

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Janeiro 2024



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)

445

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

74,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

631

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

105,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,65

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,5%

Investidores¹

45.632

*WAULT*²

8,4
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

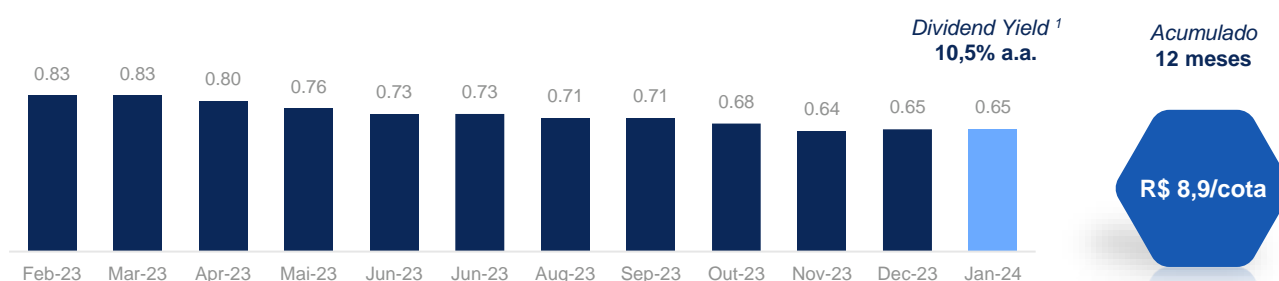
450

* (1) Data base 31/01/2024; (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 janeiro/24, 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\$ 0,64/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,65/cota (pagamento ocorreu em 28 de fevereiro), representando um dividend yield anualizado de 10,5% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (7,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,07/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



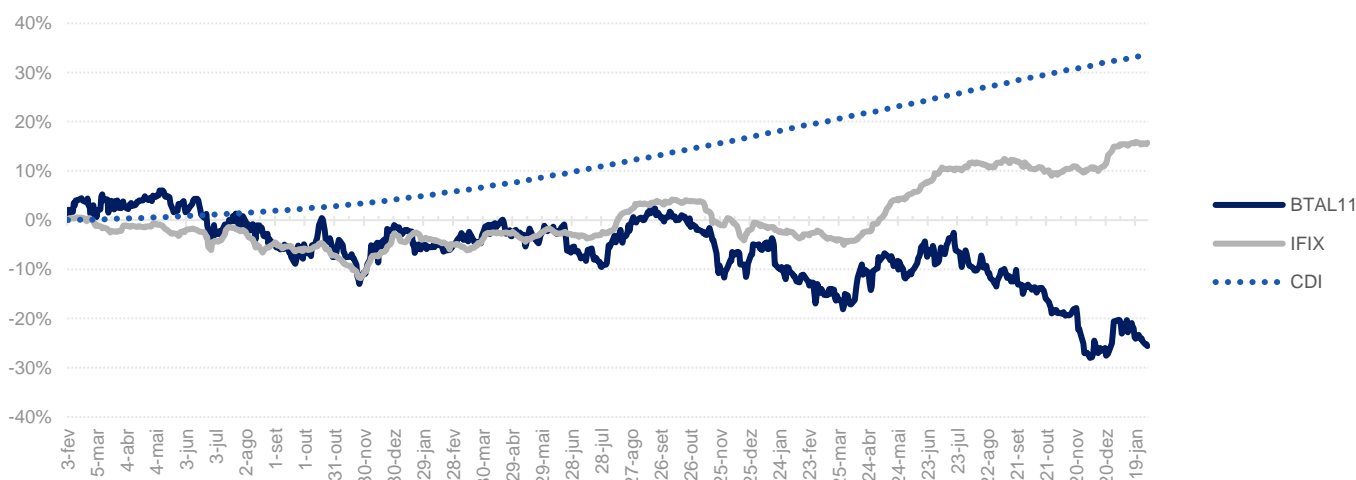
Macro. No mês de janeiro, o IPCA surpreendeu ao registrar um aumento de 0,42%, superando as expectativas do mercado devido a mais uma alta nos preços dos alimentos. O resultado veio acima das expectativas do mercado financeiro, que esperavam aumento de 0,35% dos preços em janeiro. No acumulado, era esperada uma alta de 4,43%. Com isso, o índice acumulado em 12 meses fechou em 4,51%. Apesar da desaceleração em relação ao mês anterior, quando o IPCA havia subido 0,56%, sete dos nove grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta. Destaque para o grupo de Alimentação e Bebidas, que teve a maior variação (1,38%) e o maior impacto (0,29 ponto percentual) no índice geral. Essa foi a maior alta do grupo desde abril de 2022, quando atingiu 2,06%. Comparado ao mês anterior, houve um aumento significativo, pois em dezembro a alta foi de 1,11% e impacto de 0,23 ponto percentual.

Update CRI Serpasa. Em janeiro, a Serpasa não efetuou o pagamento da parcela mensal de juros devido ao Fundo. A equipe continua acompanhando de perto o andamento do projeto e o desempenho operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.). É importante ressaltar que a falta de pontualidade, frequência e integralidade desses pagamentos tem impactado negativamente a distribuição recorrente de lucros do BTAL. A Gestão segue empenhada em buscar soluções estruturais para fortalecer nossa posição como credores e restabelecer o fluxo de pagamentos de forma consistente o mais rápido 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

Rentabilidade Acumulada (Base 100)² (base 100 no início do Fundo)



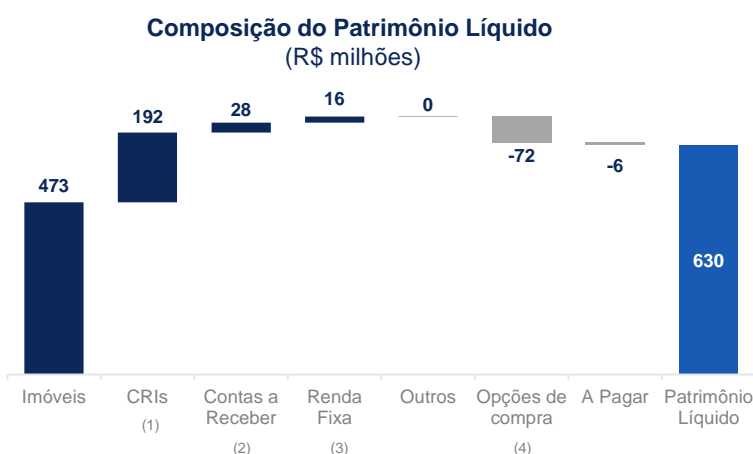
Em relação ao resultado de janeiro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 74,4, representando uma queda de 6,4% frente ao mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de -17,6% (vs. 18,7% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas 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\$ 631 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 445 milhões, um desconto de 29% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

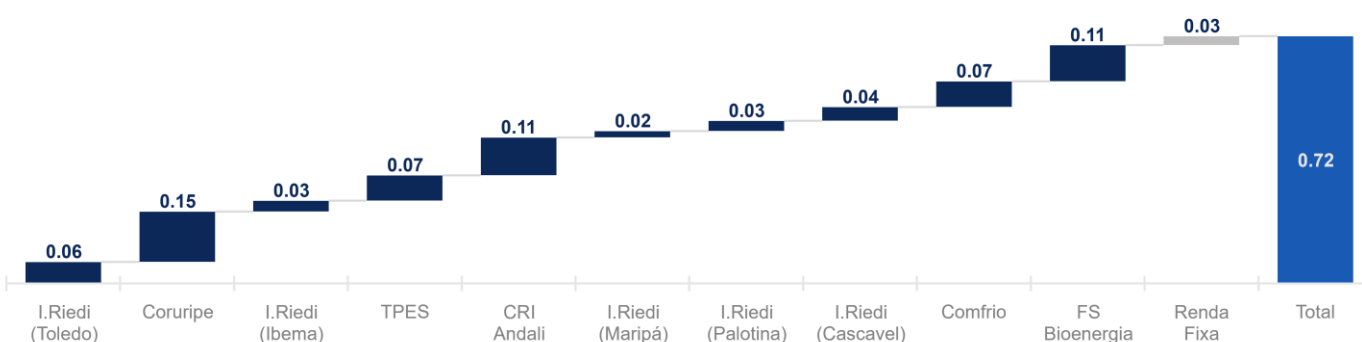
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezandmarsal.com/>

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



Receita mensal por ativo^{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: 31/01/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,65

Data de divulgação: 21/02/2024

Mês de referência: Janeiro/2024

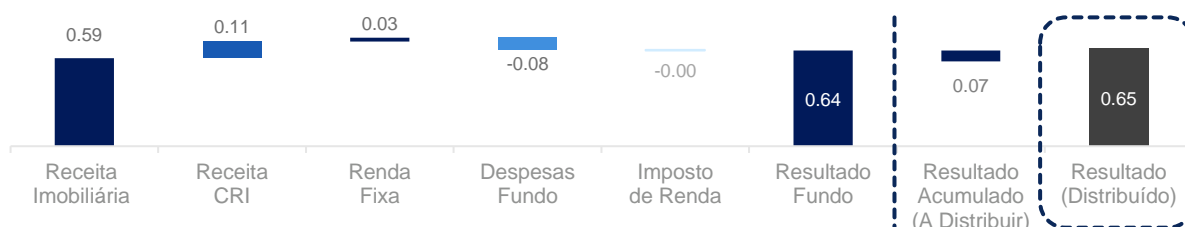
Data de pagamento: 28/02/2024 (18º dia útil do mês)

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)	Nov-23	Dez-23	Jan-23	Acum. 2024	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,501	3,501	41,770	112,022
Receita CRI ¹	655	690	661	661	9,229	32,557
Renda Fixa ²	207	143	158	158	2,373	13,079
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	0	5,305	23,023
Total Receitas	4,363	4,334	4,320	4,320	58,677	180,682
Despesa Fundo	-447	-452	-490	-6,652	-6,095	-19,455
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-77	-17	-22	-536	-521	-2,805
Total Despesas	-525	-469	-512	-7,188	-6,616	-22,260
Resultado Fundo	3,839	3,865	3,808	-2,868	52,061	158,422
Resultado Fundo / cota	0.64	0.65	0.64	-0.48	8.70	26.48
Rendimento Distribuído / Cota	0.64	0.65	0.65	9.55	8.72	26.39
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	101%	102%	-1992%	100%	100%

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



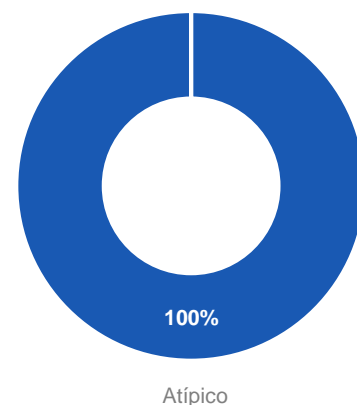
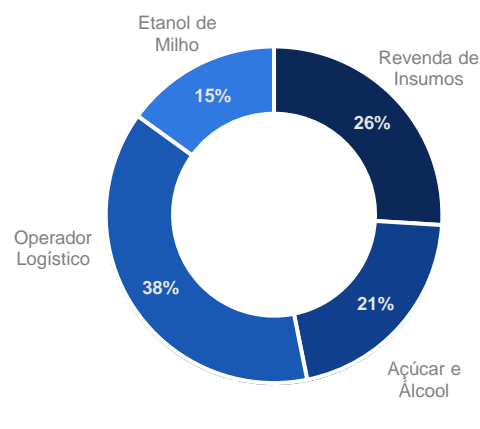
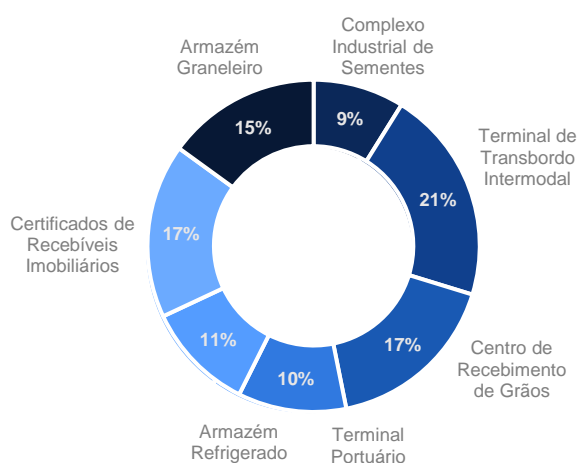
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

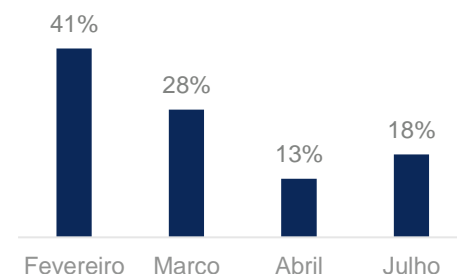
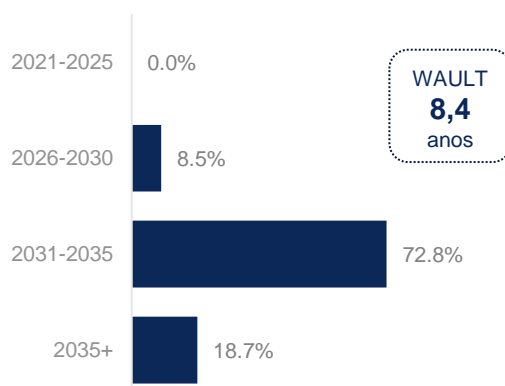
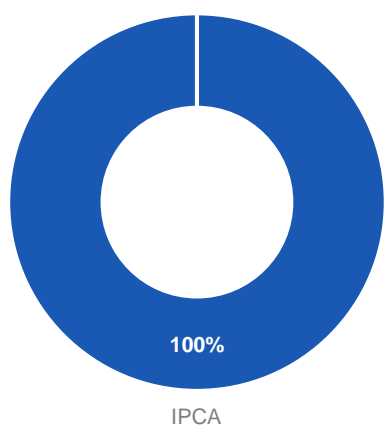
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



Indexador (% receita imobiliária contratada)

Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)

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



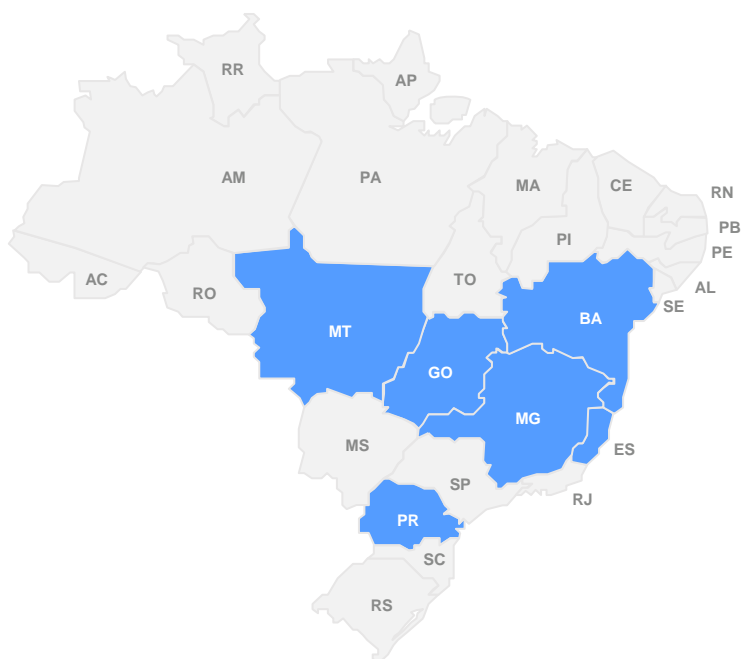
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

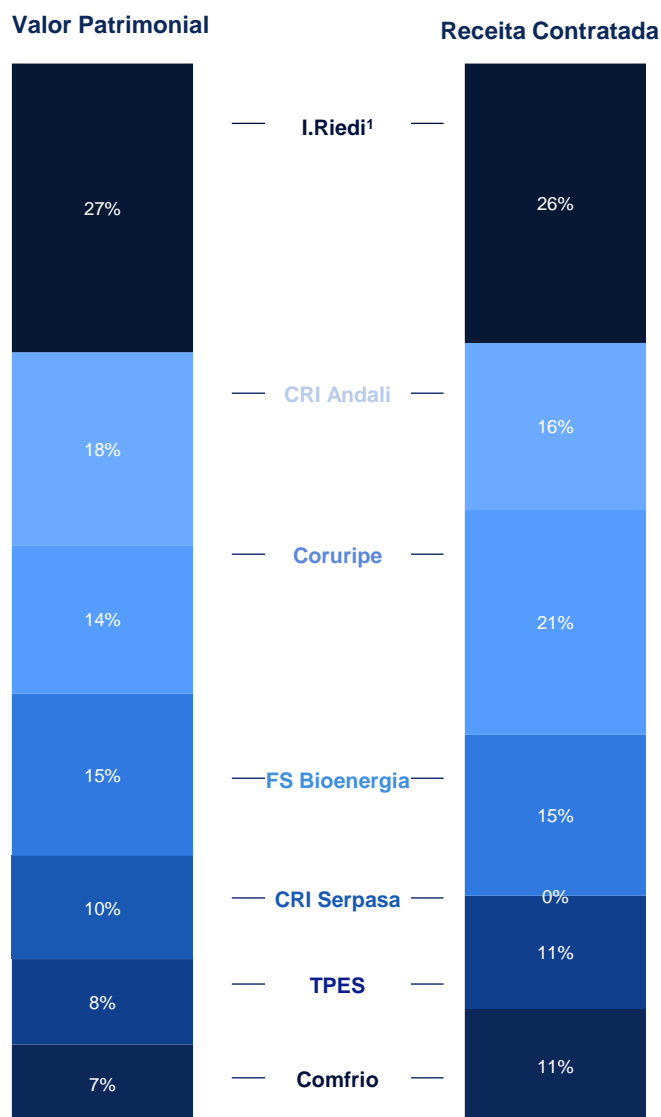
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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

8,4 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

8,4 anos
Prazo médio

Ativos

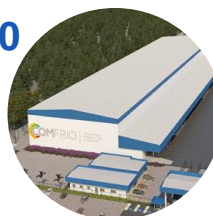
7



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

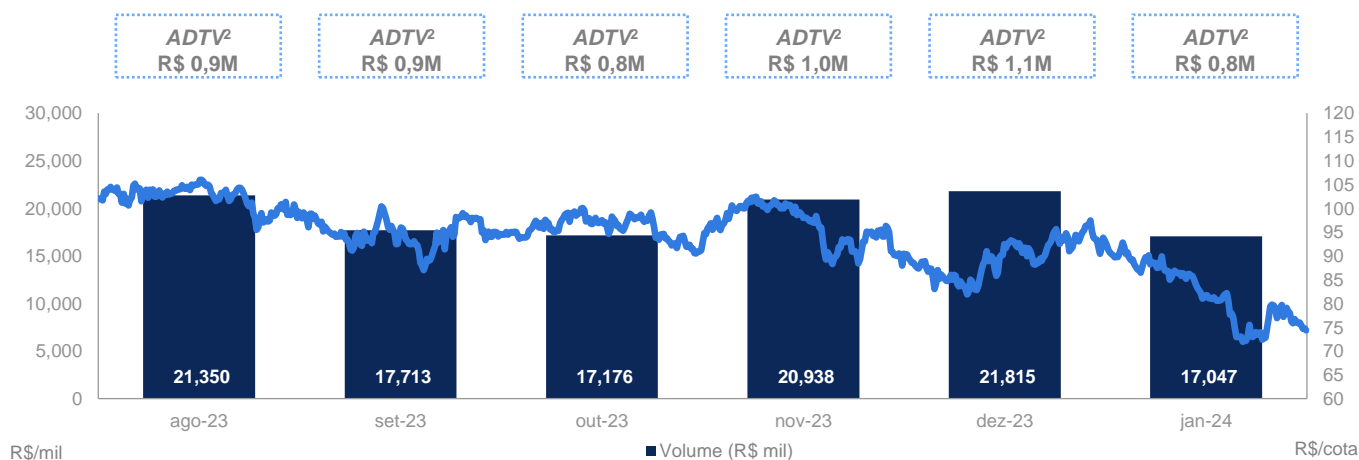


I.Riedi

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
BTAL11³	8.8%	-16.4%	-16.4%	-19.1%
BTAL11⁴	8.8%	-16.4%	-16.4%	-19.1%
IFIX	4.2%	15.5%	15.5%	18.7%
CDI Líquido¹	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>

