

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Agosto 2022



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)

596

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

99,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

636

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

106,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,0%

Investidores¹
36.088

*WAULT*²
9,9
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
1,0

Contratos
Atípicos
100%

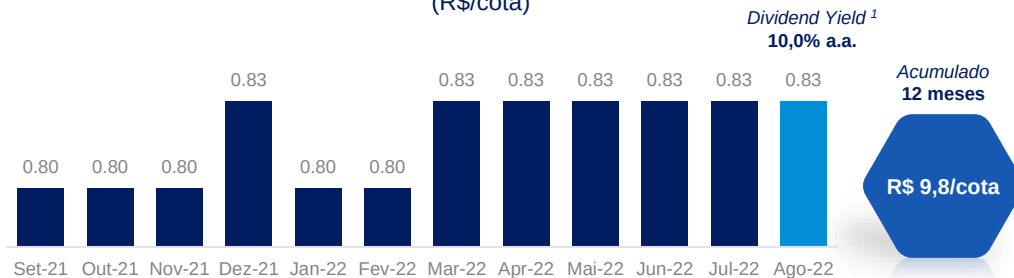
Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 31/08/2022; (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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. 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)*, equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) *Dividend yield* calculado com base na cota de fechamento do mês.

Comentários do Gestor (1/5)

Em agosto, o rendimento distribuído manteve-se em R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,0% sobre o valor da cota de mercado em 31 de agosto (9,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,26/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 27 de setembro, seguindo a política de distribuição do Fundo. A Gestora segue trabalhando em novas oportunidades de gestão ativa, de forma que o patamar atual de rendimentos possa crescer de forma orgânica e saudável no médio prazo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Conforme informado em nosso último relatório mensal, a Gestora realizou operações no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, visando 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\$ 2,142,732.12. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos dos últimos meses.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 8,1% ao ano.

Comentários do Gestor (2/5)

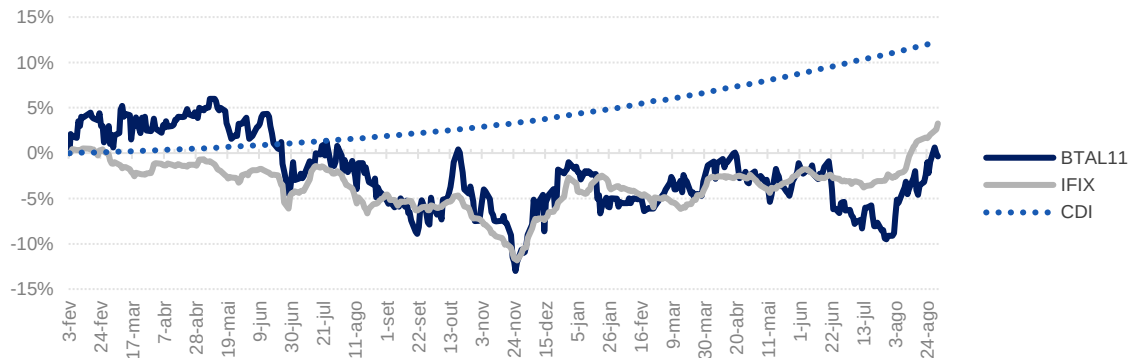
Desde 2021, todos os fundos imobiliários com recebíveis atrelados ao IPCA se beneficiaram do aumento da inflação. Somente no ano passado, os principais índices de preço registraram alta expressiva, com o IPCA e IGP-M crescendo +10,1% e + 17,8%, respectivamente. O BTAL11 possui 100% dos seus rendimentos corrigidos pelo IPCA e, consequentemente, se favoreceu desse cenário. Na visão da equipe de Gestão, é importante ressaltar que parte do acruo do IPCA refletido nos CRIs (Andali - IPCA + 6,75% e Serpasa - IPCA + 9,3%) ainda não foi repassada aos cotistas de modo que mantemos uma posição confortável para sustentar o patamar atual de rendimentos a médio prazo.

Para 2022, segundo último relatório Focus, a expectativa de inflação do mercado segue com tendência de queda e está em 5,88%. Para 2023, a projeção é que o índice termine o ano no patamar de aproximadamente 5%, acima da meta do Banco Central de 3,25%.

Nesse sentido, apesar de estarmos nos aproximando de um ciclo final de alta nas taxas de juros, o mercado segue apreensivo quanto à incerteza para o próximo ano. Segundo o BC, ainda não se observa grande parte do efeito contracionista da elevação nas taxas de juros esperado em razão das defasagens, necessitando, portanto, de juros elevados por um período prolongado. A expectativa do mercado para a taxa Selic é de 11,25% para o final de 2023.

Comentários do Gestor (3/5)

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



Em relação ao resultado de agosto, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 99,7, representando uma rentabilidade total de +9,6%. A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início¹ é de -0,4%³. No mesmo período, o IFIX retornou +3,3%. 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\$ 636 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 596 milhões, um desconto de 6,3% 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.

Comentários do Gestor (4/5)

Cenário macro. Em agosto o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou deflação de 0,36%, seguindo a mesma tendência do mês anterior. Em julho, a variação havia sido de -0,68%. No ano, o IPCA acumula alta de 4,39% e, nos últimos 12 meses, de 8,73%, abaixo dos 10,07% observados nos 12 meses imediatamente anteriores. Segundo o IBGE, a deflação de agosto é explicada principalmente pela queda no grupo dos transportes (-3,37%), que contribuíram com -0,72 ponto percentual (p.p.) no índice do mês. Assim como no mês passado, o resultado dos transportes segue sendo impactado pela redução no preço dos combustíveis (-10,82%), influenciado pela desoneração das alíquotas de ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços), somado a queda recente nos preços internacionais do petróleo e os recentes cortes de preços da gasolina praticados pela Petrobras.



Comentários do Gestor (5/5)

Brasil ganha competitividade em relação aos EUA com ganho de eficiência logística. Até 2020, o custo do frete logístico para exportação de soja para a China era aproximadamente duas vezes mais caro para a soja brasileira do que para a soja americana. Todavia, os problemas logísticos na cadeia de suprimentos enfrentados pelos EUA, durante a pandemia, aliados à apreciação do dólar em relação ao real, potencializaram os investimentos que o Brasil vem fazendo em infraestrutura e logística nos últimos anos, e quase eliminaram essa lacuna, segundo os dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA). Atualmente, o custo do frete para exportação da commodity para China de uma tonelada de soja brasileira é aproximadamente igual ao custo de aquisição de uma tonelada de soja americana.

Apesar disso, a infraestrutura brasileira ainda é inferior à americana, e eventos macroeconômicos, como o câmbio, o volume das safras e os preços dos combustíveis, tendem a impactar mais o custo brasileiro do que o custo americano. Em 2022, a alta nas exportações brasileiras de milho e o preço de diesel (alta de 40% nos últimos 12 meses até setembro) deixam o frete nacional um pouco mais caro do que o americano, como se vê no gráfico abaixo.

Custo do frete da soja para a China
(US\$/ton)



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) 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)



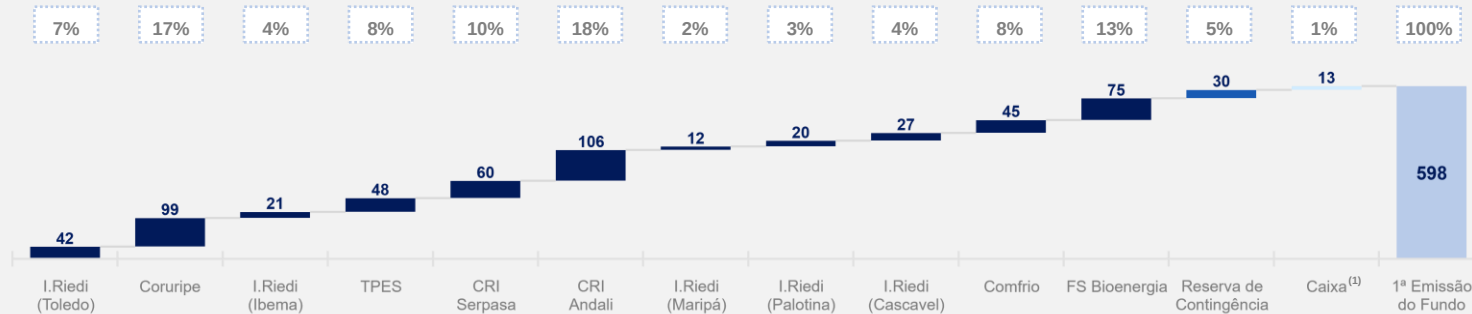
* (1) Valor total dos três ativos.

Composição do Portfolio

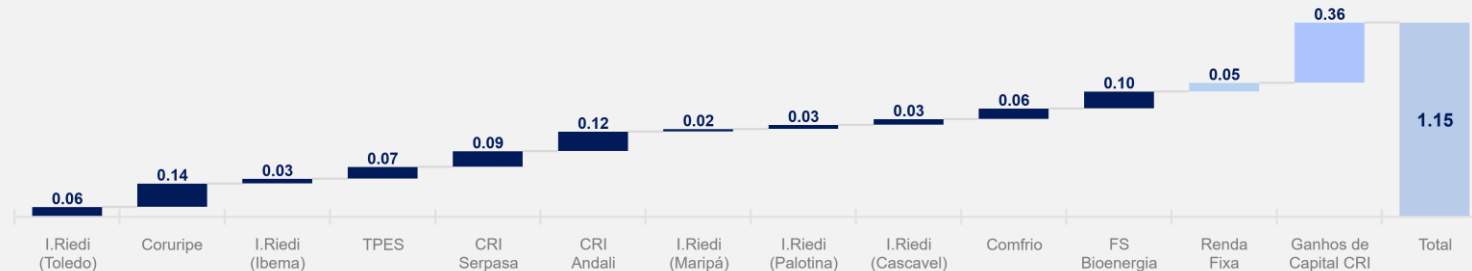
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

Volume financeiro e concentração por ativo
(R\$ milhões)



Receita mensal por ativo²
(R\$ por cota)



Portfolio atualizado com base no fechamento de agosto 2022. Para construção dessa análise foi considerado reserva de contingência de 5% teórica conforme previsto no artigo 21 do regulamento. Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021](#). (1) Caixa bruto (valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e due diligence); (2) O gráfico representa a composição da receita imobiliária para o caixa do mês de agosto.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/08/2022

Data de divulgação: 20/09/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/09/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

Mês de referência: Agosto 2022

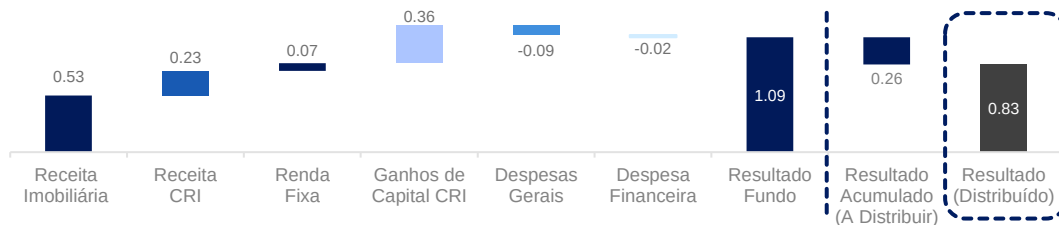
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Acum. 2022	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,101	3,197	3,197	25,051	36,946	53,810
Receita CRI ¹	1,218	1,176	1,398	9,548	13,824	19,040
Renda Fixa ²	369	301	439	3,511	5,466	9,111
Ganhos de Capital CRI ³	1,227	-	2,143	7,706	7,706	13,087
Total Receitas	5,915	4,674	7,177	45,816	63,943	95,048
Despesa Fundo	-613	-520	-541	-4,425	-6,499	-10,576
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-82	-29	-131	-887	-1,185	-1,917
Total Despesas	-695	-549	-672	-5,312	-7,684	-12,493
Resultado Fundo	5,220	4,125	6,505	40,504	56,259	82,555
Resultado Fundo / cota	0.87	0.69	1.09	6.77	9.40	13.80

Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	6.58	9.81	13.52
Rend. Dist / Rend. Total¹	95%	120%	76%	97%	104%	98%

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



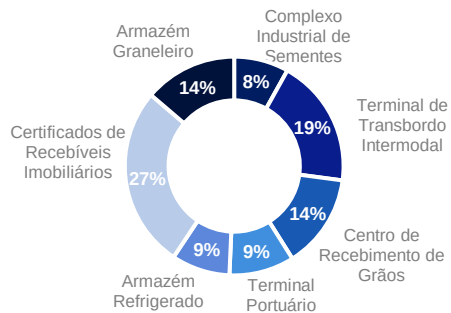
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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 (1/2)

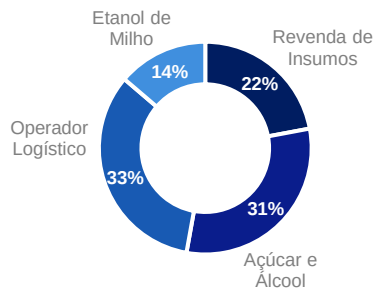
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



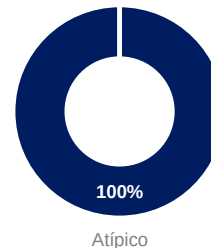
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



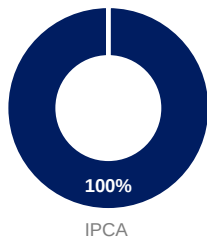
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



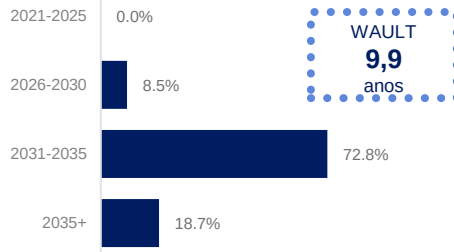
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



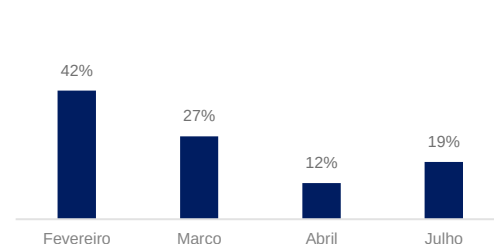
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

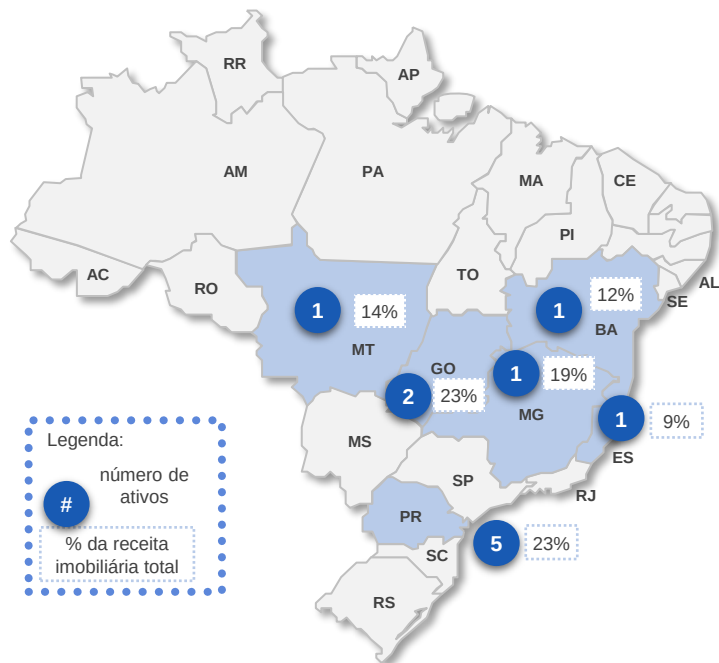
(% da receita imobiliária contratada²)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

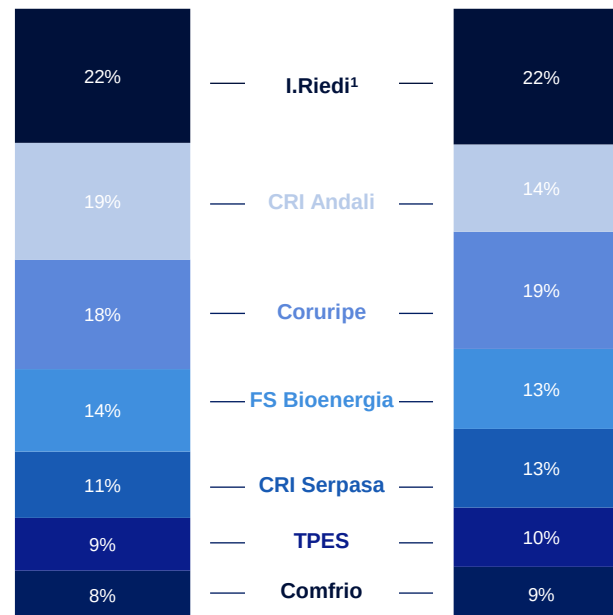
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,9

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

4



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

2



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

5



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

3



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

9,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,9

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

8



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

10



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

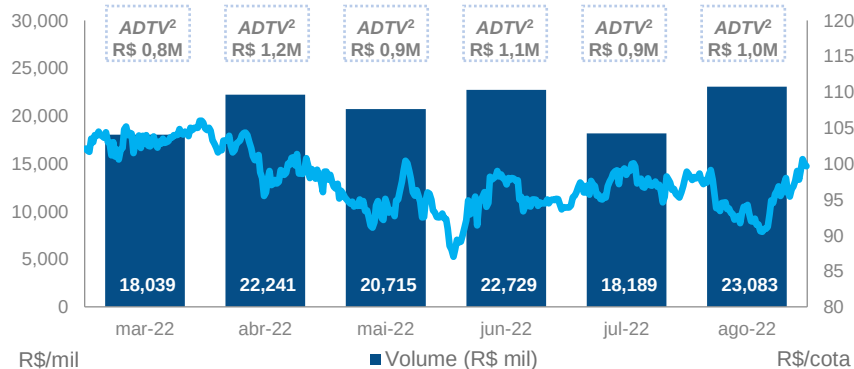
11



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	9.6%	0.7%	4.9%	-0.4%
BTAL ⁴	9.6%	0.7%	4.9%	-0.4%
IFIX	5.8%	6.1%	8.2%	7.0%
CDI Líquido ¹	1.0%	6.6%	8.7%	11.2%

(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

