

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Abril 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)

628

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

105,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

601

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

100,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,48

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

5,5%

Investidores¹

9.611

*WAULT*²

10,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,16

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática⁵
(mil toneladas)

450

* (1) Data base 30/04/2021; (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 último Fato Relevante disponibilizado em 26/05/2021. 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)*; (5) Inclui capacidade estática de aproximadamente 260.000 toneladas referentes ao ativo da FS Bioenergia, localizado no Município de Nova Ubiratã/MT. *Dividend Yield* é negativamente impactado pela posição de caixa não alocada do fundo. 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)

Seguindo o plano de alocação, o Fundo anunciou a aquisição de mais um imóvel, localizado no Município de Nova Ubiratã/MT, no montante de aproximadamente R\$ 75 milhões (Fato Relevante do dia 26 de maio de 2021). O ativo, projetado para ser a maior unidade de armazenagem da América Latina, está estrategicamente localizado em uma das principais regiões produtoras de milho do Brasil. Com início das operações previsto para junho de 2021, a unidade foi desenvolvida sob medida para a FS Bioenergia com a finalidade de abastecer sua maior planta de produção (Sorriso/MT), que possui capacidade de 850 milhões de litros de etanol por ano. Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,09/cota (*cap rate* implícito de 9% a.a.).

Considerando essa última aquisição, os recursos do Fundo estão majoritariamente alocados em ativos-alvo (92%) e caixa ou equivalentes (8%). O portfólio atual reúne 11 (onze) ativos, sendo 9 (nove) imóveis inseridos ao longo da cadeia logística do setor (3 operações de *Built-to-Suit* e 6 operações de *Sale-&Leaseback*), e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio). Ressaltamos que todos os imóveis do Fundo foram objeto de *due diligence* completa (técnica, jurídica, ambiental, financeira, cronograma e custo de obra entre outros aspectos), são ativos novos ou estão em ótimo estado de conservação.

As operações concretizadas reforçam a estratégia da gestão de gerar valor para os cotistas através da aquisição de ativos de logística e armazenagem relevantes para a cadeia do agronegócio e, portanto, essenciais para operação dos locatários.

O resultado do mês de abril de R\$ 0,48/cota foi integralmente distribuído aos cotistas no dia 26 de maio de 2021.

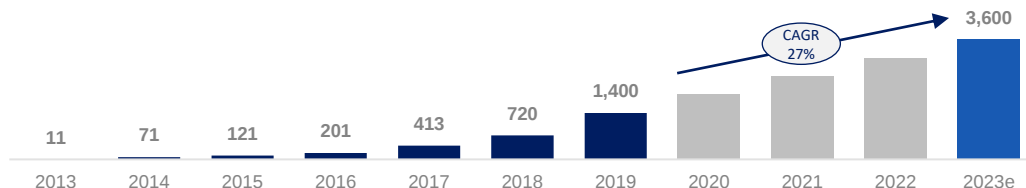


Comentários do Gestor (2/4)

No ano, o agronegócio segue uma trajetória de sólido crescimento em um contexto de retomada das atividades com o avanço das campanhas de vacinação e estímulos econômicos ao redor do mundo.

Etanol de milho: O setor sucroenergético brasileiro está posicionado como referência mundial. Nos últimos anos, a produção do etanol brasileiro ganhou o milho como importante aliado e matéria-prima para produção de etanol. O milho como alternativa para produção do biocombustível ganhou relevância por: (i) viabilizar operação combinada com cana-de-açúcar, (ii) possibilitar a produção durante o ano todo e (iii) otimizar o investimento do produtor.

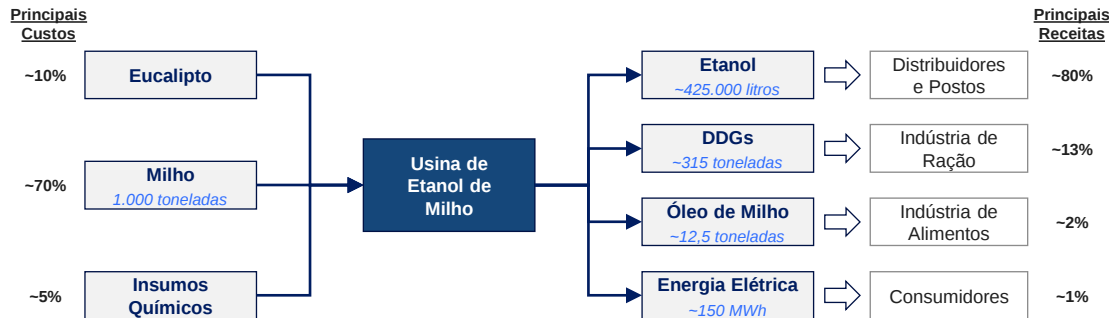
Histórico e Projeções da Produção de Etanol de Milho no Brasil (milhões de litros)



A produção de etanol de milho envolve processos de moagem, fermentação, destilação e tratamento químico. Além do milho, as usinas necessitam de fontes de biomassa para cogeração de energia (processo de moagem) e insumos químicos (fermentação).

Comentários do Gestor (3/4)

Cadeia Produtiva do Etanol de Milho no Brasil



Considerando o rendimento médio das usinas de etanol de milho no Brasil, cada 1.000 toneladas de milho produzem 425 mil litros de etanol, 315 toneladas de DDG (*Dried Distillers Grains* ou grãos secos por destilação), 12,5 toneladas de óleo de milho e cerca de 150 MWh de energia elétrica (60% consumidos pela própria usina). Importante destacar que o DDG – coproduto do milho obtido da destilação do grão seco – funciona como um hedge parcial para os custos da usina, pois o DDG é comercializado por cerca de 50% do valor do milho spot.

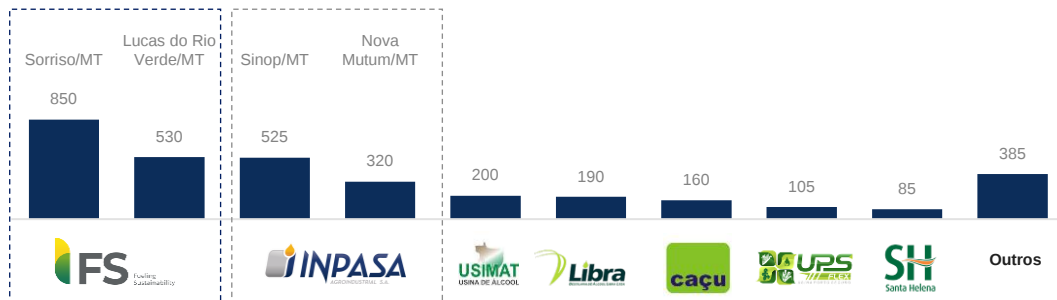
Dado a dinâmica da cadeia produtiva, o etanol de milho é considerado um biocombustível sustentável e de baixo impacto ambiental. Além ser considerada uma atividade com pegada de carbono baixa, o crescimento do setor de etanol de milho estimula o desenvolvimento e eficiência de outras cadeias produtivas como a da produção animal (DDG).



Comentários do Gestor (4/4)

De acordo com dados da UNEM (União Nacional do Etanol de Milho), a capacidade produtiva de todas as usinas de milho totalizou 3,3 bilhões de litros.

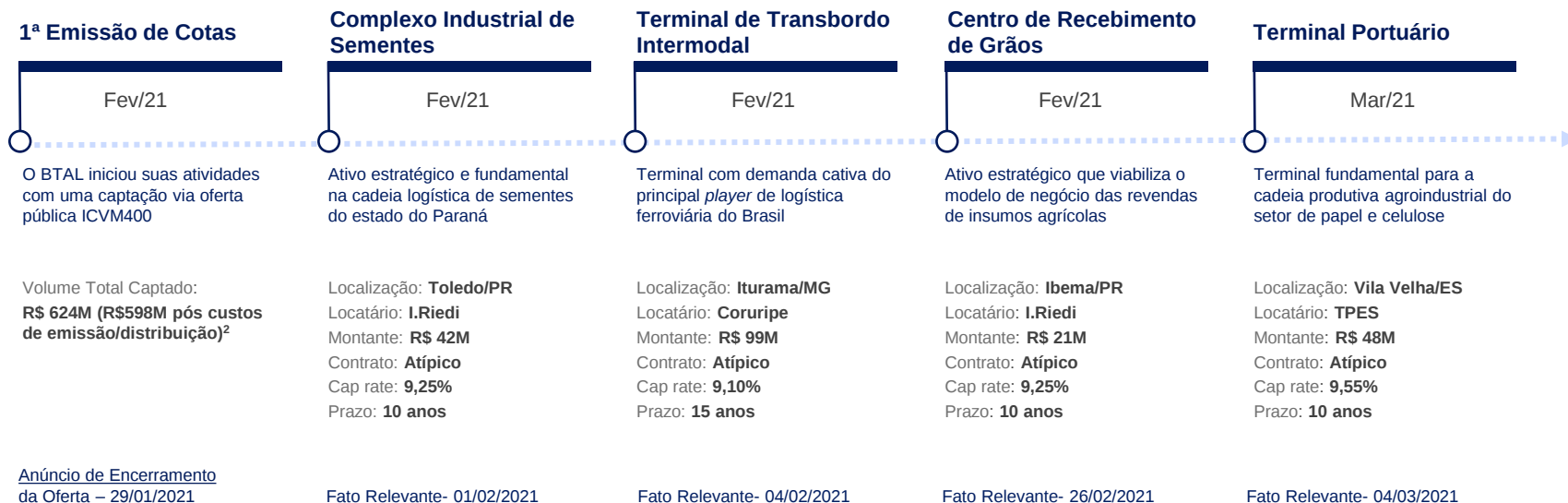
Capacidade Produtiva das Usinas de Etanol de Milho em 2020 (milhões de litros por ano)



A FS Bioenergia possui as duas maiores unidades em termos de capacidade produtiva e detém cerca de 40% da capacidade total do setor. Consolidada como o principal player de etanol de milho, a FS Bioenergia concentra suas unidades (2 em operação e 4 em fase de licenciamento) em regiões com alta produção de milho no estado Mato Grosso. O posicionamento estratégico das unidades, associado a investimentos em infraestrutura de armazenagem de grãos, permitem a originação e aquisição de milho a preços mais competitivos.

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)

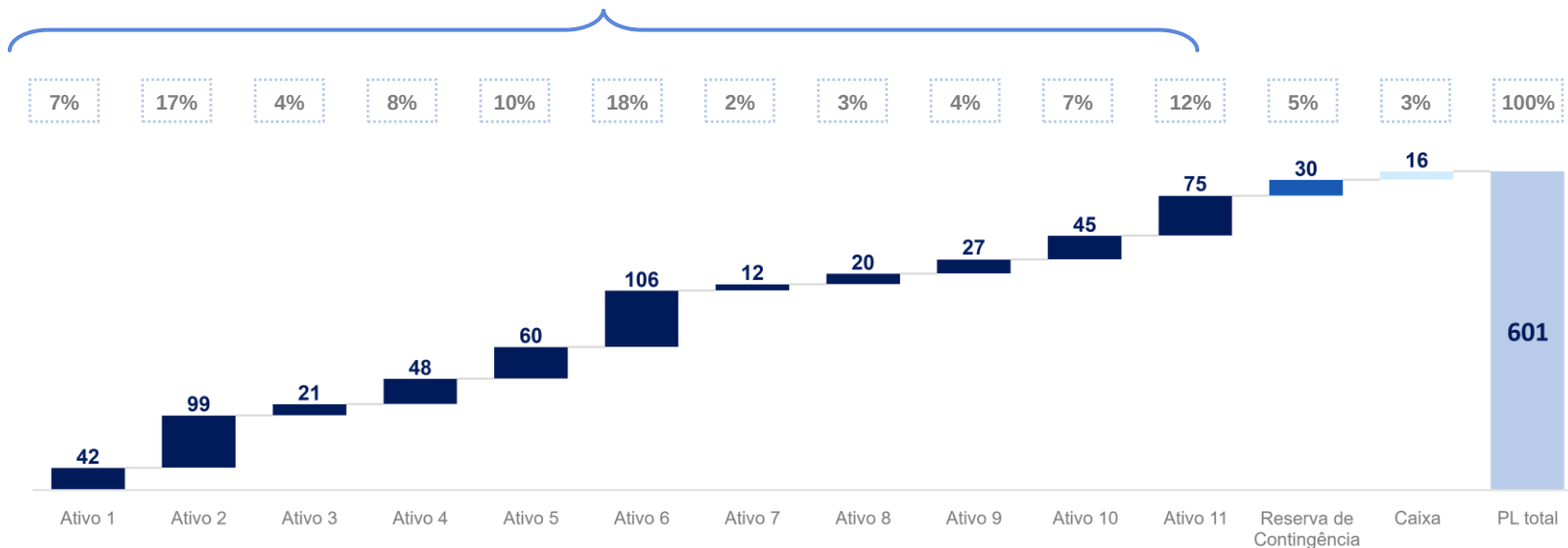


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

R\$ 555 milhões → 92% alocados em ativos-alvo



Portfolio atualizado com base no último Fato Relevante disponibilizado em 25/05/2021. Para análise, foi considerado reserva de contingência de 5% do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto no artigo 21 do regulamento. Patrimônio líquido com base no fechamento de 30/04/2021, não acrescido do custo unitário de distribuição referentes a 1ª emissão do fundo.

Pagamento de Proventos

Data base: 30/04/2021

Data de pagamento:
26/05/2021

Rendimento/cota: R\$ 0,48¹

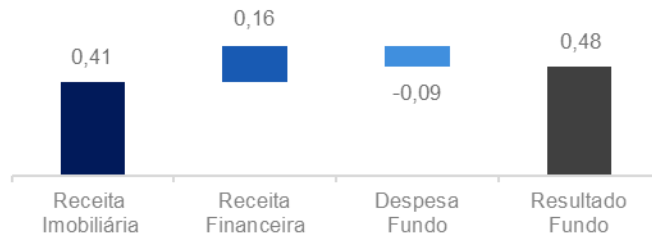
Mês de referência: Abril/2021

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$)	Fev-21	Mar-21	Apr-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	1.116.901	1.952.599	2.436.390	5.505.891	5.505.891	5.505.891
Receita Financeira	417.886	831.226	986.157	2.267.583	2.267.583	2.267.583
Total Receitas	1.534.787	2.783.825	3.422.548	7.773.474	7.773.474	7.773.474
Despesa Fundo	-557.862	-549.804	-560.999	-1.722.978	-1.722.978	-1.722.978
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-	-118.557	-15.103	-133.661	-133.661	-133.661
Total Despesas	-557.862	-668.362	-576.103	-1.856.639	-1.856.639	-1.856.639
Resultado Fundo	976.925	2.115.464	2.846.445	5.908.056	5.908.056	5.908.056
Resultado Fundo / cota	0,16	0,35	0,48	0,99	0,99	0,99
Rendimento Distribuído / Cota	0,16	0,35	0,48	0,99	0,99	0,99
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

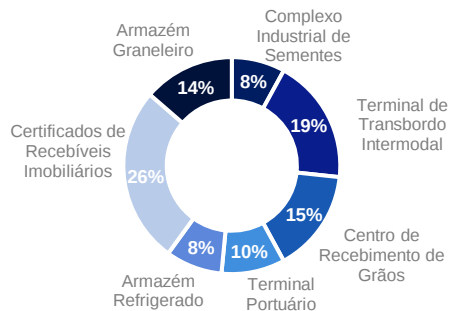


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,475776467

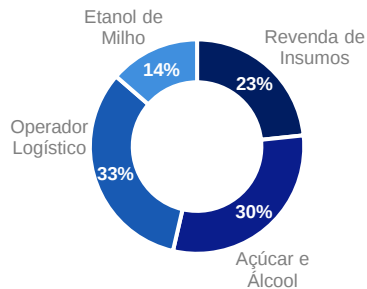
** O resultado de R\$ 0,48 por cota anunciado para abril/21 não contempla: (i) receita imobiliária referente ao contrato com a FS Bioenergia assinado em maio/21

Carteira de Ativos (1/2)

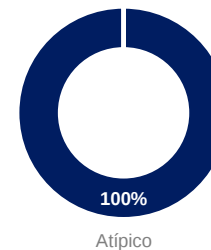
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



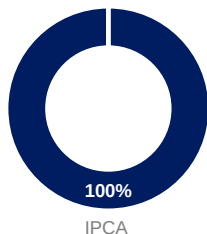
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



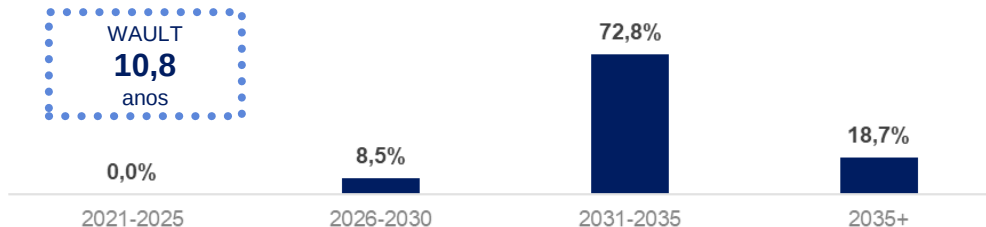
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



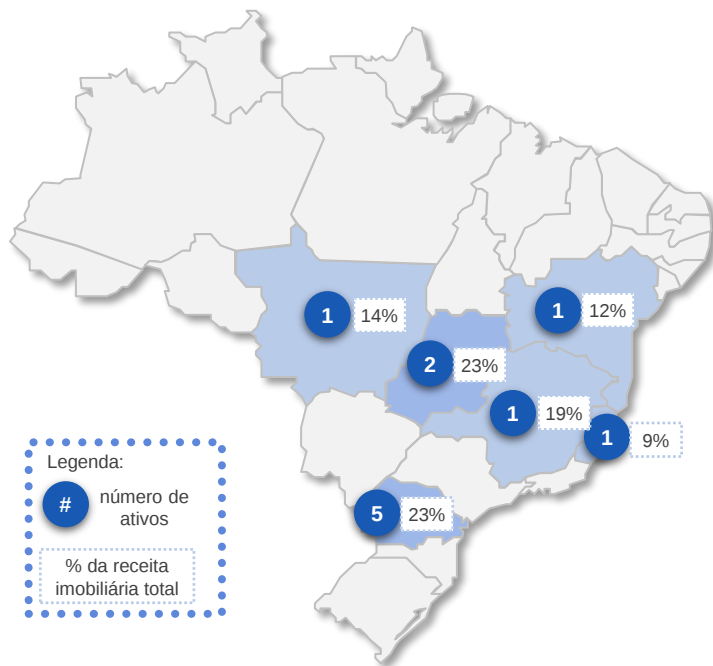
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

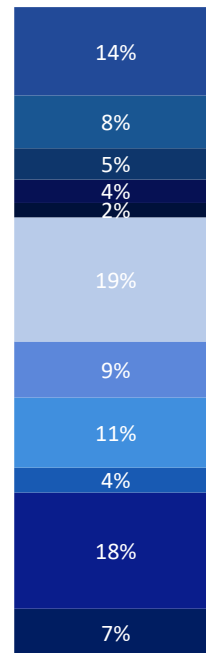
Localização

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



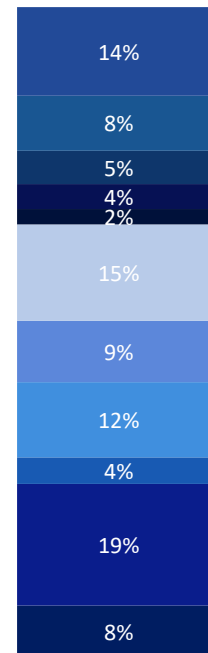
Concentração

Valor Patrimonial



— FS Bioenergia —
— Comfrio —
— I.Riedi Cascavel —
— I.Riedi Palotina —
— I.Riedi Maripá —
— CRI Andali —
— CRI Serpasa —
— TPES —
— I.Riedi Ibema —
— Coruripe —
— I.Riedi Toledo —

Receita Contratada



Portfolio

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\$ 42M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

2



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

3



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

4



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

5



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

6



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

Portfolio

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\$ 12M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

8



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

9



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

10



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

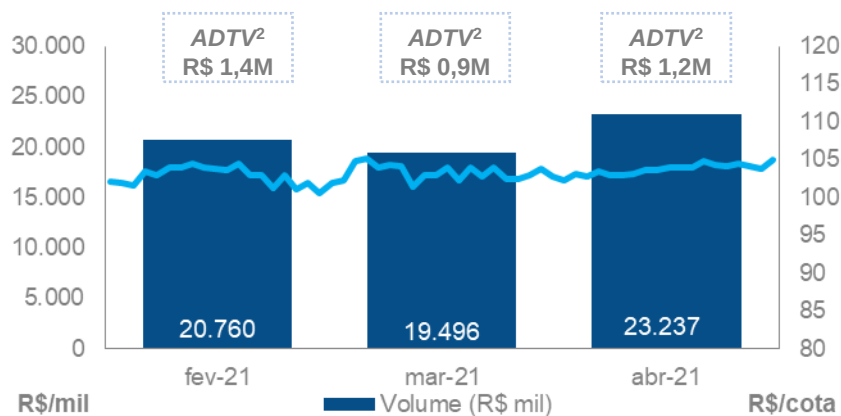
11



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	1,5%	4,5%	4,5%	4,5%
BTAL ⁴	1,5%	0,2%	0,2%	0,2%
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	14,1%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,6%	1,8%	6,3%

(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

