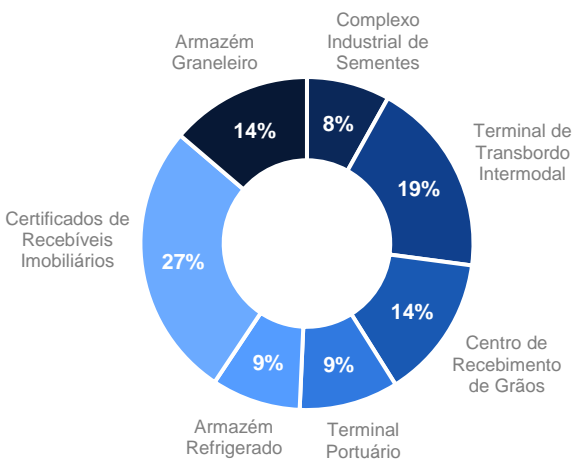
## Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)\*\*



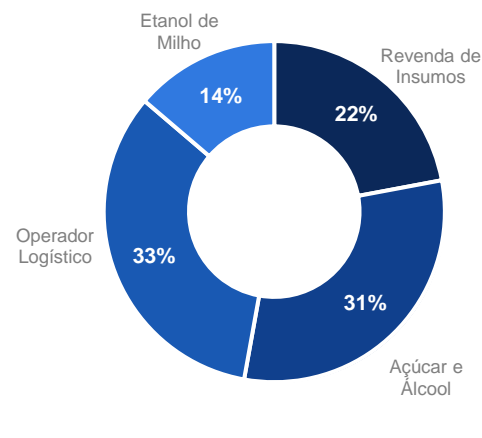
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

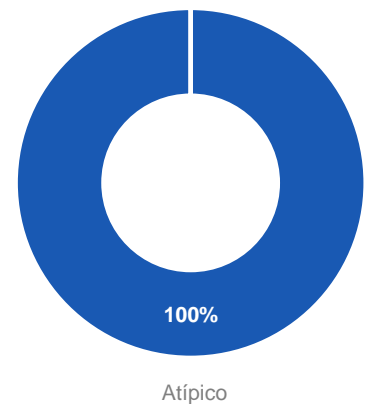
## Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



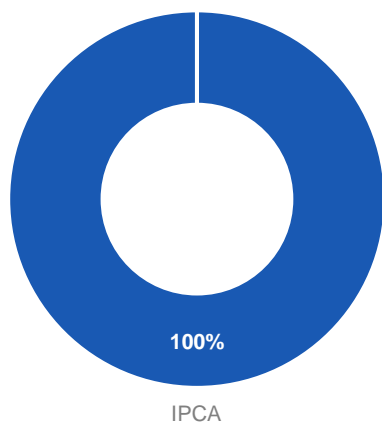
## Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



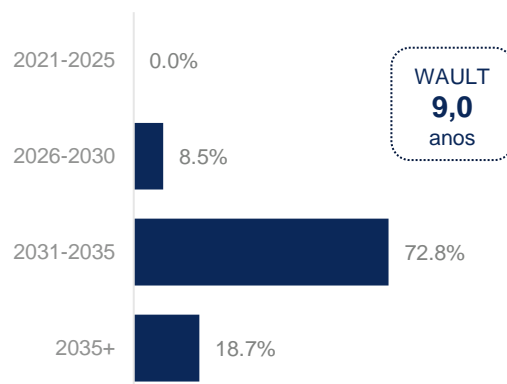
## Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



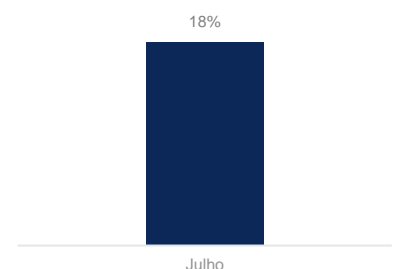
## Indexador (% receita imobiliária contratada)



## Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



## Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada<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.

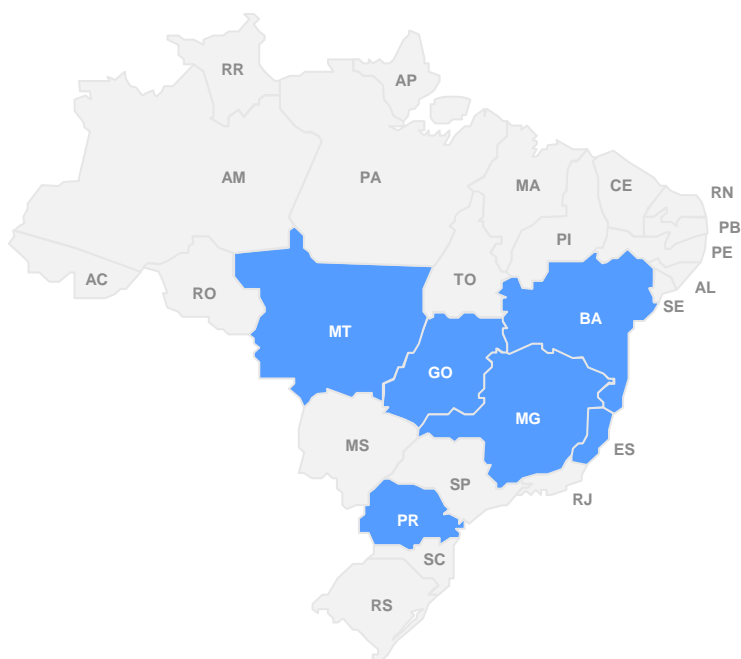


# CARTEIRA DE ATIVOS

## Localização

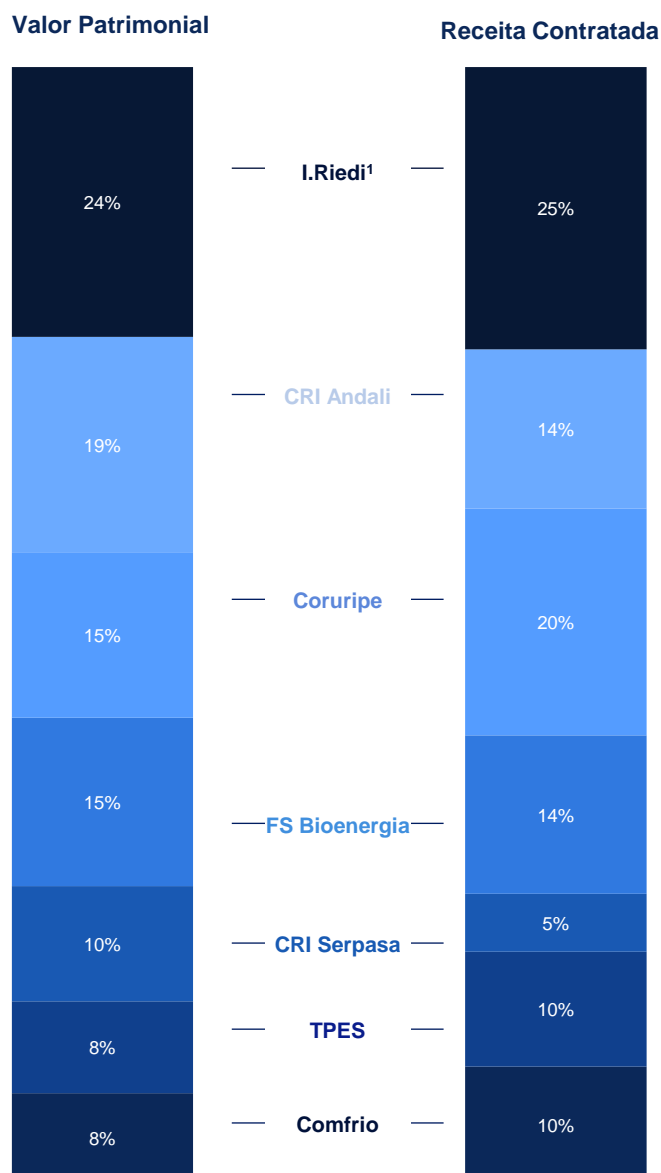
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
GO	2	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

**10,6%**  
Cap rate médio

**9,0 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

**9,0 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

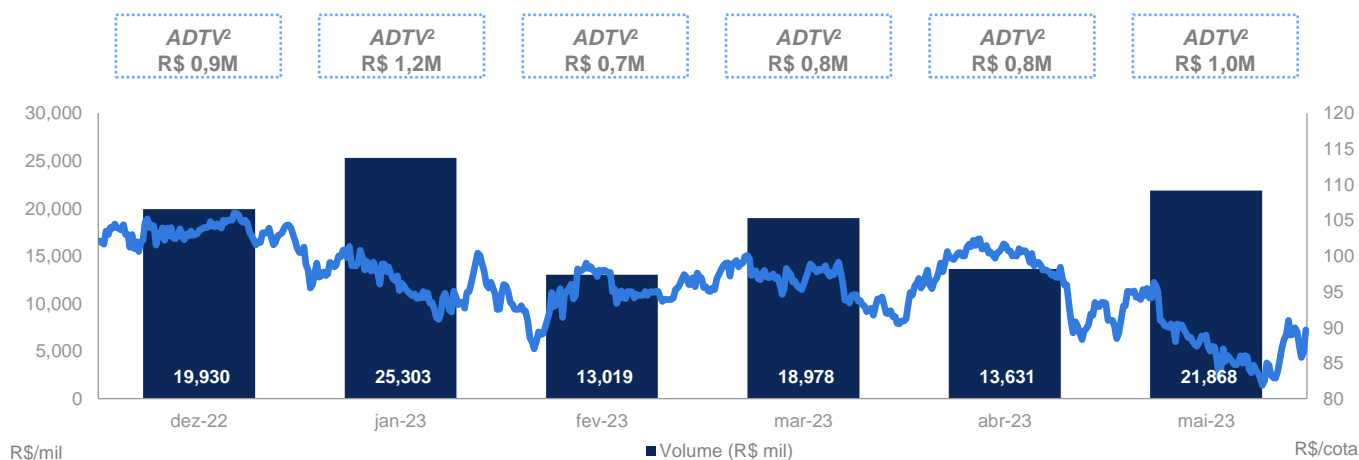


**I.Riedi**

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
<b>BTAL11<sup>3</sup></b>	-0.8%	-2.9%	-0.8%	3.9%
<b>BTAL11<sup>4</sup></b>	-0.8%	-2.9%	-0.8%	3.9%
<b>IFIX</b>	5.4%	5.1%	6.8%	7.0%
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	1.0%	4.6%	11.5%	19.1%

(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](mailto:sh-ri-btal@btgpactual.com)

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>

