

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Julho 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)

603

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

100,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

613

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

102,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,70

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,3%

Investidores¹
11.124

*WAULT*²
10,8
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,58

Contratos
Atípicos
100%

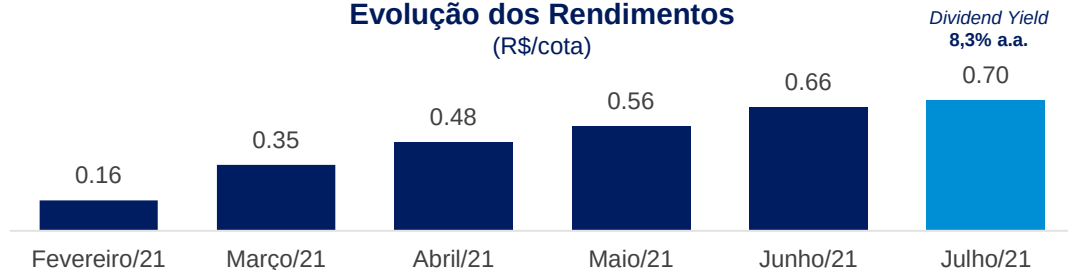
Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 31/07/2021; (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 junho 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) *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 (1/3)

Os primeiros meses do Fundo foram marcados pela evolução consistente dos rendimentos, seguindo o movimento de alocação dos recursos liderados pela gestão. Em julho, a trajetória de crescimento dos rendimentos se manteve com a maturação e consequente impacto positivo das últimas aquisições realizadas. No mês de julho, o resultado distribuído por cota ficou em R\$ 0,70, o que reflete um *dividend yield* de 8,3% a.a. sobre o valor de mercado da cota em 30 de julho. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 25 de agosto, seguindo a política de distribuição mensal. Cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,22/cota, já considerando a distribuição do mês.

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)



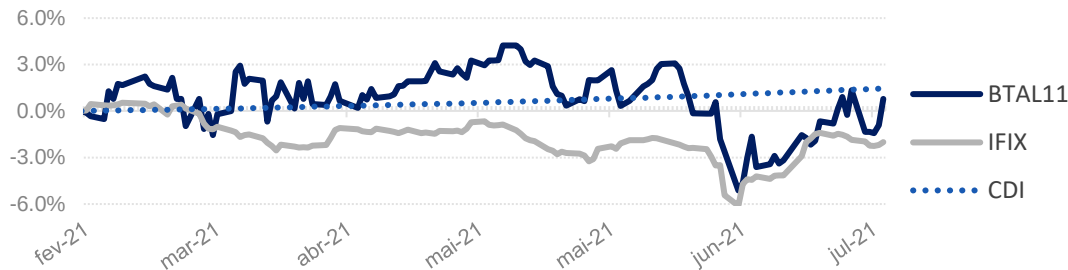
Com relação às movimentações no mês, o valor da cota do Fundo na B3 encerrou em R\$ 100,8, alta de +3,9% em julho e rentabilidade acumulada total de +0,8% desde seu início¹. Durante o mesmo período, o IFIX, apresentou alta de +2,5% e queda no acumulado de -1,6%, respectivamente. O desempenho do IFIX em julho refletiu eventos específicos, como a reforma tributária (ameaça já superada conforme nosso último relatório), e o aumento das pressões inflacionárias acompanhada da aceleração do ritmo do aumento da taxa de juros no país. As projeções anuais de inflação pioraram, atingindo 6,56% para 2021 e 3,80% para 2022. O efeito resultou em alta de 1 ponto percentual na última reunião do COPOM que elevou a taxa SELIC para 5,25% ao ano.

* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021.



Comentários do Gestor (2/3)

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



Dada a estrutura das operações dos FIIs, onde existe um componente fixo (aluguel ou *spread*) e um componente atrelado à inflação (atualização monetária dos contratos ou saldo devedor), o mercado tem os títulos públicos Tesouro IPCA (NTN-B) de longo prazo como uma referência para sua precificação. A alta recente das taxas do Tesouro IPCA, atingindo patamares próximos do pior momento de 2020 (ápice da crise do coronavírus), explica em grande parte a pressão negativa sobre a cotação dos FIIs no mercado secundário.

* (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 (3/3)

Inauguração do Novo Armazém Frigorificado Comfrio



No dia 02 de agosto, ocorreu o evento de inauguração do novo armazém refrigerado de sementes localizado em Itumbiara/GO. O locatário é a empresa **Comfrio Soluções Logísticas S.A.**, que é especializada em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios. O evento contou com a participação das autoridades locais e do governador do estado.

A nova unidade com 20 mil m² de área construída conta com plataforma de *drive-in* e alto nível de serviço e inteligência. O ativo encontra-se em um terreno com área total de 50.149 m² e possui 3 câmaras refrigeradas, 3.129 m² de plataforma e 1.093 m² de edificações térreas.

O investimento total realizado pelo fundo foi de R\$ 45 milhões. A transação foi estruturada através de uma operação de *built-to-suit*, em conjunto a um contrato de locação atípica pelo prazo de oito anos com a Comfrio.



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)

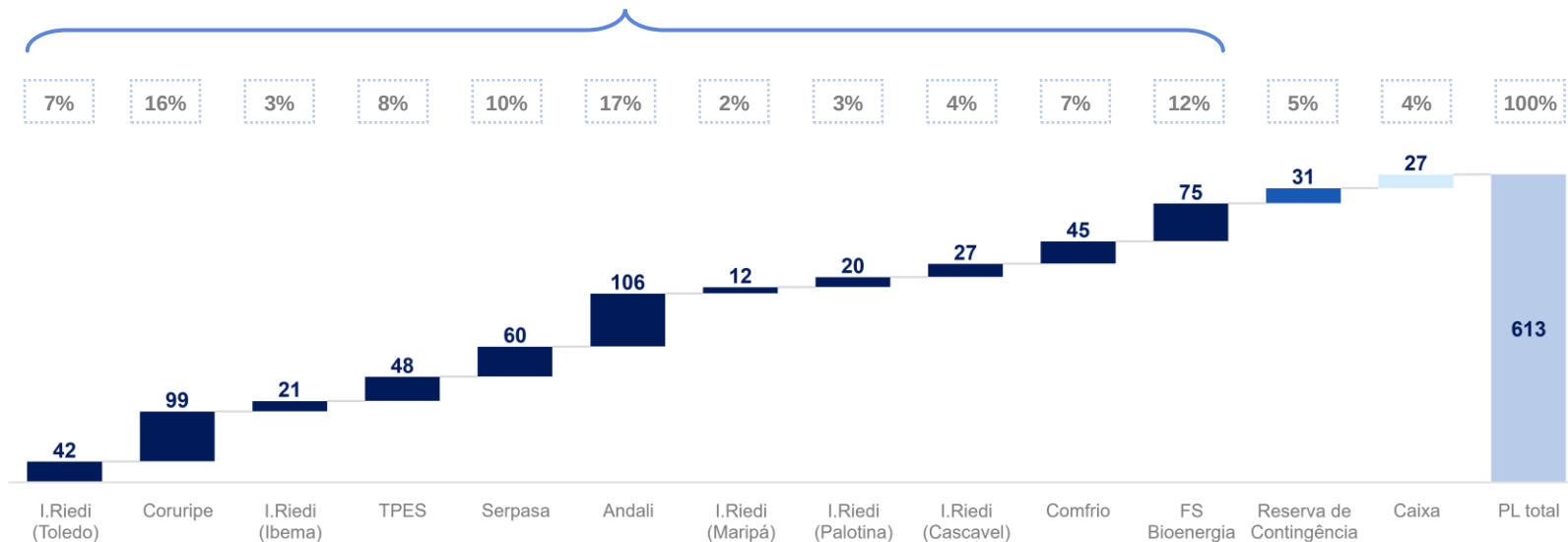


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

R\$ 555 milhões → 90% alocados em ativos-alvo



Portfolio atualizado com base no fechamento de julho 2021. Para está 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 31/07/2021, não acrescido do custo unitário de distribuição referentes a 1ª emissão do fundo.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/07/2021

Data de divulgação: 18/08/2021
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 25/08/2021
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,70¹

Mês de referência: Julho 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\$ 0.70

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$)	Mai-21	Jun-21	Jun-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2.436.390	2.973.890	2.973.890	13.890.062	13.890.062	13.890.062
Receita Financeira	1.751.196	1.615.681	3.290.718	8.925.179	8.925.179	8.925.179
Total Receitas	4.187.586	4.589.571	6.264.609	22.815.241	22.815.241	22.815.241
Despesa Fundo	-563.046	-609.469	-612.860	-3.501.300	-3.501.300	-3.501.300
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-253.900	-16.109	-140.167	-543.837	-543.837	-543.837
Total Despesas	-816.945	-625.578	-753.028	-4.045.137	-4.045.137	-4.045.137
Resultado Fundo	3.370.641	3.963.993	5.511.581	18.770.104	18.770.104	18.770.104
Resultado Fundo / cota	0,56	0,66	0,92	3,14	3,14	3,14
Rendimento Distribuído / Cota	0,56	0,66	0,70	3,14	3,14	3,14
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	76%	100%	100%	100%

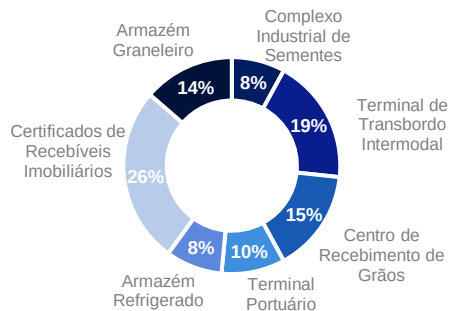
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



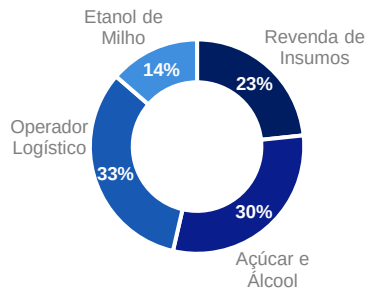
** Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

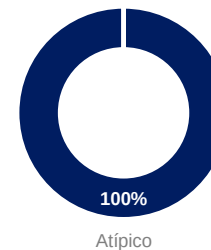
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



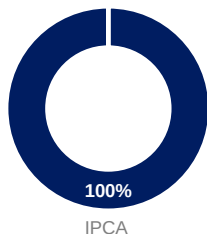
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



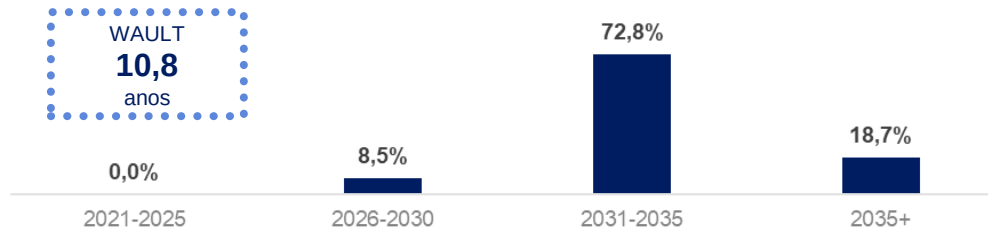
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



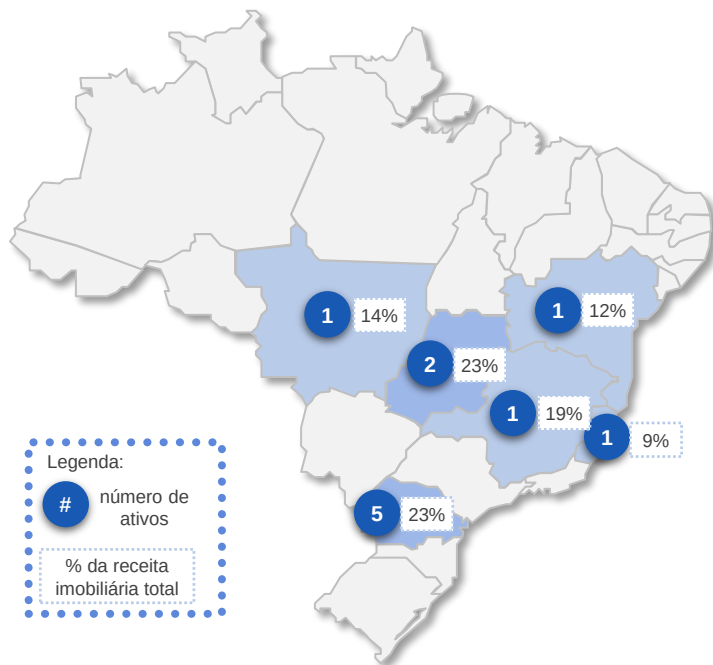
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

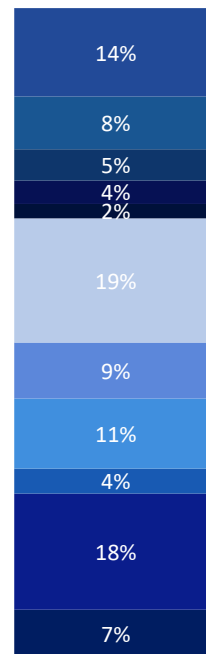
Localização

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

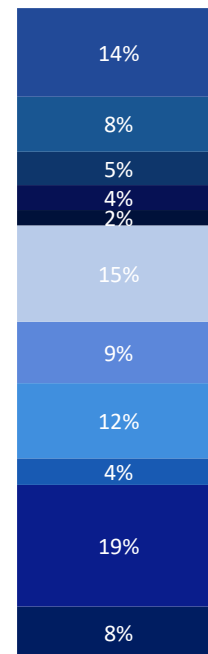


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



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
Civil Diversos		
Elétrica e Telecom.		
Combate a Incêndio		

(1) Projeção para conclusão de obras.



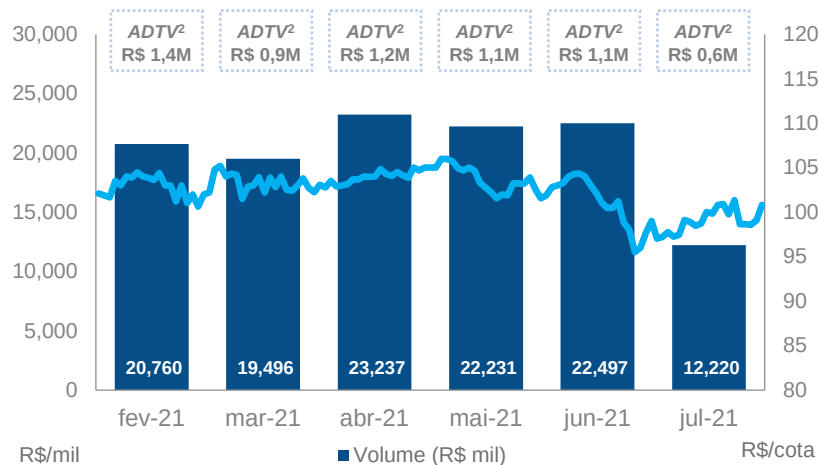
Vista Aérea

1	Platô 1: Balança e apoio de caminhões	6	Platô 4: Armazém de açúcar, sanitários, CCM e bombas incêndio
2	Platô 5: Portaria	7	Aterro dos taludes do armazém
3	Guarita provisória	8	Platô 3: Moega de descarrego
4	Canteiro de obra a ser montado da usina Coruripe	9	Platô 2: Escritório administrativo e laboratório
5	Canteiro de obras (ASFALTEC, CSC e EGELTE)		

Data de Atualização: 15/08/2021

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

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

(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

