

BTG **Agro** Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Setembro 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)

601

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

100,5

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

38.78

*WAULT*²

9,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,0

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

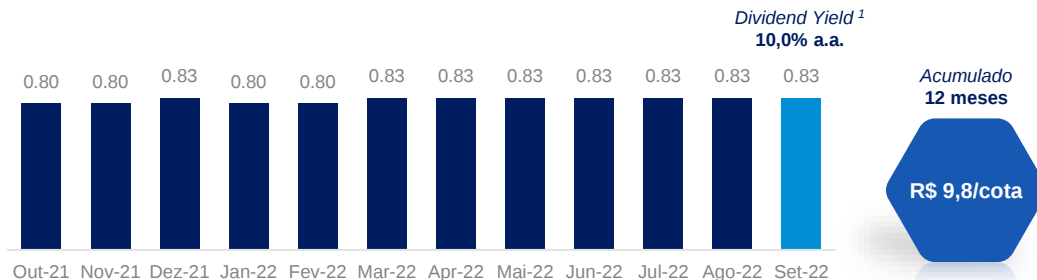
450

* (1) Data base 30/09/2022; (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) Portfolio atualizado com base no fechamento do mês. 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)*, equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) *Dividend yield* calculado com base na cota de fechamento do mês.

Comentários do Gestor (1/4)

O rendimento distribuído pelo BTAL no mês de setembro foi de R\$ 0,83 por cota, representando um dividend yield anualizado de 10,0% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (9,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,22/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 27 de outubro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

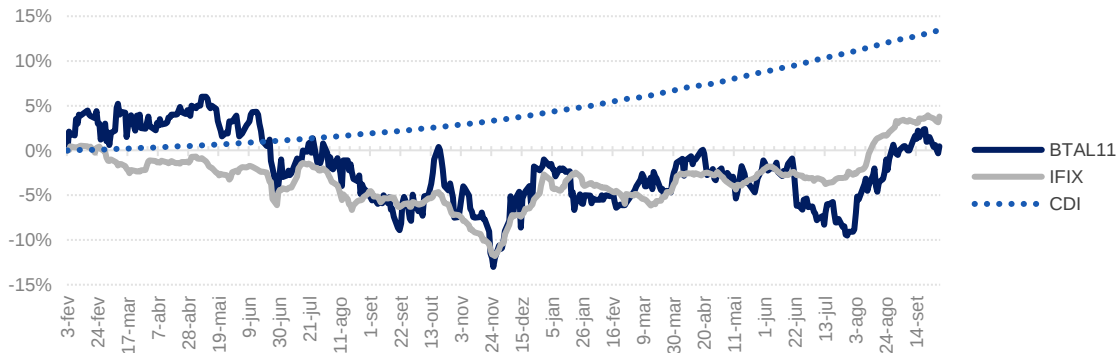


Conforme informado em nosso último relatório mensal, a Gestora manteve a estratégia de operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 703,075.17. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos dos últimos meses. 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.

* (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 (2/4)

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\$ 100,5, representando uma rentabilidade total de +0,8%. A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início¹ é de +0,4%³. No mesmo período, o IFIX retornou +3,8%. 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\$ 601 milhões, um desconto de 5,8% 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 (3/4)

Cenário Macro. Em setembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou queda de -0,29%, registrando a terceira queda consecutiva do indicador: em julho, ela ficou em -0,68%; e, em agosto, em -0,36%. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula 7,17%, menor patamar desde abril de 2021. Os principais fatores que levaram à queda do índice ficaram concentrados em Combustíveis (-8,50%), Alimentos no Domicílio (-0,86%) e Comunicação (-2,08%), refletindo os reajustes promovidos pela Petrobras na gasolina e no diesel, bem como a dissipação nos preços do leite e óleo de soja. Como exemplo: no acumulado em 12 meses até setembro, o etanol apresentou recuo de 24,39% e a gasolina 18,65%. Em comunicações, a queda foi influenciada pelo repasse dos cortes de ICMS sobre telecomunicações. Com relação às commodities, aumento da atividade militar na Ucrânia e revisão da produção dos EUA seguem ditando o ritmo dos preços.

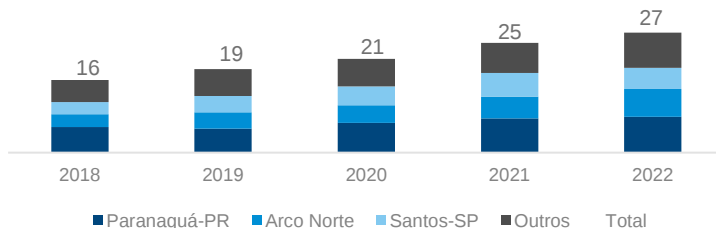


Comentários do Gestor (4/4)

Infraestrutura não acompanha alta demanda brasileira por fertilizantes. Segundo último relatório de setembro da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), com base nos dados do Comexstat, o Brasil importou, no período janeiro a setembro-22, 4,67% a mais de fertilizantes, em comparação com o mesmo período de 2021. O relatório aponta que a forte demanda por fertilizantes, impulsionada pela crescente evolução da área plantada no país, associada a falta de infraestrutura adequada para armazenar o produto importado, vem provocando o redirecionamento de navios para outros países. O relatório projeta a necessidade, já para os próximos meses de novos investimentos nacionais, visando o aumento da capacidade local a fim de ampliar a infraestrutura de armazenagem. A Sociedade Nacional de Agricultura (SNA) estima que para o início da próxima década, o Brasil poderá ter um déficit de armazenagem na ordem de 270 milhões de toneladas.

Esse contexto, reforça a tese de investimento e a oportunidade de crescimento do fundo BTAL11, que tem como objetivo a aquisição ou construção de ativos de escoamento e armazenagem distribuídos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio, principalmente em áreas onde o déficit de infraestrutura/armazenagem e escoamento são significativos.

Importação brasileira de Adubos e Fertilizantes
(milhões de toneladas)



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)



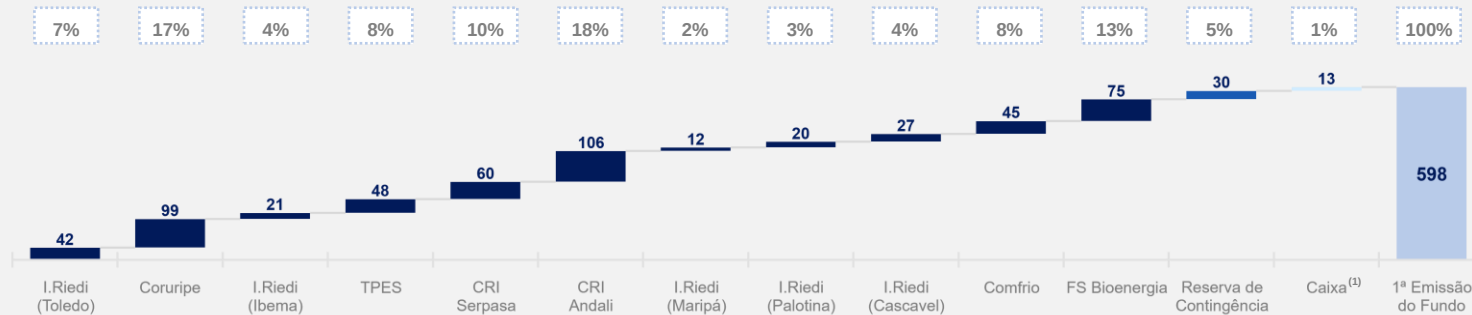
* (1) Valor total dos três ativos.

Composição do Portfolio

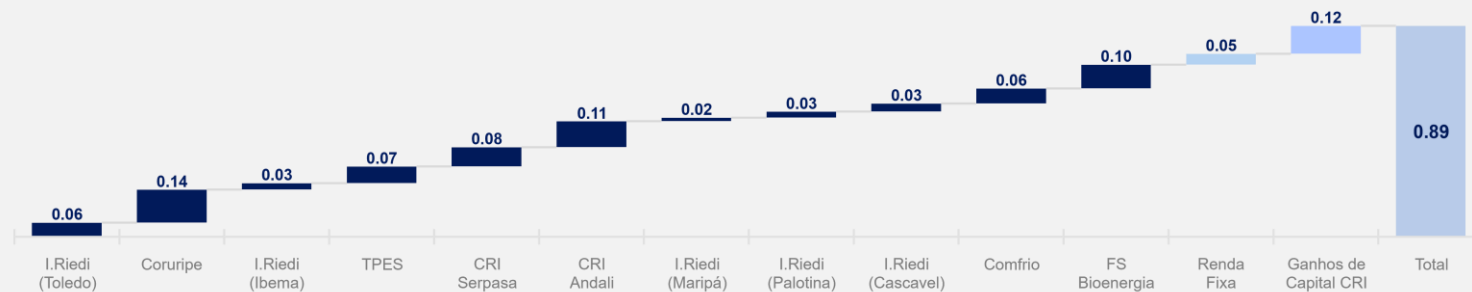
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% 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 setembro de 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: 30/09/2022

Data de divulgação: 20/10/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/10/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

Mês de referência: Setembro 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)	Jul-22	Ago-22	Set-22	Acum. 2022	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,197	3,197	3,197	28,247	37,169	57,007
Receita CRI ¹	1,176	1,398	1,140	10,688	13,922	20,180
Renda Fixa ²	301	439	349	3,860	5,408	9,460
Ganhos de Capital CRI ³	-	2,143	703	8,409	8,409	13,790
Total Receitas	4,674	7,177	5,389	51,205	64,908	100,437
Despesa Fundo	-520	-541	-566	-4,991	-6,535	-11,141
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-29	-131	-71	-958	-1,233	-1,989
Total Despesas	-549	-672	-637	-5,949	-7,768	-13,130
Resultado Fundo	4,125	6,505	4,751	45,256	57,140	87,307
Resultado Fundo / cota	0.69	1.09	0.79	7.56	9.55	14.60

Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	7.41	9.84	14.35
Rend. Dist / Rend. Total¹	120%	76%	105%	98%	103%	98%

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



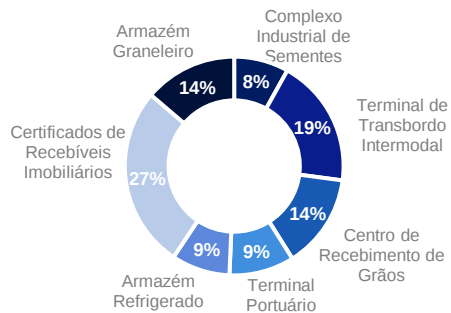
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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)

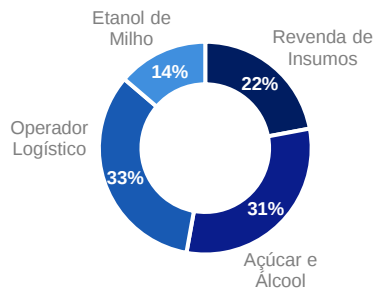
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



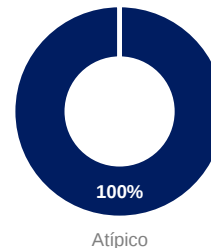
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



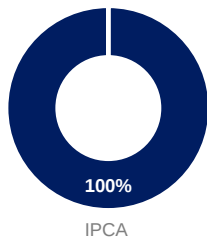
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



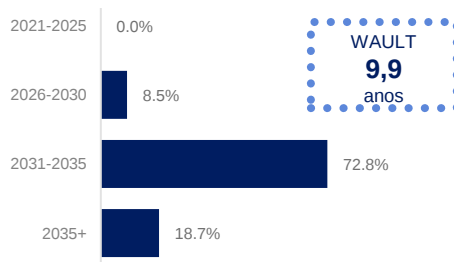
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



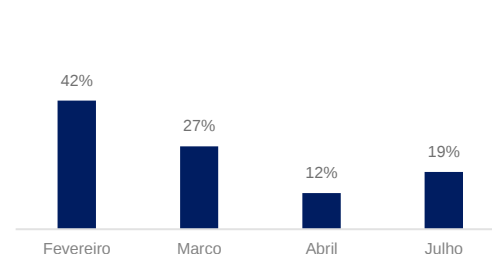
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

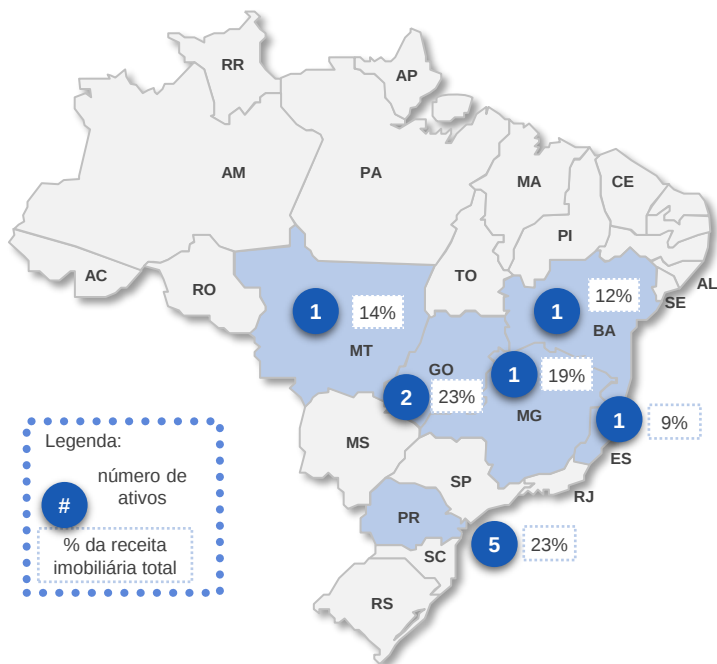
(% da receita imobiliária contratada²)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

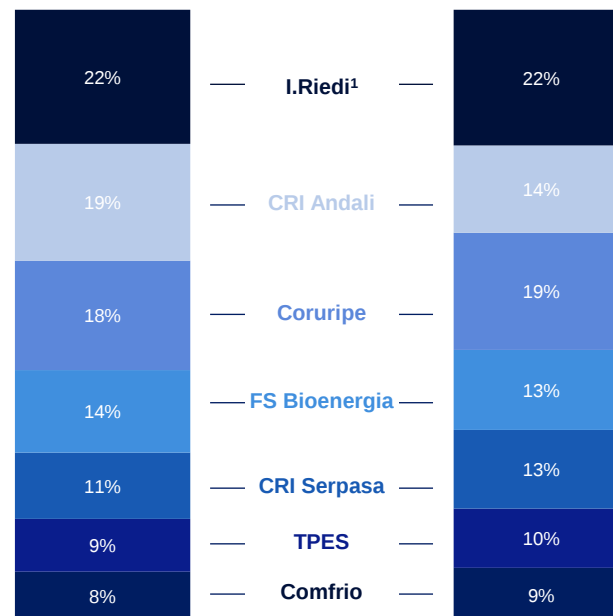
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



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

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

9,9%

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

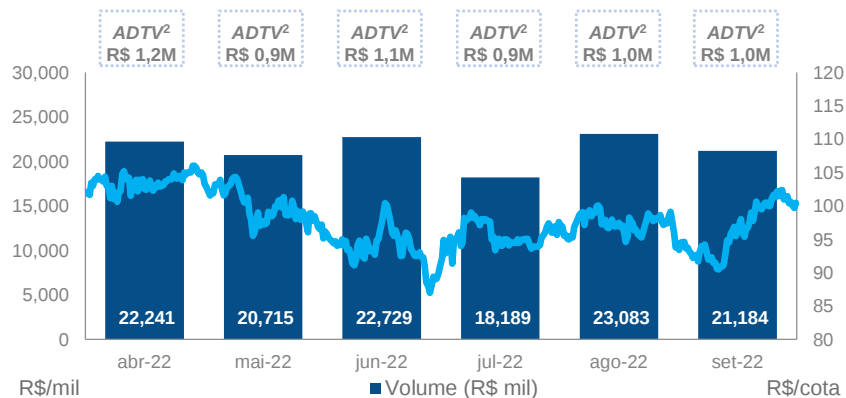
11



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	0.8%	1.5%	5.6%	0.4%
BTAL ⁴	0.8%	1.5%	5.6%	0.4%
IFIX	0.5%	6.6%	10.1%	7.0%
CDI Líquido ¹	0.9%	7.6%	9.3%	12.1%

(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

