

BTG **Agro** Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Março 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)

621

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

103,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

600

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

100,2

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,35

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

4,0%

Investidores¹

9.390

*WAULT*²

10,7
anos

Ativos³

10

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,85

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

191

* (1) Data base 31/03/2021; (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 último Fato Relevante disponibilizado em 12/04/2021. O portfolio reúne 10 (dez) ativos-alvo, sendo 8 (oito) imóveis e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio); (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume)*. *Dividend Yield* é negativamente impactado pela posição de caixa não alocada do fundo. 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)

Em fevereiro/2021, a Gestora concluiu a captação do FII BTG Pactual Agro Logística no montante de R\$ 624.119.019,22 (R\$ 598.273.600,00 após custos de emissão). Agradecemos a confiança de todos os investidores e parceiros que fizeram parte dessa importante conquista.

O sucesso da captação foi resultado de meses de trabalho intenso de uma equipe multidisciplinar composta por sócios e profissionais do BTG Pactual, em conjunto com diversos outros parceiros, com destaque para Funchal Investimentos, consultora imobiliária do Fundo e parceira da Gestão.

Conforme indicado nas reuniões com investidores que antecederam a captação, a Gestão focou seus esforços em alocar os recursos com celeridade, eficiência e transparência. Prezamos pela diversificação de cedentes, de tipos de ativos, de geografia, de cultura e com claro enfoque logístico (terminal ferroviário de açúcar, terminal de fertilizantes, terminal portuário de insumos para o setor de celulose). Também adicionamos excelentes ativos de armazenagem ao portfólio do Fundo, com foco em propriedades novas e de grande valor estratégico para seus operadores.

O portfólio atual reúne 10 (dez) ativos, sendo 8 (oito) imóveis inseridos na cadeia logística do setor (2 operações de *Built-to-Suit* e 6 de *Sale-&Leaseback*) e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio). Importante destacar que todos os imóveis do BTAL foram objeto de *due diligence* completa (técnica, jurídica, ambiental, financeira, cronograma e custo de obra, entre outros aspectos) e são ativos novos ou em excelente estado de conservação. As operações concretizadas reforçam a estratégia de gerar valor para os cotistas através da aquisição ou construção de ativos de logística e armazenagem relevantes para a cadeia do agronegócio e, portanto, essenciais para operação dos locatários.

A decisão de antecipar as diligências ainda na fase de captação mostrou-se acertada, agilizando as análises, processos e desembolsos, apesar dos atrasos impostos em todo país pela Covid-19. Isto só foi possível graças à sólida estrutura, processos e *expertise* do BTG Pactual, os quais viabilizaram que diversas transações ocorressem simultaneamente no menor prazo possível.

Comentários do Gestor (2/3)

Demos especial atenção à proteção do fluxo de aluguéis ao cotista, introduzindo camadas robustas de garantias adicionais (contratos *take-or-pay*, seguro locatício, aval de acionistas, dentre outros) ao padrão atípico dos contratos de locação, que por sua vez, estão presentes em 100% dos nossos contratos de locação. Vale ressaltar que os contratos de locação dos ativos que compõem o BTAL são fixos, reajustados pelo IPCA, e sem nenhuma influência da cotação das commodities.

Em termos macroeconômicos, o setor do agronegócio continua sua trajetória de crescimento resiliente aos desafios impostos pela pandemia, sendo influenciado pelos seguintes tópicos:

a) Brasil: em março/21, a pandemia atingiu seu pior momento desde início do ano passado, agravando ainda mais nossa crise sanitária com praticamente todos estados brasileiros atingindo capacidade limite de leitos hospitalares. Adicionalmente, o cenário político e fiscal contribuíram para o desenvolvimento de uma conjuntura de forte instabilidade no mercado, resultando em um aumento significativo sobre a projeção de inflação para ano de 2021 e 2022. Em função desse cenário, o Banco Central elevou a taxa Selic para 2,75% a.a., um aumento de 75 pontos-base.

b) Agronegócio em 2020: a forte retração observada na economia brasileira contrastou com a boa saúde do setor agro brasileiro. O PIB brasileiro declinou 4,1%, enquanto o setor agro cresceu 2%. Os fundamentos desse negócio se beneficiam da necessidade crescente e permanente por proteínas vegetais e animais da nova classe média dos países emergentes asiáticos e do Oriente Médio, uma vez que a busca por segurança alimentar se tornou estratégica nessas regiões. Por sua vez, o agro brasileiro é a grande promessa de fornecimento contínuo desses insumos, tanto pelo alto profissionalismo dos seus agentes, como pelo enorme potencial de produção ainda inexplorado.

Comentários do Gestor (3/3)

c) Agronegócio em 2021: o setor tende a continuar se beneficiando da desvalorização do real e da demanda sustentada. A 6ª projeção da safra 2020/21 (publicada em 11/03/2021 pela Conab) indica que o Brasil deverá bater um novo recorde de produção de alimentos, com 272 milhões de toneladas (+6% vs. 2019/20). A soja (+8,2%) e o milho (+5,4%) continuam puxando a alta dos volumes produzidos, tanto pelo aumento da área (+4,7%) quanto pela produtividade (2,2%). Como consequência, a renda agrícola também foi impulsionada, muito em linha com os novos patamares de preços: o preço médio da soja em mar/21 chegou a R\$ 161,96 a saca (vs. média histórica de R\$ 32,87 a saca entre 2011-2019), alavancada em grande parte pela taxa de câmbio BRL/USD. O milho segue a mesma tendência.

d) China: a China fixou como meta para 2021 um crescimento do PIB superior a 6% (2,3% em 2020), estimulando ainda mais a demanda por produtos agrícolas para os próximos meses. Segundo o MAPA (Ministério da Agricultura), as exportações do agro brasileiro superaram os USD 100 bilhões em 2020, sendo que um terço desse montante teve como destino o mercado chinês. Menção honrosa para a soja, que teve impressionantes 73% de sua exportação destinados para a China. Esse padrão deve se manter no futuro, já que o Brasil não tem competidores (no mesmo patamar) em terras e água disponíveis diante do crescimento da demanda asiática.

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)

CRI Serpasa

Mar/21

CRI voltado para conclusão da usina de açúcar e etanol em região pioneira do Oeste da Bahia

Localização: **Muquém/BA**

Devedor: **Serpasa**

Montante: **R\$ 60M**

Garantia real: **Sim**

Taxa: **IPCA + 9,30%**

Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 05/03/2021

CRI Andali

Mar/21

CRI para desenvolver terminal em parceria com líder de transporte ferroviário do país

Localização: **Rio Verde/GO**

Devedor: **Andali**

Montante: **R\$ 106M**

Garantia real: **Sim**

Taxa: **IPCA + 6,75%**

Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 31/03/2021

Centros de Recebimento de Grãos (3)

Mar/21

Ativos estratégicos, com mercado cativo em raio de atuação importante em uma das principais áreas produtivas de grãos do país

Localização: **Maripá/PR, Palotina/PR e Cascavel/PR**

Locatário: **I.Riedi**

Montante: **R\$ 59M** (valor total dos três ativos)

Contrato: **Atípico**

Cap rate: **9,25%**

Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 01/04/2021

Armazém Refrigerado

Abr/21

Construção de armazém para atender a demanda do líder global no segmento de defensivos e sementes

Localização: **Itumbiara/GO**

Locatário: **Comfrio**

Montante: **R\$ 45M**

Contrato: **Atípico**

Cap rate: **9,10%**

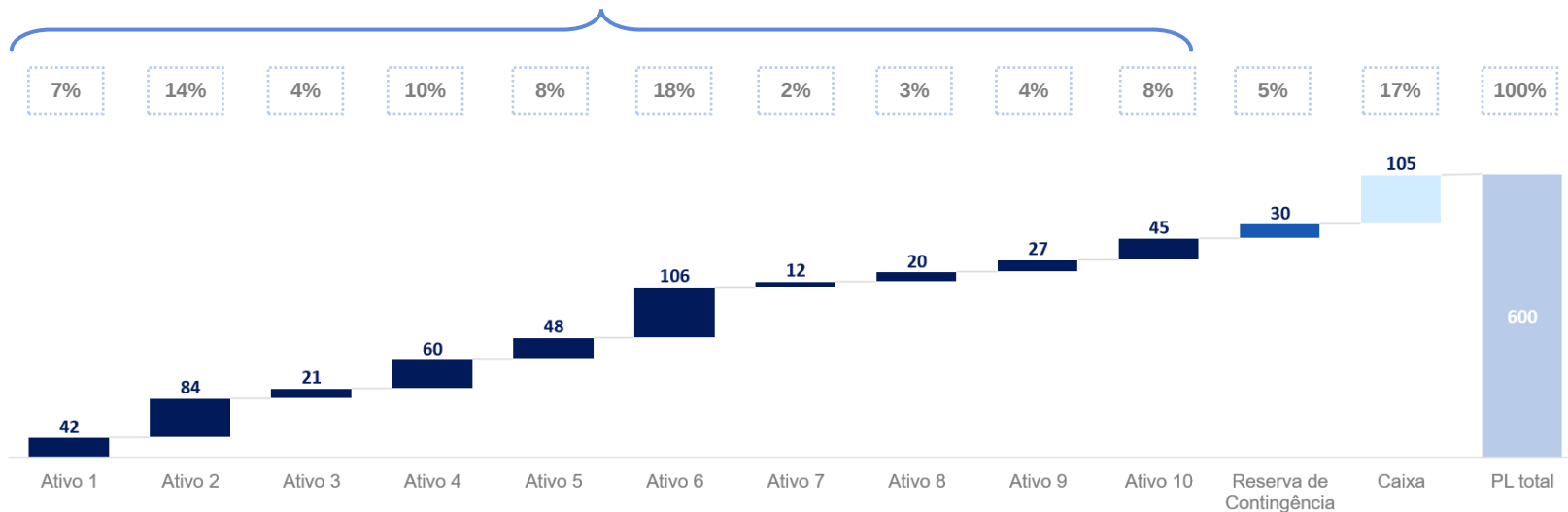
Prazo: **8 anos**

Fato Relevante- 12/04/2021

Composição do Portfolio

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

R\$ 465 milhões → 78% alocados em ativos-alvo



Portfolio atualizado com base no último Fato Relevante disponibilizado em 12/04/2021. Para 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 31/03/2021, não acrescido do custo unitário de distribuição referentes a 1ª emissão do fundo.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/03/2021

Data de pagamento:
28/04/2021

Rendimento/cota: R\$ 0,35¹

Mês de referência:
Março/2021

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL (R\$)	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	-	1.116.901	1.952.599	3.069.500	3.069.500	3.069.500
Receita Financeira	32.314	417.886	831.226	1.281.426	1.281.426	1.281.426
Total Receitas	32.314	1.534.787	2.783.825	4.350.926	4.350.926	4.350.926
Despesa Fundo	-54.312	-550.809	-549.804	-1.154.925	-1.154.925	-1.154.925
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-	-	-118.557	-118.557	-118.557	-118.557
Total Despesas	-54.312	-550.809	-668.362	-1.273.483	-1.273.483	-1.273.483
Resultado Fundo	-	983.979	2.115.464	3.099.443	3.099.443	3.099.443
Resultado Fundo / cota	-	0,16	0,35	0,51	0,51	0,51
Rendimento Distribuído / Cota	-	0,16	0,35	0,51	0,51	0,51
Rend. Dist / Rend. Total¹	-	100%	100%	100%	100%	100%

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

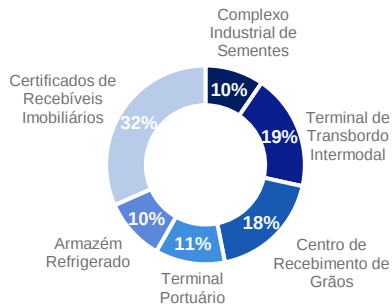


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,353594706

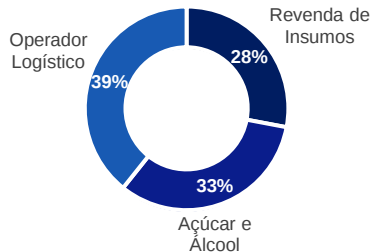
** O resultado de R\$ 0,35 por cota anunciado para março/21 não contempla: (i) receita imobiliária referente ao contrato com a Comfrio assinado em abril/21; (ii) receita financeira referente ao CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano assinado em 31/03/2021 e (iii) parte da receita financeira advinda do CRI junto a Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano assinado em 05/03/2021.

Carteira de Ativos (1/2)

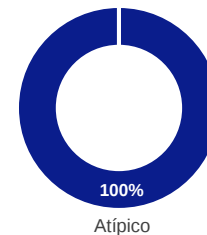
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



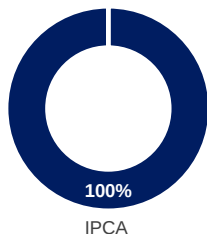
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



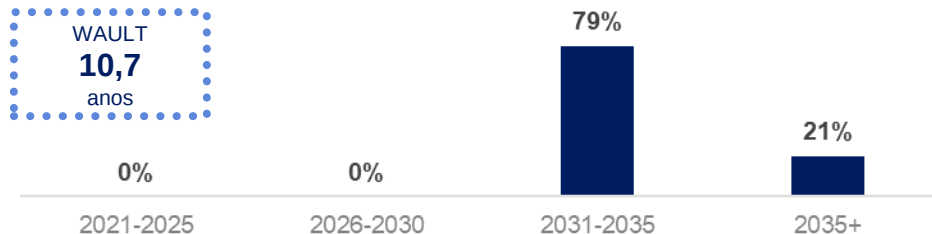
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



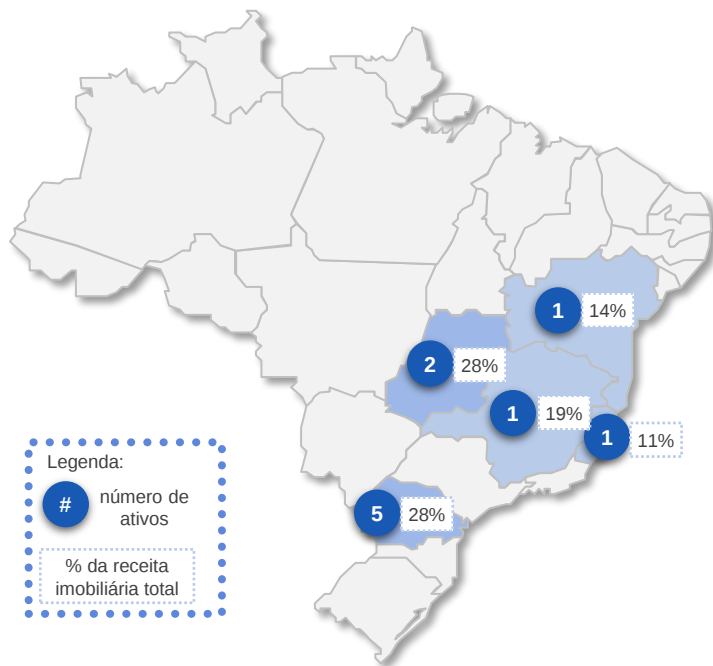
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

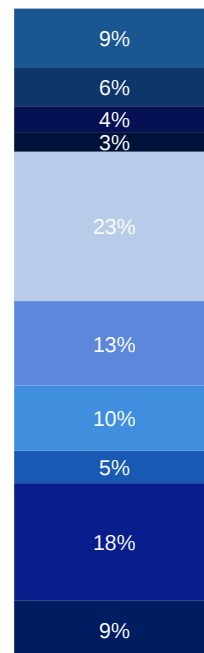
Localização

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



Concentração

Valor Patrimonial



Comfrio

I.Riedi | Cascavel

I.Riedi | Palotina

I.Riedi | Maripá

CRI Andali

CRI Serpasa

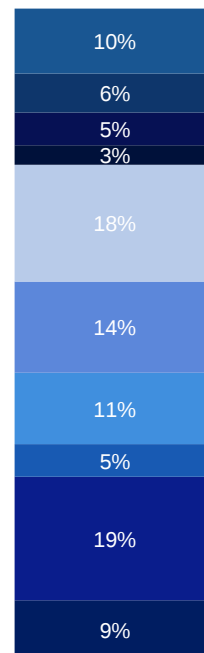
TPES

I.Riedi | Ibema

Coruripe

I.Riedi | Toledo

Receita Contratada



Portfolio

R\$ 465

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,7

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (1/2)

1



Localização: Toledo/PR
Ativo: Complexo Sementes
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 42M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

4



Localização: Muquém/BA
Ativo: CRI
Devedor: Serpasa
Montante: R\$ 60M
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 9,3%
Prazo: 10 anos

2



Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruripe
Montante: R\$ 84M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 15 anos

5



Localização: Vila Velha/ES
Ativo: Terminal Portuário
Locatário: TPES
Montante: R\$ 48M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,55%
Prazo: 10 anos

3



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

6



Localização: Rio Verde/GO
Ativo: CRI
Devedor: Andali
Montante: R\$ 106M
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 6,75%
Prazo: 10 anos

Portfólio

R\$ 465

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,7

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (2/2)

7



Localização: Maripá/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 12M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

8



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

9



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

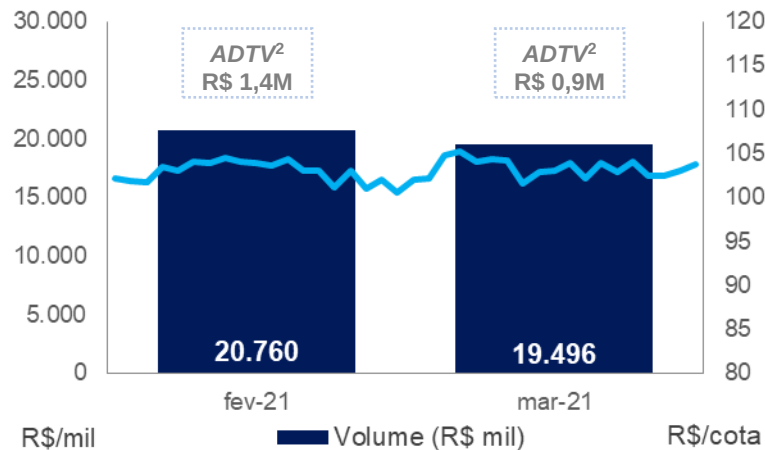
10



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	2,7%	3,8%	3,8%	3,8%
BTAL ⁴	2,7%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
IFIX	-1,4%	-0,8%	-4,6%	16,5%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,4%	1,9%	6,6%

(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

