

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Outubro 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)

590

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

98,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

636

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

106,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,1%

Investidores¹
40.929

*WAULT*²
9,8
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
1,0

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 31/10/2022; (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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. 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)*, equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) *Dividend yield* calculado com base na cota de fechamento do mês.

Comentários do Gestor (1/4)

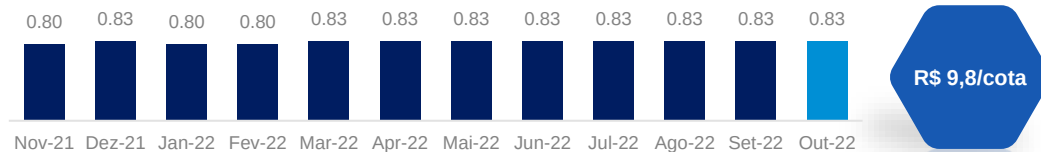
Em outubro/22, o rendimento distribuído pelo BTAL aos seus investidores foi de R\$ 0,83/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (9,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,30/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente pagos no dia 28 de novembro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos

(R\$/cota)

Dividend Yield ¹
10,1% a.a.

Acumulado
12 meses



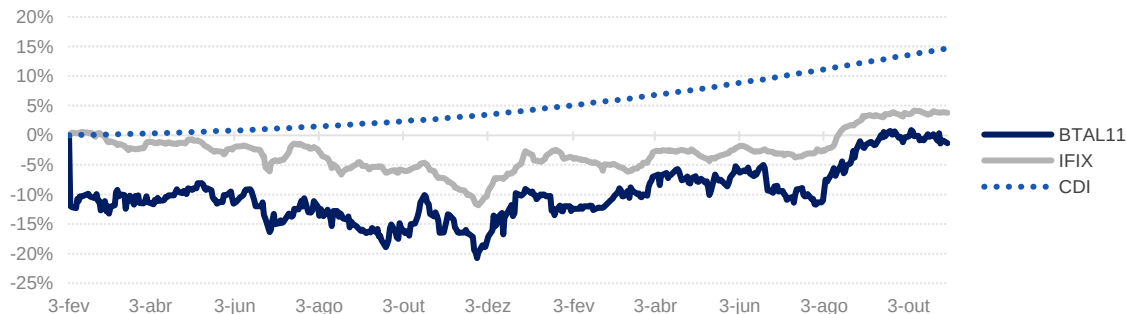
A Gestora segue com a estratégia de realizar operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 1,369,668. 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.

A Gestão espera manter o patamar atual de distribuição de rendimentos em função da posição confortável de resultado acumulado e ainda não distribuído, bem como da manutenção da estratégia de realizar 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.

* (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 outubro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 98,7, representando uma queda de 1% frente ao mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII é de 18,2% (vs IFIX 11,8%). 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\$ 590 milhões, um desconto de 7,2% 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)

Update CRI Serpasa: O projeto industrial da usina de etanol Serpasa (BA) está em fase final de superação das etapas regulatórias para a obtenção da licença de operação emitida pela ANP (Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis). O processo de obtenção dessa licença tem levado mais tempo do que inicialmente esperado e, atualmente, se apresenta como o principal gargalo operacional e financeiro da usina. Essa licença é fundamental para que a companhia possa comercializar e entregar o etanol carburante ali produzido e já contratado pelos seus clientes, consequentemente melhorando sua posição de liquidez e faturamento. Durante esse processo, o BTAL postergou a parcela de juros referente ao mês de outubro para que a companhia pudesse melhor equalizar seu fluxo financeiro, sem prejudicar sua distribuição atual de proventos. Esperamos um desfecho positivo na obtenção dessa licença nas próximas semanas, consequentemente melhorando a perspectiva de geração de caixa da companhia.

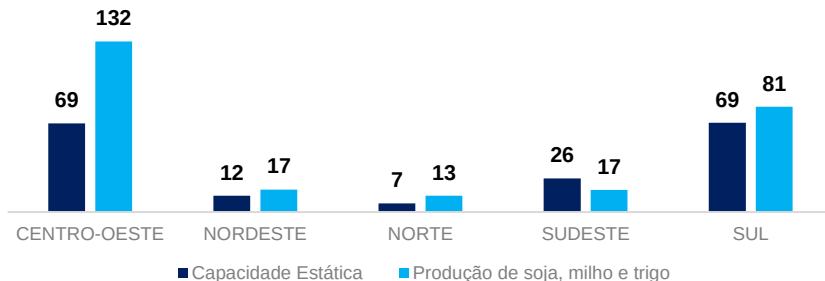
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00.

Comentários do Gestor (4/4)

Conab eleva estimativa para colheita de grãos na safra 2022/2023: Os resultados climáticos positivos até o momento no início do plantio da safra de inverno levou a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) a elevar sua estimativa para a produção total de grãos para 2022/2023. A estatal passou a prever um volume total recorde de 313 milhões de toneladas, um aumento de 15,5% em relação ao ciclo 2020/2021. A expectativa para toda a safra é que sejam cultivados 76,8 milhões de hectares, representando crescimento de 3,2% ou de 2,35 milhões hectares sobre a área da safra 2021/22.

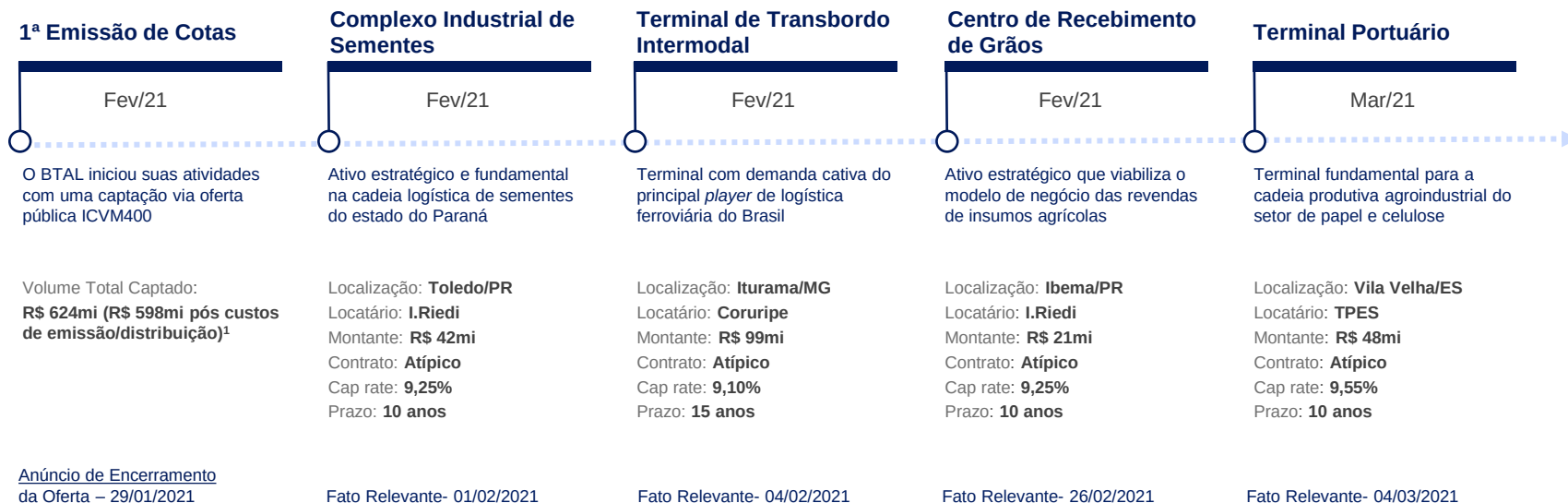
Apesar da capacidade de armazenagem agrícola ter atingido cerca de 188 milhões de toneladas no primeiro semestre do ano (aumento de 3% em relação ao ano passado), a gestão acredita que existe muito espaço para a expansão da tese no mercado e que os ativos sob gestão possuem diferenciais competitivos importantes na cadeia logística de escoamento e armazenagem do setor.

Capacidade estática e produção de grãos por região (milhões/ton)



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)



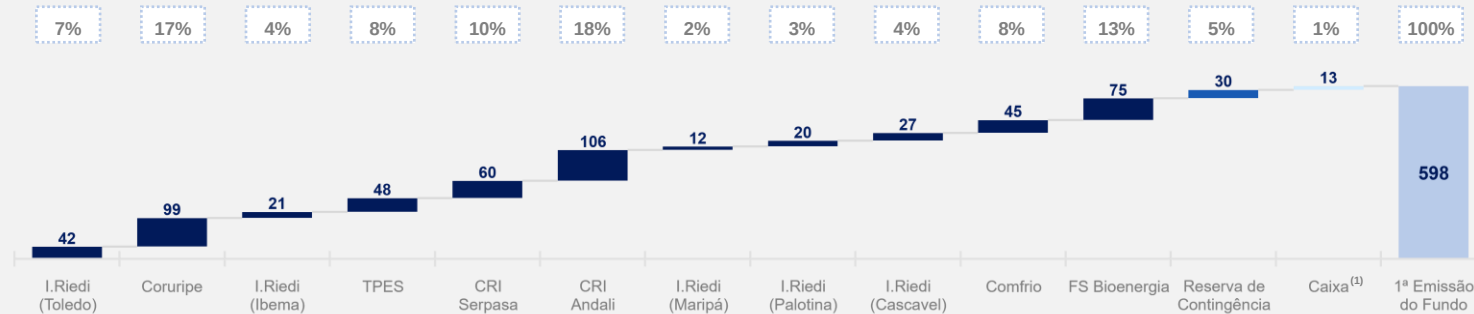
* (1) Valor total dos três ativos.

Composição do Portfolio

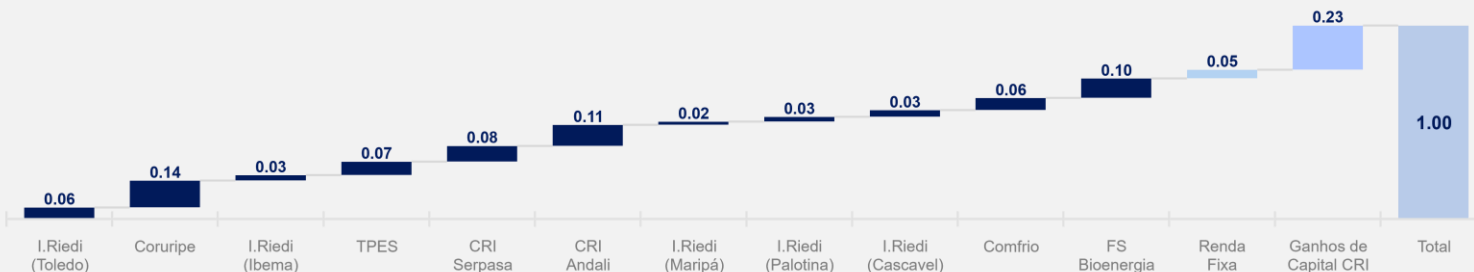
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% 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 outubro 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 outubro.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/10/2022

Data de divulgação: 21/11/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 28/11/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

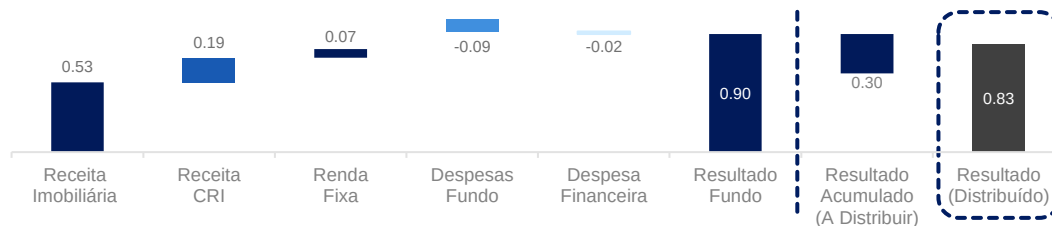
Mês de referência: Outubro 2022

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)	Ago-22	Set-22	Out-22	Acum. 2022	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,197	3,197	3,197	31,444	37,392	60,204
Receita CRI ¹	1,398	1,140	1,138	11,825	13,999	21,317
Renda Fixa ²	439	349	394	4,255	5,396	9,854
Ganhos de Capital CRI ³	2,143	703	1,370	9,779	9,779	15,160
Total Receitas	7,177	5,389	6,098	57,304	66,566	106,535
Despesa Fundo	-541	-566	-563	-5,554	-6,529	-11,705
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-131	-71	-124	-1,082	-1,344	-2,112
Total Despesas	-672	-637	-687	-6,636	-7,873	-13,817
Resultado Fundo	6,505	4,751	5,411	50,667	58,693	92,718
Resultado Fundo / cota	1.09	0.79	0.90	8.47	9.81	15.50
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	8.24	9.87	15.18
Rend. Dist / Rend. Total¹	76%	105%	92%	97%	101%	98%

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



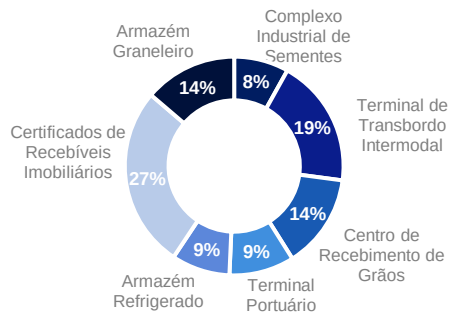
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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)

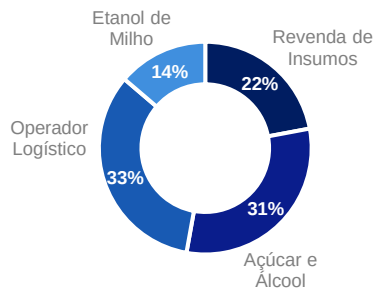
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



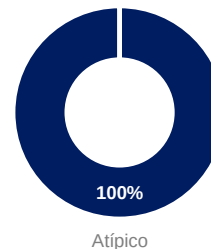
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



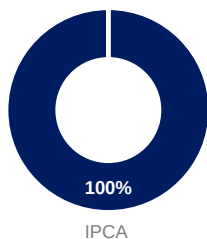
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



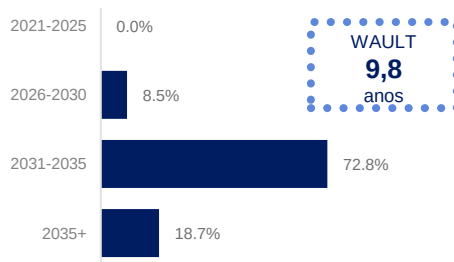
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



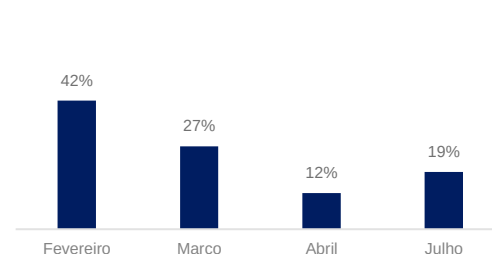
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

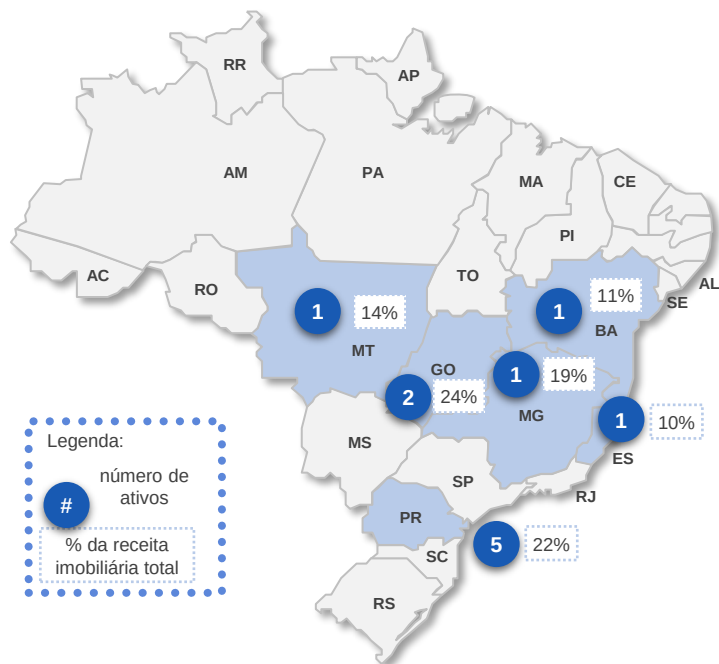
(% da receita imobiliária contratada²)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

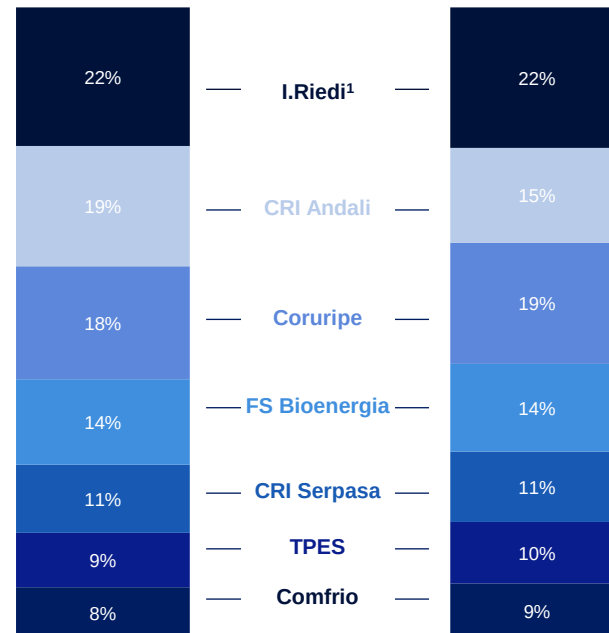
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

10,0%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,8

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 de emissão: 9,25%
Prazo: 10 anos

2



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

3



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

4



Localização: Vila Velha/ES
Ativo: Terminal Portuário
Locatário: TPES
Montante: R\$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 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

10,0%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,8

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 de emissão: 9,25%
Prazo: 10 anos

8



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

9



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

10



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

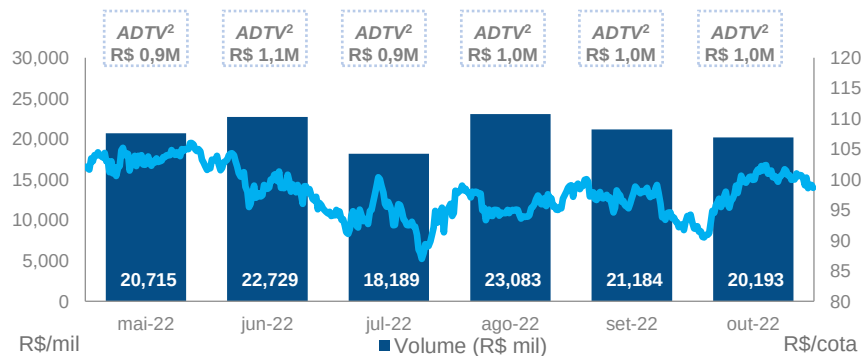
11



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	-1.0%	8.5%	18.1%	-1.3%
BTAL ⁴	-1.0%	8.5%	18.1%	-1.3%
IFIX	0.0%	6.7%	11.8%	8.1%
CDI Líquido ¹	0.9%	8.5%	9.8%	13.0%

(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

