

BTG **Agro** Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Outubro 2021



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

Consultoria Imobiliária:

Funchal Investimentos

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)

553

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

92,5

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

612

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

102,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,4%

Investidores¹
13.009

*WAULT*²
10,8
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,90

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

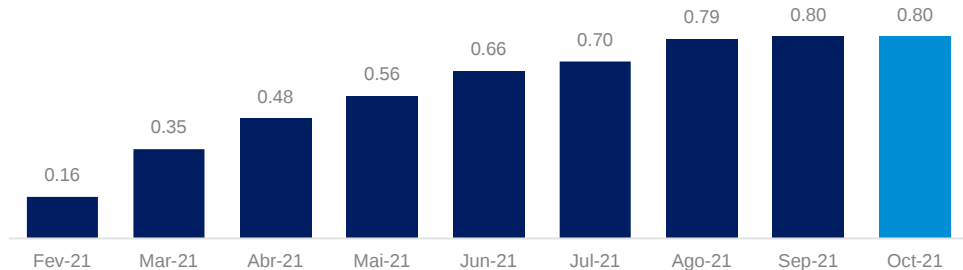
* (1) Data base 31/10/2021; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no fechamento de outubro 2021. O portfólio reúne 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)*; (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Comentários do Gestor (1/4)

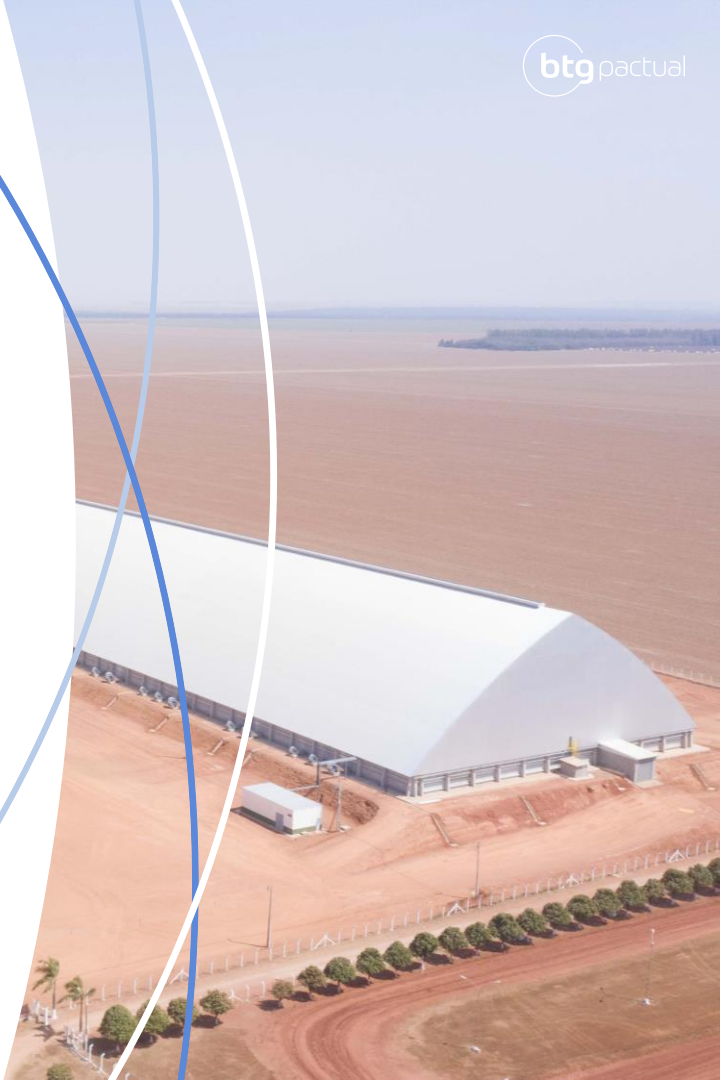
No mês de outubro, o BTAL manteve a consistente evolução dos rendimentos distribuídos, reforçando a qualidade de crédito da carteira do Fundo, mesmo em meio a um cenário macro desafiador. O resultado distribuído ficou em R\$ 0,80 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,4% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 23 de novembro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)

Dividend Yield
10,4% a.a.



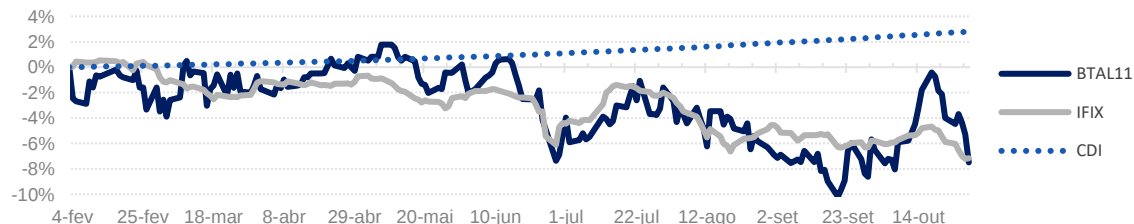
Cenário Macro: O mês de outubro foi marcado pela deterioração fiscal no entorno das discussões sobre a PEC dos precatórios. O relatório aprovado na comissão especial incluiu uma modificação no período do indexador do teto de gastos de modo que o teto foi elevado para 2022, possibilitando um aumento do benefício do Bolsa Família para o mínimo de R\$ 400/família. O mercado interpretou essa sinalização como uma perda da âncora fiscal, abalando a percepção da situação fiscal com forte impacto na credibilidade do país. O risco é uma preocupação com a abertura de precedente e possíveis impactos adicionais para os próximos anos. O texto ainda não foi aprovado pelo Congresso e, portanto, permanece a incerteza quanto ao futuro das contas públicas.



Comentários do Gestor (2/4)

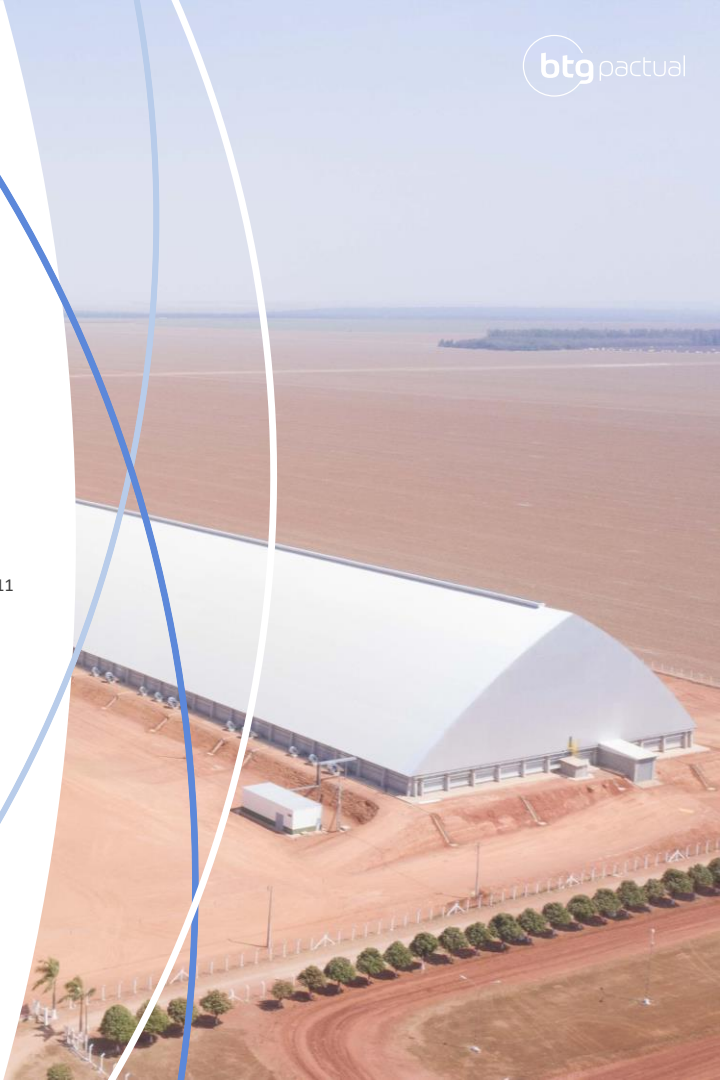
O mês também foi marcado por nova piora do cenário inflacionário. O IPCA-15 de outubro veio bem acima do esperado, o que, aliado à depreciação do câmbio e à alta do preço das commodities provocou nova alta das expectativas de inflação. Nesse contexto de alta de inflação, incerteza fiscal e juros elevado, boa parte dos analistas de mercado já projetam um crescimento do PIB próximo a zero para 2022. Ressaltamos que 100% das receitas do Fundo são corrigidos por IPCA e, portanto, protegem os investidores da alta inflacionária.

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



Em outubro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês com valor de R\$ 92,50, que representou uma rentabilidade total de (-1,9%) no período. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início é de (-7,5%), em linha com a rentabilidade apresentada pelo IFIX (-7,2%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,38/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,80/cota desse mês.

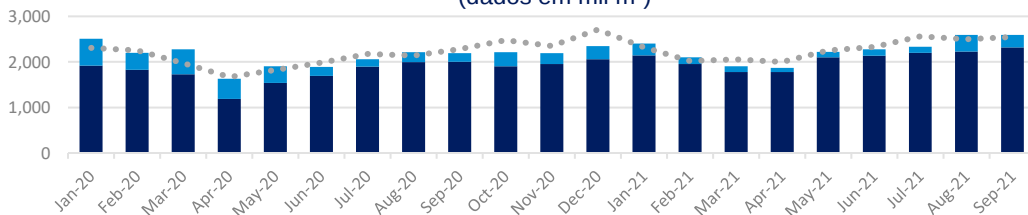
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial do Fundo e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.



Comentários do Gestor (3/4)

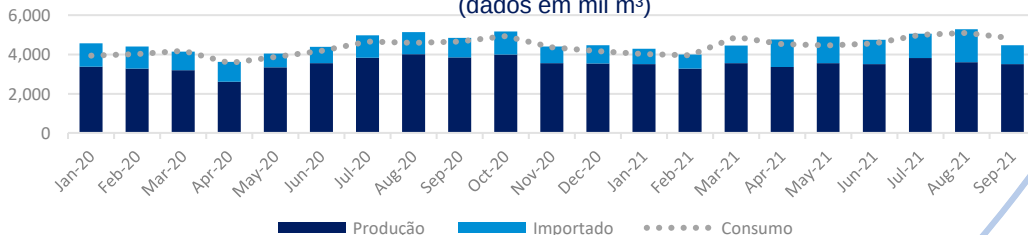
Alta dos preços dos combustíveis e do etanol impulsiona a produção de etanol de milho. A alta no preço dos combustíveis fósseis no mercado mundial, aliada à desvalorização do real frente ao dólar, tem atuado como uma das molas propulsoras da inflação ao consumidor, que vem corroendo o poder de compra do brasileiro. Segundo dados da StoneX, o preço da gasolina nos postos de São Paulo acumula alta de 34,8% em 2021, consequência de um aumento na demanda por combustíveis. Na última semana de outubro, a Petrobrás anunciou que não conseguiria atender a todos os pedidos de gasolina e diesel para novembro, gerando ainda mais incertezas em relação à disponibilidade de derivados e a desabastecimento.

Balanço Gasolina A¹
(dados em mil m³)



Fonte: ANP e StoneX

Balanço Diesel A²
(dados em mil m³)



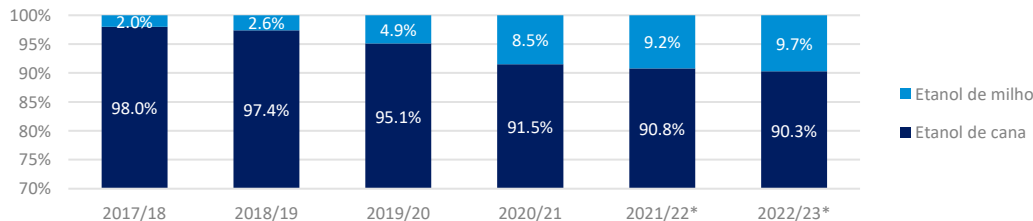
Fonte: ANP e StoneX - (1) Gasolina A: é a produzida nas refinarias ou petroquímicas e não possui etanol. Sua densidade, em geral, varia de 700 a 770 g/L; (2) Diesel tipo A: proveniente de processos de refino de petróleo sem a adição de biodiesel



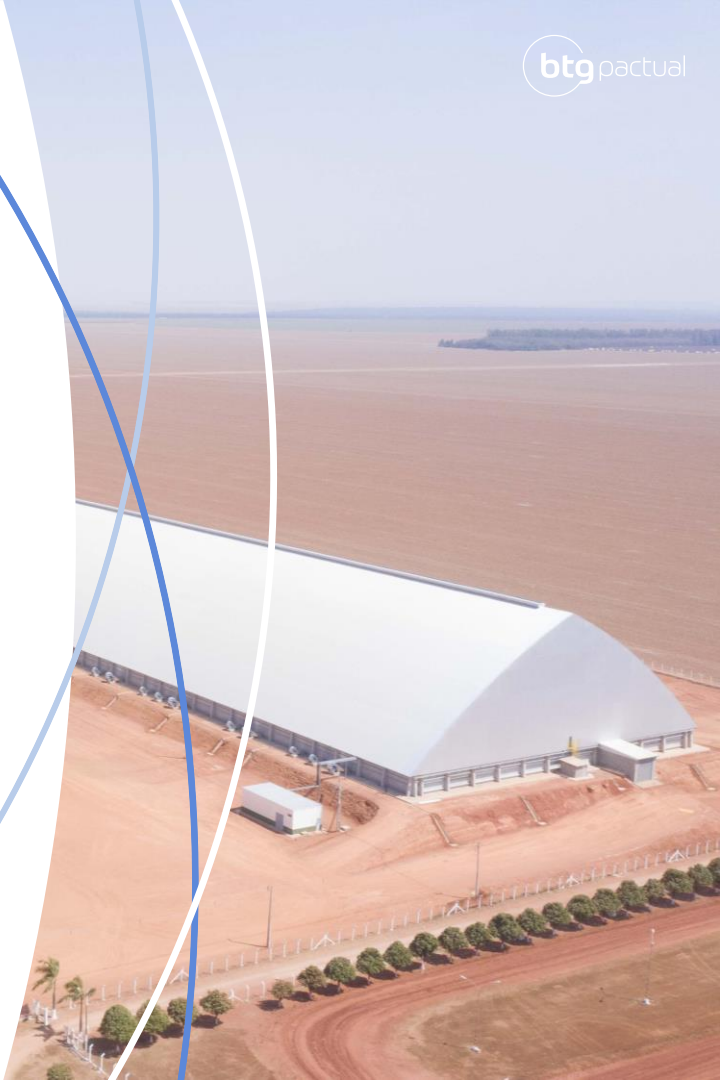
Comentários do Gestor (4/4)

Existe uma tendência de crescimento da produção de etanol de milho. De acordo com dados da UNICA, o volume de etanol de milho produzido no acumulado da safra 2021/22 totaliza 1,5 milhão de m³, crescimento de +42,5% vs. 2020/21. Um dos principais fatores por trás do crescimento do volume produzido é o aumento do número de usinas sucroenergéticas operando na região Centro-Sul, além dos investimentos na ampliação da capacidade de produção das usinas já existentes. A alta dos preços dos combustíveis favoreceu a margem das usinas em 2021. Segundo a StoneX, alguns fatores explicam a expansão do etanol de milho, principalmente a maior disponibilidade do cereal na região Centro-Oeste, tornando o setor competitivo, dado os maiores custos logísticos para escoamento de milho para outras regiões consumidoras. As boas perspectivas para o consumo de etanol estimulam o avanço do setor nos próximos anos. Além disso, a produção de etanol a partir do milho garante maior oferta do biocombustível ao longo do período de entressafra da cana no Centro-Sul. Toda essa conjuntura viabiliza os projetos de usinas na região.

Composição do milho e cana da produção de etanol



Três ativos do BTAL fazem parte da cadeia da produção de etanol. O armazém graneleiro de Nova Ubiratã-MT, locado à FS Bioenergia e que armazena milho para a produção de etanol; o Terminal Intermodal de Transbordo de Iturama-MG, locado à Usina Coruripe; e o CRI da Usina de Produção de Açúcar e Etanol da Serpasa, em Muquém de São Francisco-BA. O cenário atual mostra a relevância e resiliência do mercado em que os ativos do Fundo estão inseridos.



Evolução da Alocação (1/2)

Embora o produtor brasileiro seja eficiente e entregue produções crescentes, a precariedade da infraestrutura/armazenagem diminuem sua rentabilidade e competitividade, face a outros produtores dos EUA e Argentina. O Brasil trabalha na melhoria da eficiência logística, modernizando portos, ferrovias e marcos regulatórios, mas ainda há enormes gargalos a serem eliminados. Apostando nos resultados deste trabalho, o BTAL foca em ativos estrategicamente localizados nas regiões que apresentam maior déficit de infraestrutura/armazenagem e localizadas nos corredores de escoamento mais importantes do Brasil



* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Conforme anúncio de encerramento de 29/01/2021, o fundo captou o montante total de R\$ 624.119.019,52 (seiscentos e vinte e quatro milhões, cento e dezenove mil, dezenove reais e cinquenta e dois centavos) e R\$ 598.273.600,00 (quinhentos e noventa e oito milhões, duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais) após dedução dos custos de emissão.

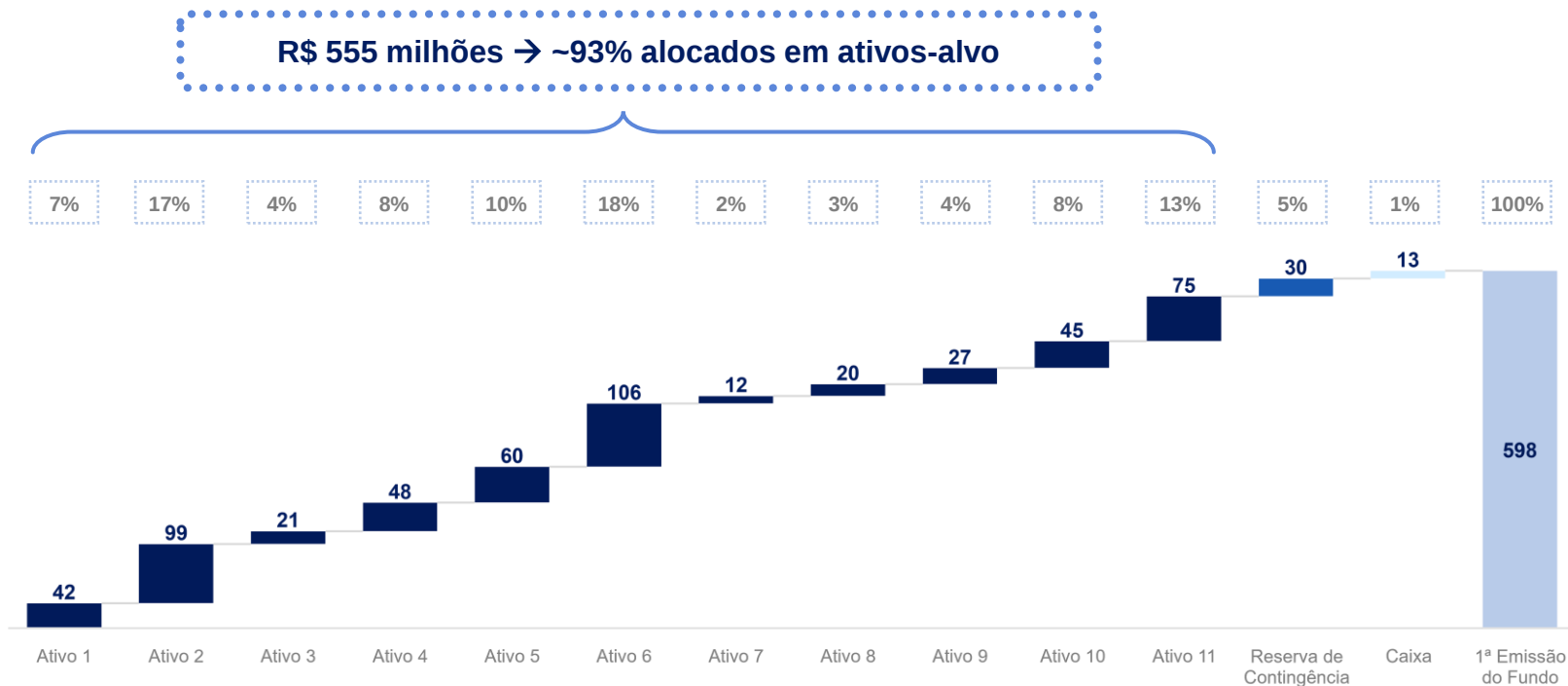
Evolução da Alocação (2/2)



* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

Volume financeiro e concentração por ativo (R\$ milhões e % do PL Total)



Portfolio atualizado com base no fechamento de outubro 2021. Para esta análise de alocação, foi considerado reserva de contingência de 5% conforme previsto no artigo 21 do regulamento. Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021](#)

Pagamento de Proventos

Data base: 31/10/2021

Data de divulgação: 19/11/2021
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 23/11/2021
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80¹

Mês de referência: Outubro 2021

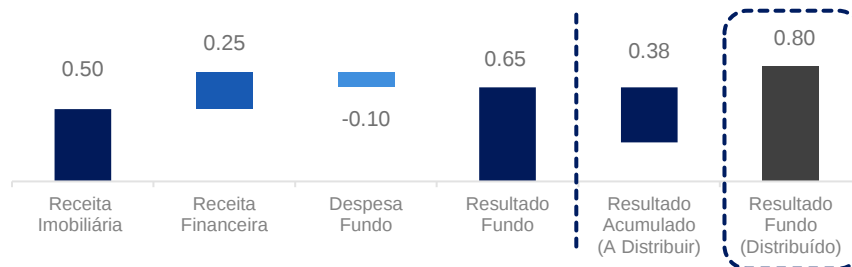
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,80

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Ago-21	Set-21	Out-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,974	2,974	2,974	22,812	22,812	22,812
Receita Financeira	5,316	1,449	1,467	17,157	17,157	17,157
Total Receitas	8,290	4,423	4,441	39,969	39,969	39,969
Despesa Fundo	-575	-530	-570	-5,176	-5,176	-5,176
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-188	-24	-12	-768	-768	-768
Total Despesas	-764	-553	-582	-5,944	-5,944	-5,944
Resultado Fundo	7,526	3,870	3,859	34,025	34,025	34,025
Resultado Fundo / cota	1.26	0.65	0.65	5.69	5.69	5.69
Rendimento Distribuído / Cota	0.79	0.80	0.80	5.31	5.31	5.31
Rend. Dist / Rend. Total¹	63%	124%	124%	93%	93%	93%

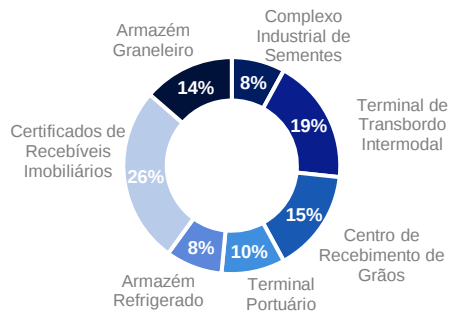
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



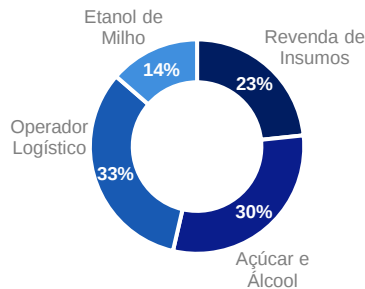
** Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

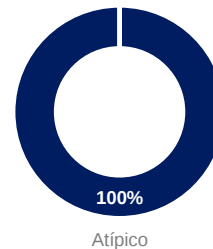
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



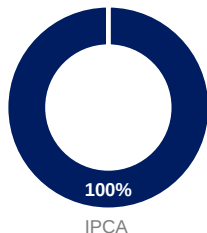
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



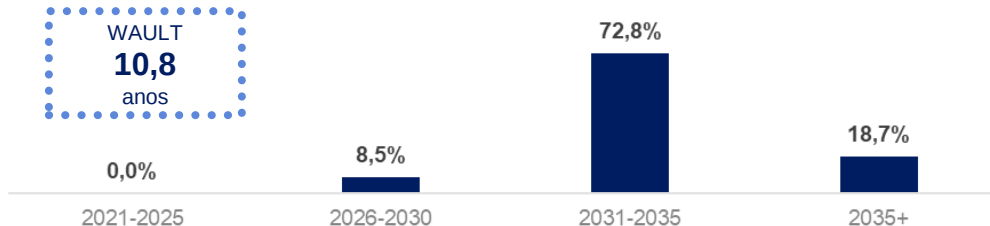
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



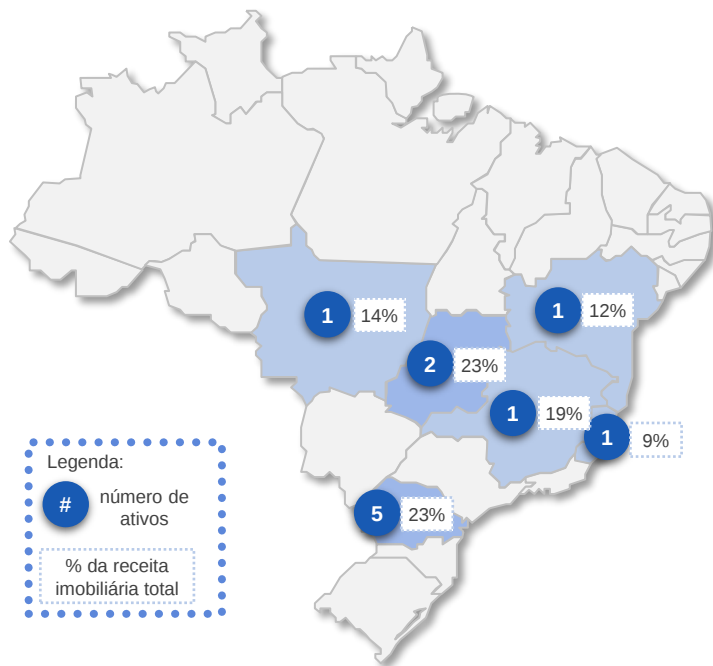
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

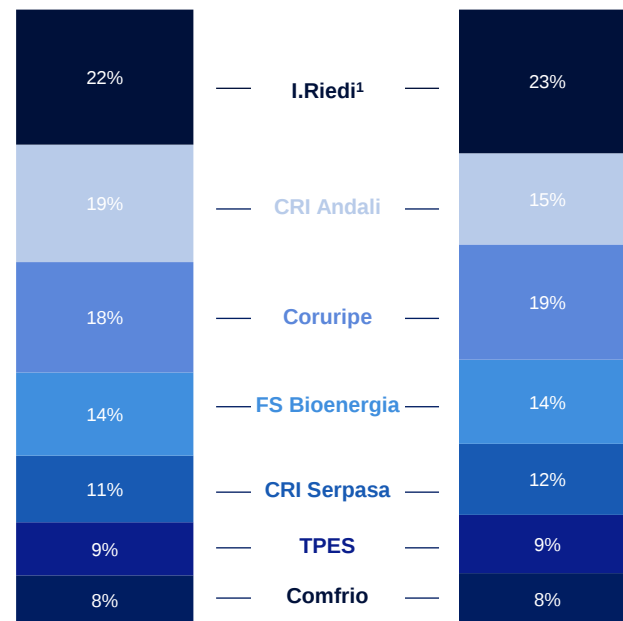
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os ativos relacionados ao grupo

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,8

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (1/2)

1



Localização: Toledo/PR
Ativo: Complexo Sementes
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 42mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

2



Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruripe
Montante: R\$ 99mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 15 anos

3



Localização: Ibema/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 21mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

4



Localização: Vila Velha/ES
Ativo: Terminal Portuário
Locatário: TPES
Montante: R\$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,55%
Prazo: 10 anos

5



Localização: Muquém/BA
Ativo: CRI
Devedor: Serpasa
Montante: R\$ 60mi
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 9,3%
Prazo: 10 anos

6



Localização: Rio Verde/GO
Ativo: CRI
Devedor: Andali
Montante: R\$ 106mi
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 6,75%
Prazo: 10 anos

Portfolio (2/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,8

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (2/2)

7



Localização: Maripá/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 12mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

10



Localização: Itumbiara/GO
Ativo: Armazém Refrigerado
Locatário: Comfrio
Montante: R\$ 45mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 8 anos

8



Localização: Palotina/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 20mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

11



Localização: Nova Ubiratã/MT
Ativo: Armazém Graneleiro
Locatário: FS Bioenergia
Montante: R\$ 75mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,0%
Prazo: 10 anos

9



Localização: Cascavel/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 27mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

Obras

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Entrega da Obra¹: 02/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

- Ferrovia
- Moega Rodoviária
- Armazém Açúcar – 40.000 toneladas
- Tulha Ferroviária
- Prédios Industriais e de Apoio

Pacotes e Contratações

	Assinatura de Contrato	Empresa Contratada
Projetos Elétricos	✓	ON7 Engenharia
Terraplenagem + Ferro	✓	ASFALTEC + FCVias
Civil + Eq. Mecânicos	✓	EGELTE
Prédios de Apoio	✓	CSC CONSTRUÇÕES
Civil Diversos	✓	Diversos
Elétrica e Telecom.	✓	ON7 + BARRA PROJETOS + IBS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Vista Aérea

1	Reaterro lateral (túnel lateral)	6	Bolsões pluviais 1 e 4
2	Placas pré-moldadas da lateral do armazém	7	Bolsão pluvial 5
3	Bolsão pluvial 3	8	Início da infraestrutura do prédio da moega
4	Bolsão pluvial 2	9	Início da cobertura do Centro Operacional Integrado
5	Início do Asfalto no Estacionamento de Caminhões		

Obras

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Entrega da Obra¹: 02/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

- Ferrovia
- Moega Rodoviária
- Armazém Açúcar – 40.000 toneladas
- Tulha Ferroviária
- Prédios Industriais e de Apoio

Pacotes e Contratações

	Assinatura de Contrato	Empresa Contratada
Projetos Elétricos	✓	ON7 Engenharia
Terraplenagem + Ferro	✓	ASFALTEC + FCVias
Civil + Eq. Mecânicos	✓	EGELTE
Prédios de Apoio	✓	CSC CONSTRUÇÕES
Civil Diversos	✓	Diversos
Elétrica e Telecom.	✓	ON7 + BARRA PROJETOS + IBS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Tulha ferroviária (início da superestrutura)



Pré-montagem das estruturas metálicas



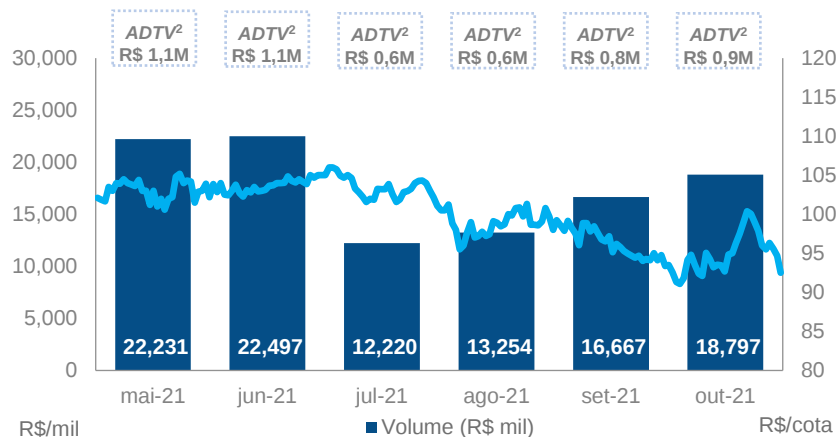
Escritório administrativo, laboratório e vestiário



Armazém de açúcar (início da pavimentação)

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL³	-1.9%	-7.5%	-7.5%	-7.5%
BTAL⁴	-1.9%	-11.3%	-11.3%	-11.3%
IFIX	-1.5%	-6.8%	-3.3%	-4.2%
CDI Líquido¹	0.4%	2.5%	2.8%	5.6%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Análise não considera os custos da oferta de R\$4,32 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.

Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze meses).

sh-ri-btal@btgpactual.com **0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000**

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11

