

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Novembro 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)

532

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

89,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

616

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,0

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,8%

Investidores¹

13.672

*WAULT*²

10,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,70

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

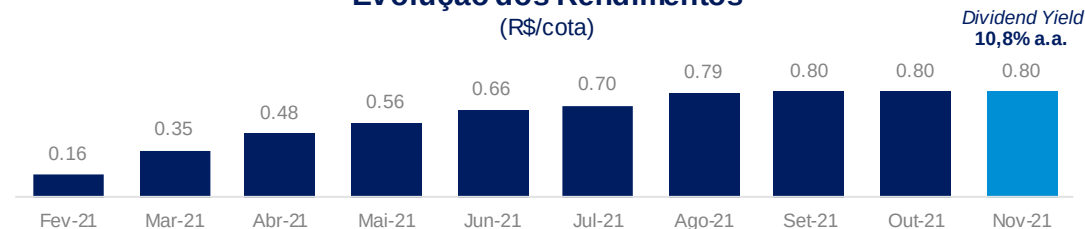
450

* (1) Data base 30/11/2021; (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 novembro 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)

No mês de novembro, o resultado distribuído do BTAL ficou em R\$ 0,80 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,8% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 27 de dezembro.

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)



Cenário Macro: No lado internacional, o mês de novembro ficou marcado pela postura mais contracionista do Federal Reserve (Fed) devido às incertezas sobre o fim da pandemia, que volta a assustar com a descoberta de uma nova cepa variante de Covid – a Ômicron.

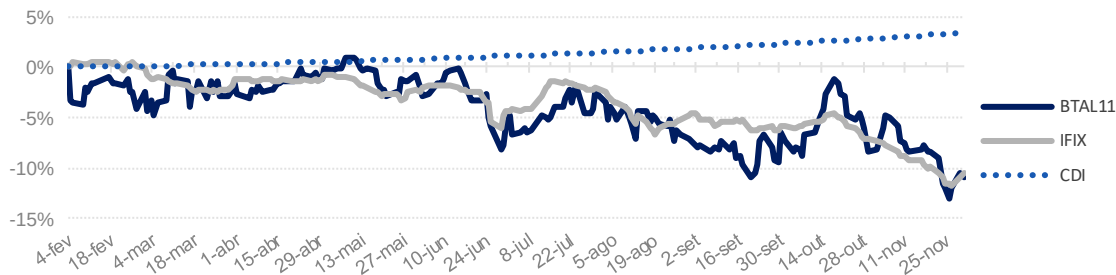
No Brasil, o mês foi marcado por novas surpresas inflacionárias e crescimento da atividade abaixo do esperado. Em relação à inflação, o IPCA-15 de novembro ficou acima do esperado principalmente devido à alta dos bens industriais. Como consequência, as expectativas de inflação subiram ainda mais, impactando desta vez os anos de 2023 e 2024.

Em relação à atividade, a produção industrial e as vendas no varejo mostraram recuo no terceiro trimestre. O PIB do 3T recuou 0,1%, o que, aliado ao recuo de 0,4% do 2T, resultou em uma recessão técnica. Isso levou o mercado a reduzir a expectativa de crescimento para 4,60% em 2021 e próximo de zero para 2022. No 3T, a atividade agropecuária apresentou forte queda de 8% em relação ao trimestre anterior, sendo o pior desempenho entre todos os outros setores e o principal responsável pela queda de 0,1% no PIB. Segundo o IBGE, a queda explica-se, principalmente, pela perda de produtividade de alguns produtos da lavoura que possuem safra relevante nesta época do ano (café, algodão, milho, laranja e cana-de-açúcar).

Comentários do Gestor (2/3)

No curto prazo, as restrições de oferta e a alta da inflação, entre outras incertezas, explicam o desapontamento com o crescimento. Para 2022, o principal fator que deve contribuir para a desaceleração tende a ser os juros mais elevados. A taxa básica de juros foi elevada a 9,25% em 8 de dezembro, alta de 1,5 ponto percentual, na última reunião do Copom (Comitê de Política Monetária). A expectativa para o IPCA no fim de 2021 segue ao redor de 10% ao ano, e para 2022 em torno de 5%, teto da meta estabelecida pelo Banco Central. Ratificamos que 100% dos rendimentos do Fundo são corrigidos pelo IPCA e, portanto, protegidos do efeito inflacionário.

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



Em relação ao resultado de novembro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês com valor de R\$ 89,0, que representou uma rentabilidade total de (-2,9%) no período. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de (-11,0%)³, em linha com a rentabilidade apresentada pelo IFIX (-10,5%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,24/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,80/cota desse mês.

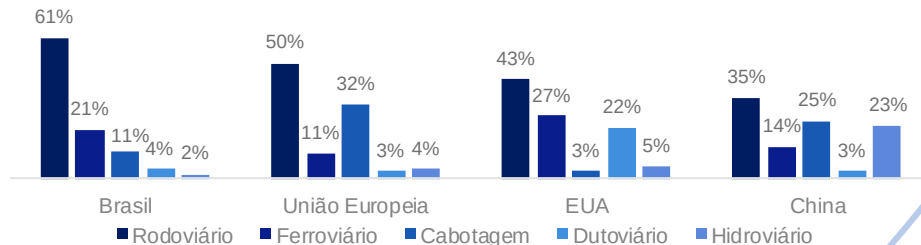
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial do Fundo e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00

Comentários do Gestor (3/3)

Aprovação da BR do Mar é destaque no setor de logística: o PL 4.199/20 (BR do Mar) foi aprovado no Senado no fim de novembro, e no início dezembro, pela Câmara dos Deputados. O objetivo da proposta é aumentar a competitividade do transporte marítimo nacional, impactando positivamente a cabotagem, modal ainda pouco difundido no Brasil. O projeto busca ampliar a navegação costeira entre portos nacionais e diminuir a dependência do transporte rodoviário. Atualmente, segundo o relator da proposta, deputado Gurgel (PSL-RJ), a cabotagem representa apenas 11% do transporte interno de cargas. O transporte rodoviário, principal meio utilizado no país, é geralmente mais custoso e gera uma série de ineficiências econômicas e logísticas.

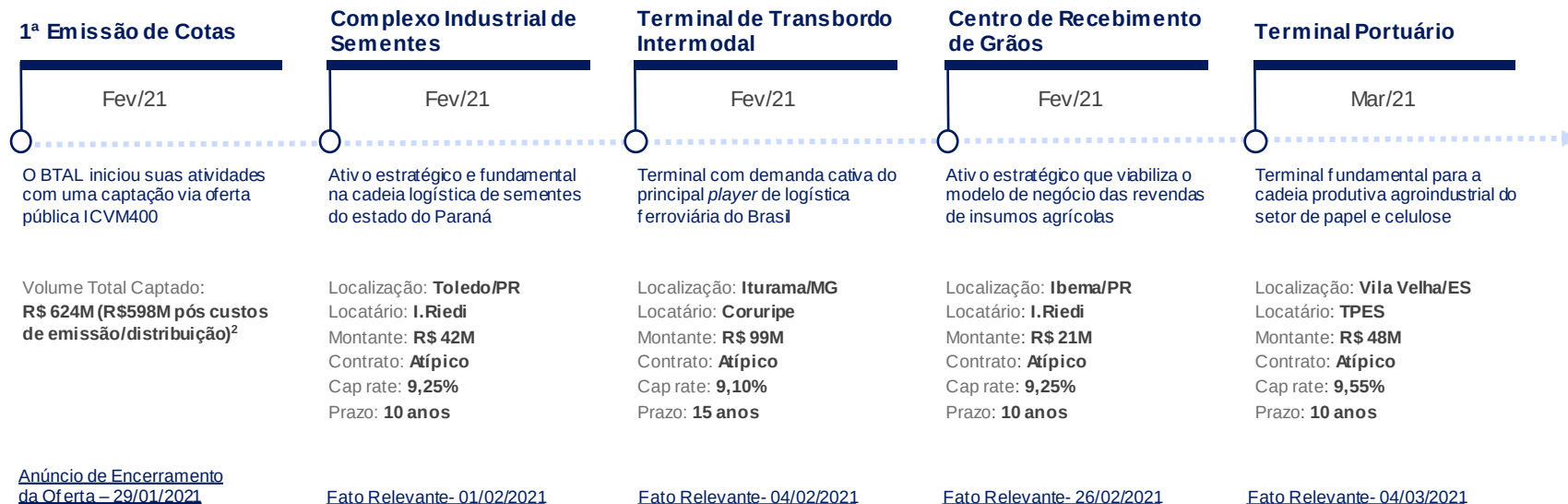
Uma das principais alterações trazidas pelo PL 4.199/20, através da emenda da Senadora Kátia Abreu, é a possibilidade das Empresas Brasileiras de Navegação (EBN) alugarem embarcações para prestarem serviços, o que hoje não é permitido. Segundo a Senadora, isso deve aumentar a oferta do serviço de cabotagem no Brasil. A meta do PL é que a cabotagem passe a representar cerca de 30% da malha logística brasileira. Segundo dados da ILOS de 2019, a cabotagem representa 32% da malha logística europeia e 25% da malha logística chinesa. Esses dados sugerem o potencial de crescimento desse meio logístico no Brasil.

Distribuição dos Modais Logísticos



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)

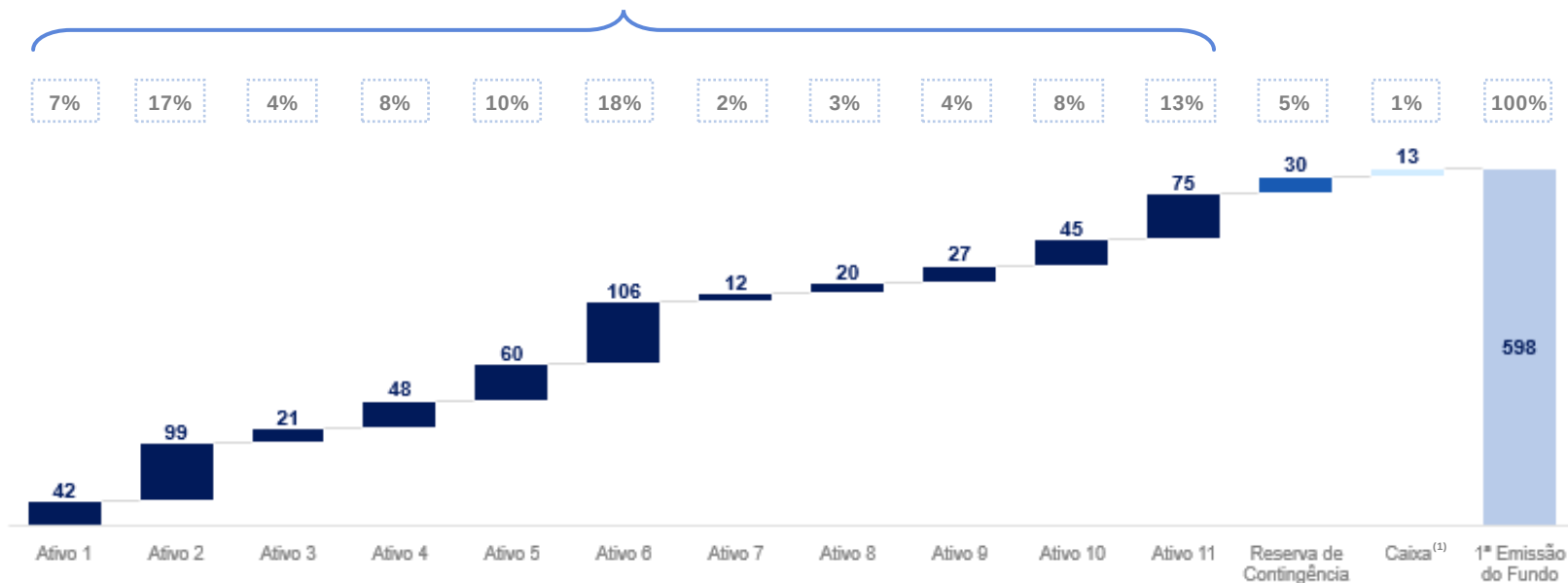


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

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



Portfolio atualizado com base no fechamento de novem bro 2021. Para está 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](#). (1) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence*

Pagamento de Proventos

Data base: 30/11/2021

Data de divulgação: 17/12/2021
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/12/2021
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80¹

Mês de referência: Novembro 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)	Set-21	Out-21	Nov-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,974	2,974	2,974	25,786	25,786	25,786
Receita Financeira ¹	1,449	1,467	1,754	18,911	18,911	18,911
Total Receitas	4,423	4,441	4,727	44,696	44,696	44,696
Despesa Fundo	-530	-570	-558	-5,734	-5,734	-5,734
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ²	-24	-12	-249	-1,017	-1,017	-1,017
Total Despesas	-553	-582	-807	-6,751	-6,751	-6,751
Resultado Fundo	3,870	3,859	3,920	37,945	37,945	37,945
Resultado Fundo / cota	0.65	0.65	0.66	6.34	6.34	6.34
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.80	0.80	6.11	6.11	6.11
Rend. Dist/ Rend. Total¹	124%	124%	122%	96%	96%	96%

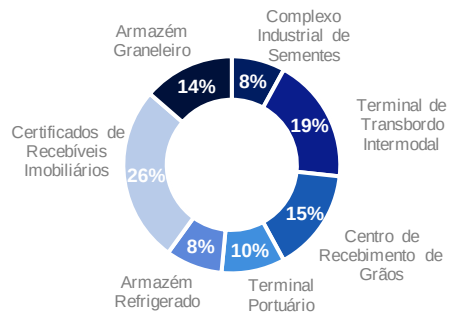
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



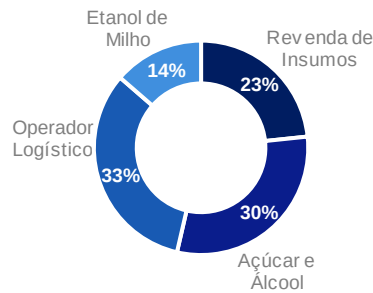
(1) Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa. (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

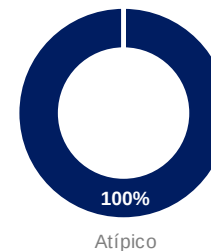
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



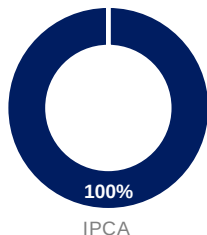
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



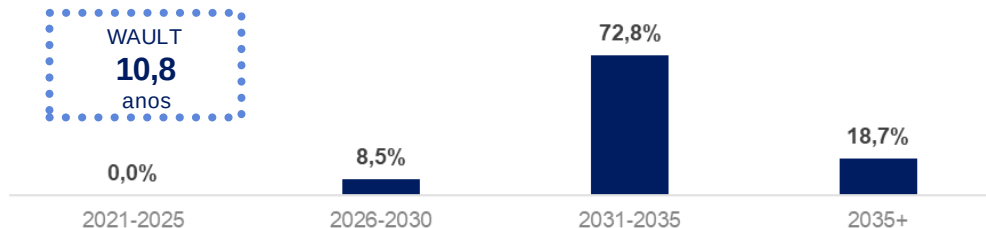
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



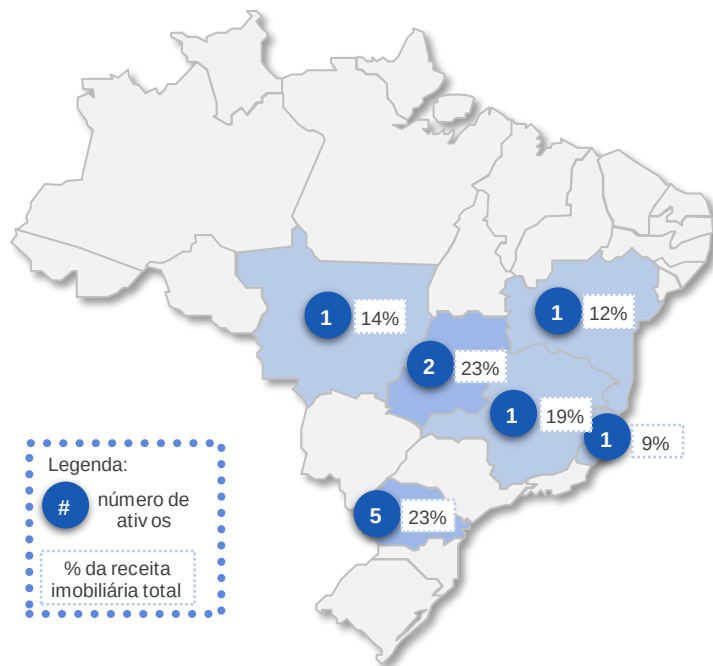
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

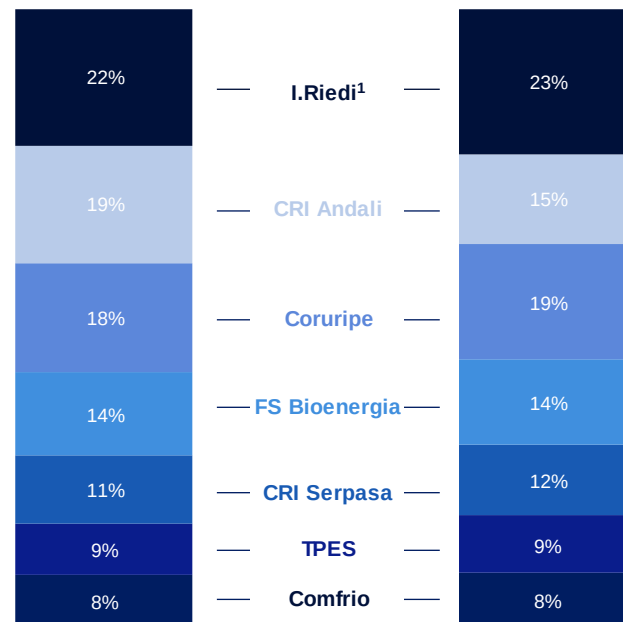
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os ativos relacionados ao grupo

Portfólio (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

Portfólio (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: 30/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39m²

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

Pacotes e Contratações

	<u>Assinatura de Contrato</u>	<u>Empresa Contratada</u>
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 + BS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Vista Aérea

1	Armazém	4	Pátio
2	Tombadores	5	Prédios de Apoio
3	Balanças de Entrada e Saída	6	Centro Operacional Integrado

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: 30/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39m²

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

Pacotes e Contratações

	<u>Assinatura de Contrato</u>	<u>Empresa Contratada</u>
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 + BS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Tulha Ferroviária - Superestrutura



Pré-montagem das estruturas metálicas



Escritório administrativo, laboratório e vestiário

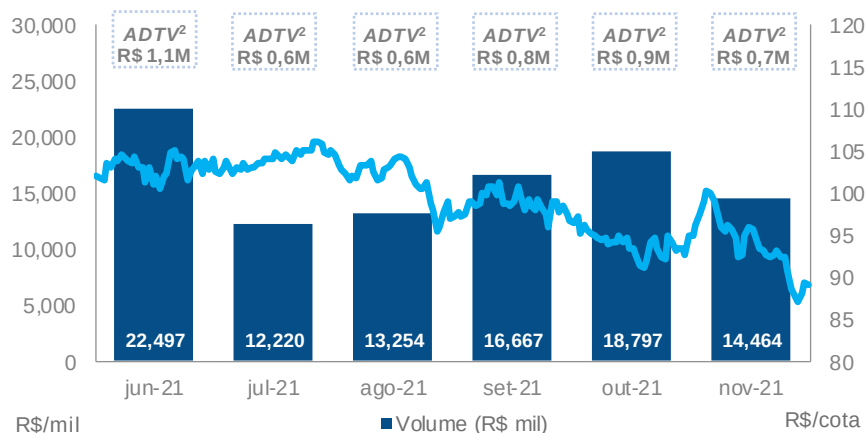


Fundação da Balança

Data de Atualização: 30/11/2021

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	-2.94%	-11.00%	-11.00%	-11.00%
BTAL ⁴	-2.94%	-14.69%	-14.69%	-14.69%
IFIX	-3.64%	-10.16%	-8.20%	-10.80%
CDI Líquido ¹	0.50%	3.06%	3.23%	5.83%

(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

