

BTG **Agro** Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Setembro 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)

569

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

95,1

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

612

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

102,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,1%

Investidores¹

12.186

*WAULT*²

10,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,80

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

450

* (1) Data base 30/09/2021; (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 setembro 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)

O mês de setembro confirmou a consistência da distribuição dos rendimentos do BTAL, reforçando a qualidade do portfólio de ativos do Fundo. O resultado distribuído ficou em R\$ 0,80 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre o valor da cota em 30 de setembro. Seguindo a política de distribuição mensal do Fundo, os rendimentos serão integralmente distribuídos em 27 de outubro.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



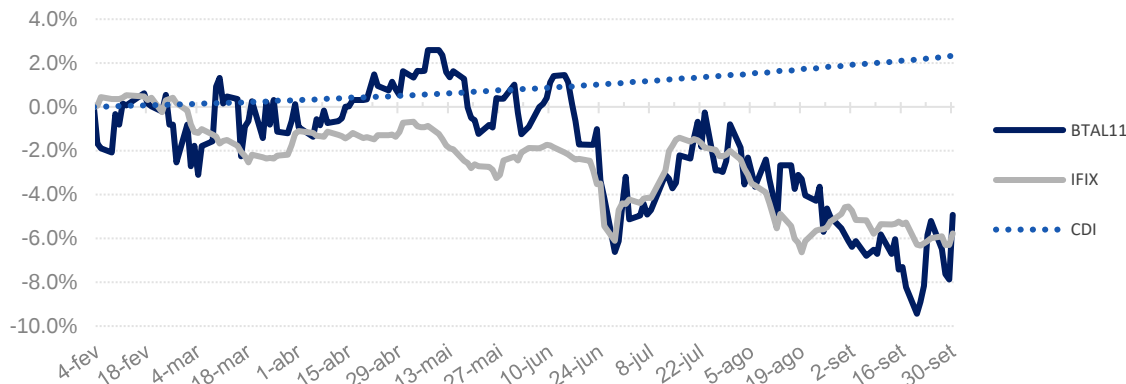
No cenário macro, o mês de setembro foi marcado pelo aumento da aversão ao risco, refletido nas revisões de projeção de inflação para cima e também por uma revisão do crescimento econômico para baixo no próximo ano. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) apresentou alta de 1,14% em setembro frente agosto, após registrar alta de 0,89% em agosto de 2021 na base mensal. Esse foi o maior IPCA-15 desde fevereiro de 2016 (1,42%) e o maior para um mês de setembro desde 1994, quando ficou em 1,63%. Gasolina e energia elétrica foram os itens que, individualmente, tiveram o maior impacto no índice, ambos com 0,17 ponto percentual (pp).

Com a inflação elevada em 2021 e uma perspectiva de normalização da cadeia global de suprimentos apenas em meados de 2022, as projeções para o próximo ano devem continuar elevadas. Ainda em setembro, o COPOM optou por manter o ritmo de alta da taxa de juros em 100bps em sua última reunião, elevando a taxa para 6,25% ao ano. O BC sinalizou, no entanto, que o patamar final de juros deve ser significativamente contracionista, sugerindo um ciclo de alta maior que o antecipado.



Comentários do Gestor (2/4)

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



Em setembro, a cota a mercado do BTAL11¹ subiu 1,0%, ratificando a estratégia da gestão com foco em uma distribuição estável de dividendos. Na visão da Gestão, essa estratégia, até o momento, tem se mostrado correta e traz aos investidores um portfólio sólido e com alta capacidade de geração de valor no médio e longo prazo. A alta do Fundo contrasta com o resultado de -1,24% do IFIX para o mesmo período, colocando o BTAL11 em destaque dentre os FIIs do índice. Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,54/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,80/cota do mês.

A tese de investimentos do BTAL11, focada em ativos estratégicos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio, têm se mostrado resiliente na capacidade de geração de dividendos. A maturação dos investimentos realizados pelo Fundo, acompanhada do forte crescimento do setor agro em 2021, um dos mais relevantes para a economia nacional, contribuem amplamente para o resultado.

* (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)

O IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, encerrou o mês com um retorno negativo de -1,2%, acumulando nesse ano um resultado de - 5,4%. No mesmo período, o IBOV, índice de ações da B3, performou em -6,6% e -6,8% respectivamente, uma desvalorização ainda mais expressiva. Em relação ao crescimento econômico, os indicadores da indústria indicam arrefecimento, em parte pela falta de peças que atinge o setor, principalmente o automotivo. O comércio varejista também deve desacelerar no terceiro trimestre, refletindo a rotação do consumo de bens para serviços com a reabertura da economia. O setor de serviços, por outro lado, deve acelerar devido à melhora dos indicadores da pandemia com o avanço da população vacinada que já ultrapassa os 70%.

Mesmo com uma representativa parcela da população vacinada, algumas das principais variáveis econômicas têm se deteriorado, levando a uma redução da expectativa de crescimento para este ano. Nos últimos meses, temos observado uma escalada da inflação acumulada, corroborada pelas expectativas de mercado.

Com a queda dos preços das cotas de grande parte dos FIIs, diversos ativos, dentre eles o BTAL, têm sido negociados a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, e consequentemente abaixo de seus custos de reposição.

Preço e oferta dos fertilizantes preocupam: em contrapartida, ao volume consistente das exportações do setor, câmbio e preço favoráveis, a piora da relação de troca entre fertilizantes e produtos agrícolas preocupa os produtores, principalmente os *players* que ainda não adquiriram seus insumos. Neste contexto, esperamos margens positivas, porém menores para os produtores, em comparação à safra passada.

A crise energética na China, o furacão Ida nos EUA e as sanções impostas à Bielorrússia e o aumento do preço do gás natural, insumo para a fabricação de alguns produtos, pressionaram para baixo a oferta mundial de fertilizantes, aumentando consequentemente seus preços. Além dos fatores negativos para a oferta, o choque logístico (falta de containers e aumento do preço do frete marítimo) contribuíram para o aumento dos insumos.



Comentários do Gestor (4/4)

Déficit de armazenagem: O estado do Mato Grosso lidera ranking nacional como principal polo agrícola do país. O estado possui destaque na produção de grãos e fibras, sendo atualmente o principal produtor de soja, milho e algodão do Brasil. Na safra 2020/21, MT irá produzir mais de 84 milhões de toneladas de grãos e fibras. Quando observada apenas a produção de soja, MT participa em mais de 30% na produção nacional e 9% na produção mundial.

Evolução da produção de grãos e fibras em MT
(toneladas)



Fonte: Conab, Imea

Apesar da grande relevância do estado na economia nacional, os produtores enfrentam cenário com aumento dos custos para uso de depósitos de terceiros e barreiras para conseguir crédito para a construção de silos e galpões. Atualmente, o Mato Grosso tem capacidade para armazenar 38 milhões de toneladas de grãos em silos, volume que representa pouco mais da metade da colheita somente de soja e milho - o Estado deve produzir quase 70 milhões de toneladas dos dois grãos. Adicionalmente, além de a capacidade de estocagem ser insuficiente, apenas 30% dos silos mato-grossenses estão instalados nas propriedades.

Nesse cenário de incertezas sobre a oferta e aumento do preço do transporte, os ativos do BTAL tornam-se ainda mais relevantes para o agronegócio nacional, seja na armazenagem de insumos, seja na melhor logística e escoamento da produção, diminuindo contratempos com frete, perdas no transporte e agregando valor ao produto nacional. A necessidade de armazenagem e de boas condições de escoamento cada vez mais provam-se imprescindíveis para a evolução do agronegócio nacional.



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.

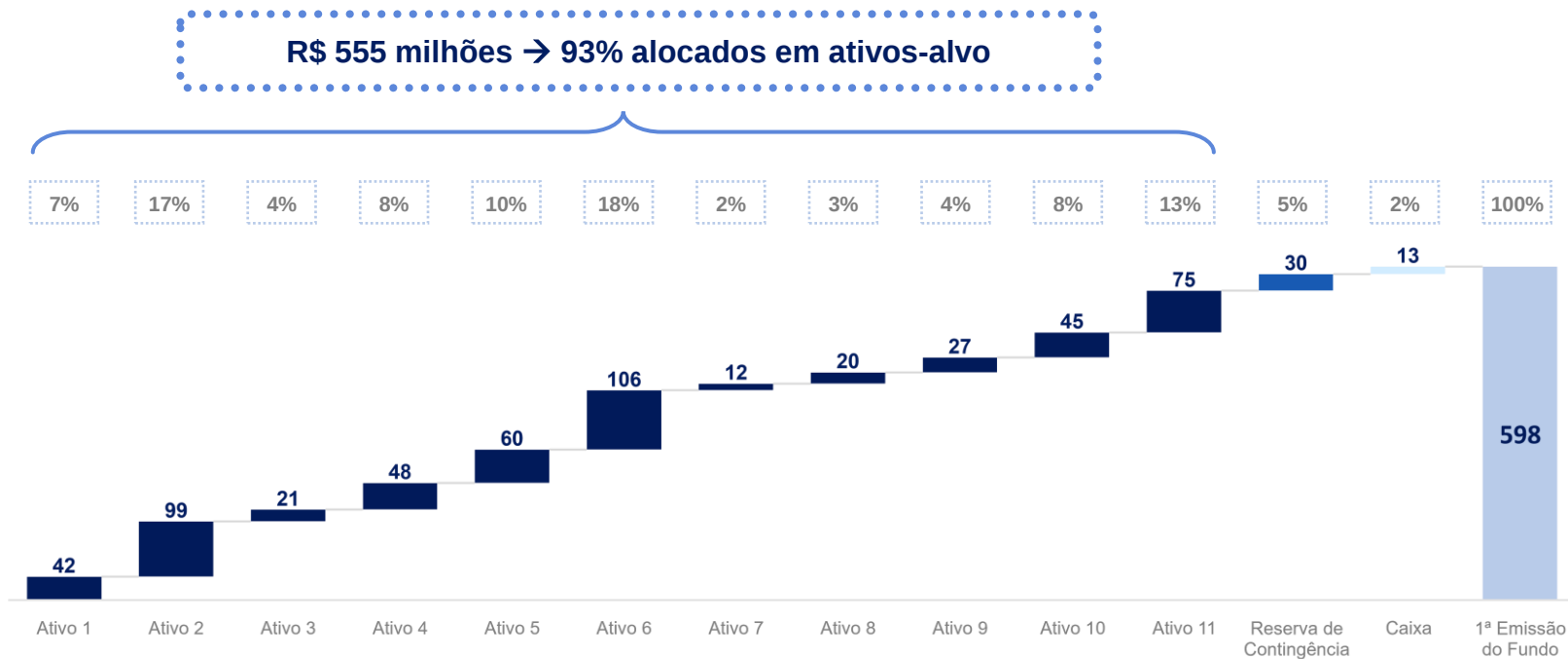
Evolução da Alocação (2/2)



* (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)



Pagamento de Proventos

Data base: 30/09/2021

Data de divulgação: 20/10/2021
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/10/2021
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80¹

Mês de referência: Setembro 2021

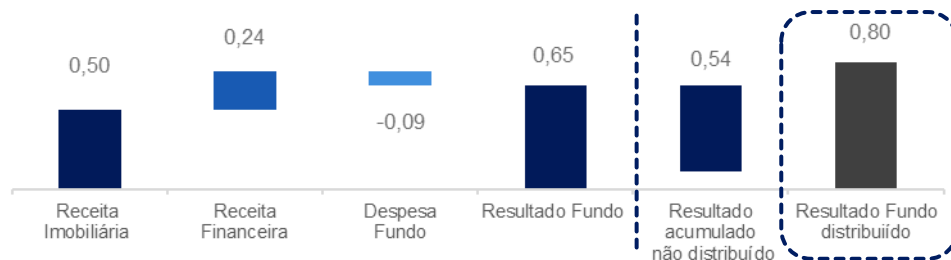
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Jul-21	Aug-21	Set-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,974	2,974	2,974	19,838	19,838	19,838
Receita Financeira	3,291	5,316	1,449	15,690	15,690	15,690
Total Receitas	6,265	8,290	4,423	35,528	35,528	35,528
Despesa Fundo	-613	-575	-530	-4,606	-4,606	-4,606
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-140	-188	-24	-756	-756	-756
Total Despesas	-753	-764	-553	-5,362	-5,362	-5,362
Resultado Fundo	5,512	7,526	3,870	30,166	30,166	30,166
Resultado Fundo / cota	0.92	1.26	0.65	5.04	5.04	5.04
Rendimento Distribuído / Cota	0.70	0.79	0.80	4.51	4.51	4.51
Rend. Dist / Rend. Total¹	76%	63%	124%	89%	89%	89%

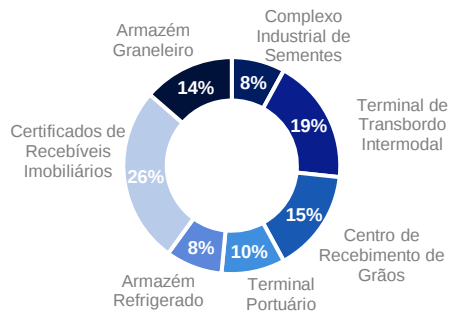
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



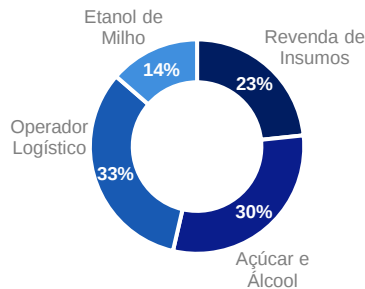
** Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

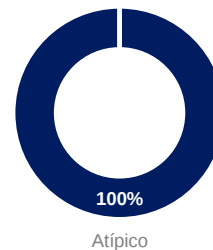
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



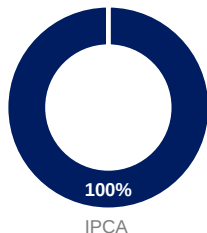
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



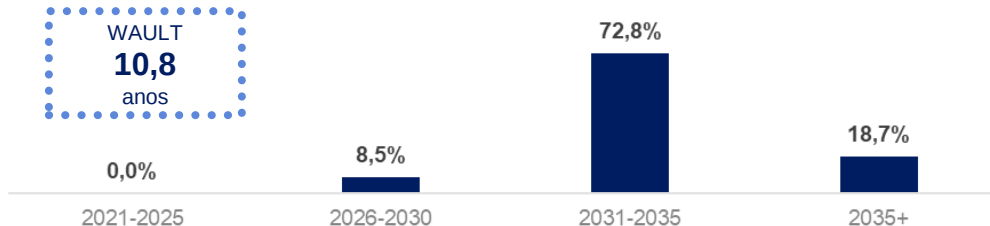
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



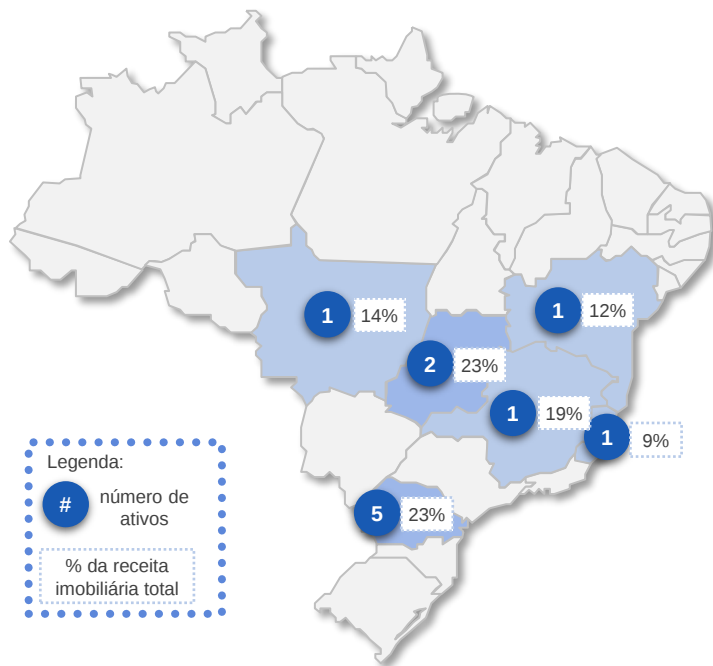
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

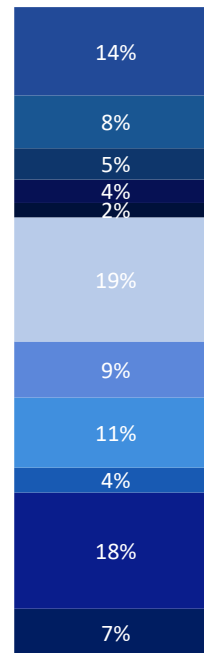
Localização

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



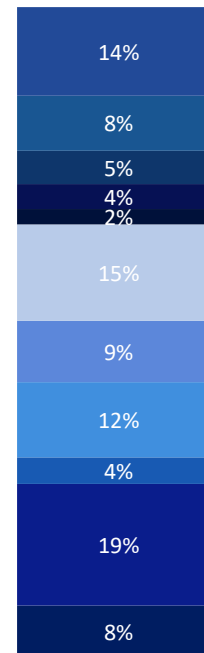
Concentração

Valor Patrimonial



— 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 (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

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

9,2%

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

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

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

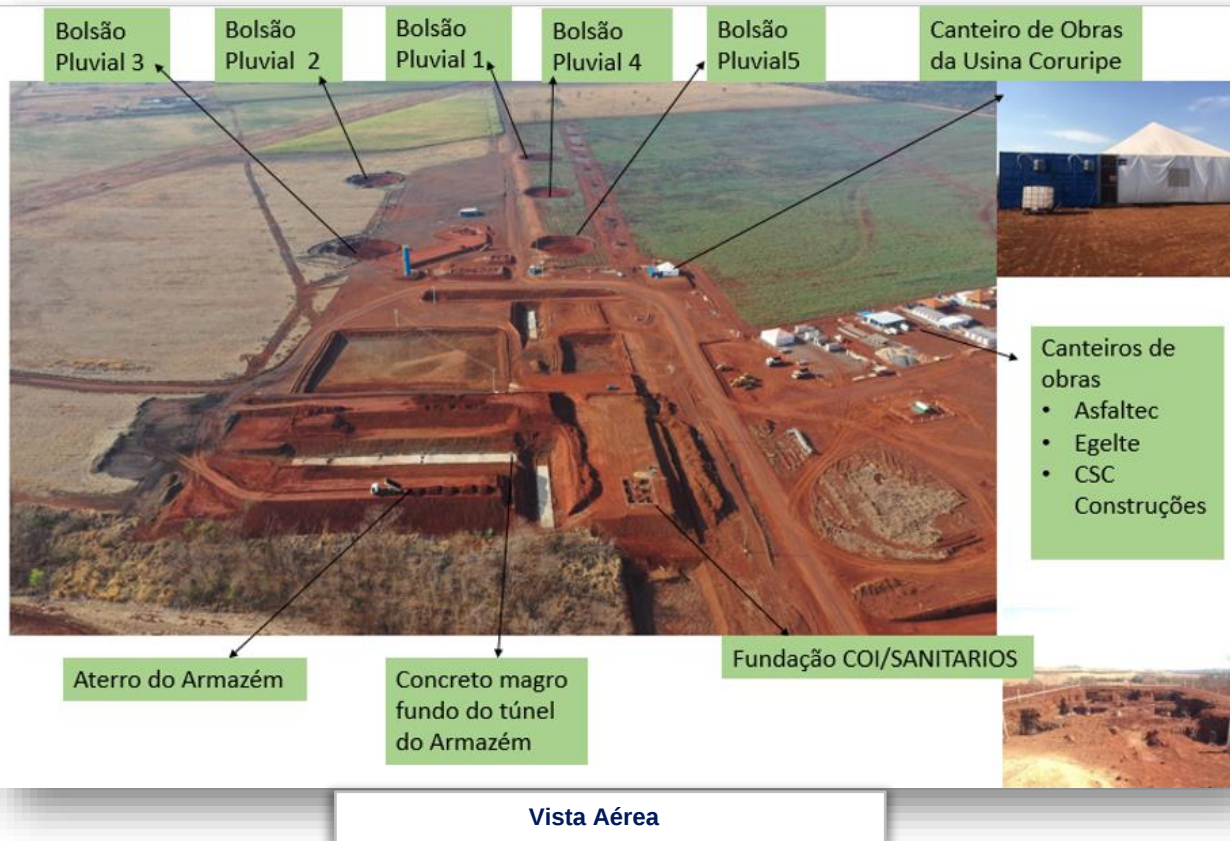
Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

- 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.



Data de Atualização: 30/09/2021

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.



Armação do túnel da moega de descarregamento



Armação do túnel da moega de descarregamento



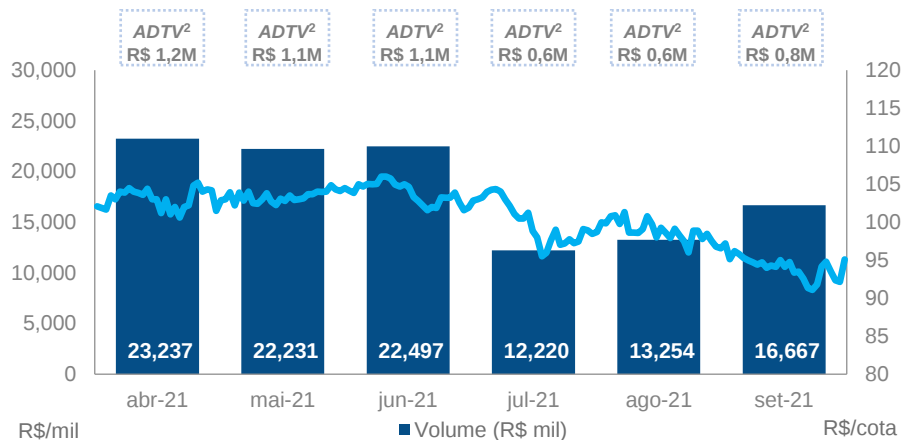
Infraestrutura Tulha Ferroviária



Finalização de Pontos de Drenagem

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

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

