

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Maio 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)

622

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

103,9

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

602

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

100,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

6,5%

Investidores¹

9.672

*WAULT*²

10,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,06

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática⁵
(mil toneladas)

450

* (1) Data base 31/05/2021; (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 26/05/2021. 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) Inclui capacidade estática de aproximadamente 260.000 toneladas referentes ao ativo da FS Bioenergia, localizado no Município de Nova Ubiratã/MT. *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).

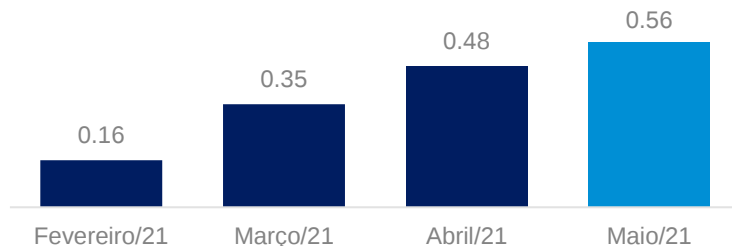
Comentários do Gestor (1/4)

Ao longo dos primeiros quatro meses de atividade, o Fundo anunciou 11 aquisições de ativos-alvo através de 9 operações diferentes - envolvendo 7 locatários/devedores, 7 tipos de ativos, 4 regiões do Brasil e todas as principais culturas produzidas no país. Cerca de R\$ 555 milhões foram investidos em ativos que refletem a pluralidade e valor estratégico da cadeia logística do agronegócio brasileiro. O time de gestão continua focado para anunciar as próximas aquisições e reforçar a diversificação do portfólio.

Desde o início do fundo em fevereiro de 2021, a cota alcançou uma média de liquidez daria de R\$ 1 milhão com valorização de 3,9%¹. O IFIX para o mesmo período foi de -2,3%.

O resultado do mês de maio, R\$ 0,56/cota, será integralmente distribuído aos cotistas no dia 25 de junho. Importante destacar que este resultado não reflete todo o potencial do portfólio, pois ainda não contempla a receita imobiliária referente ao contrato com a FS Bioenergia assinado em maio/21, com prazo inicial de vigência de 10 (dez) anos a partir de 01 de junho de 2021.

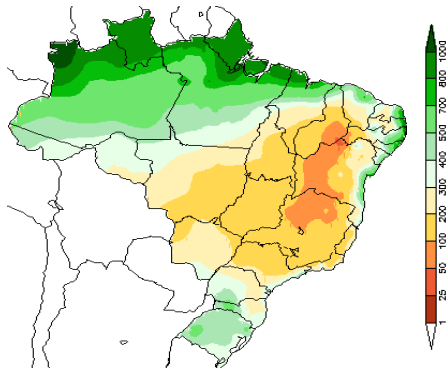
Evolução dos dividendos
(R\$/cota)



(1) Análise não considera os custos da oferta de R\$4,32 para cálculo.

Precipitação trimestral

(Abril, Maio e Junho de 2021)



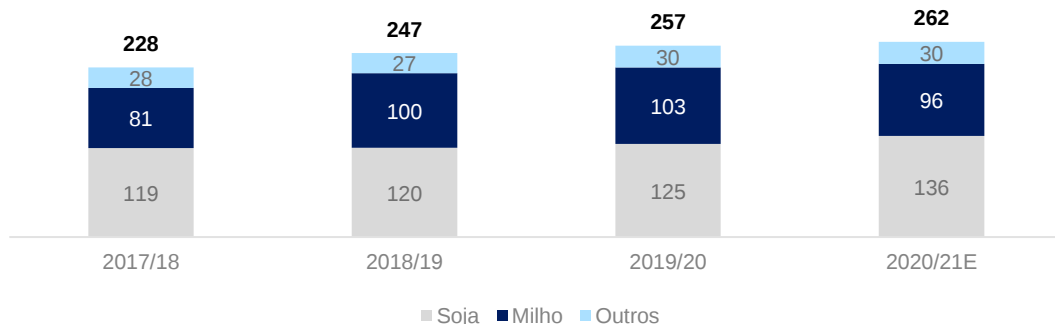
Estados em alerta e portfolio de ativos do BTAL



Neste contexto, a produção brasileira de milho deverá ser a mais impactada por conta da janela de plantio do grão. No último acompanhamento da safra 2020/2021, a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) projetou uma produção total do cereal de 96,4 milhões de toneladas – volume 6% menor que a produção da safra 2019/2020. O atraso na colheita da soja, devido à baixa ocorrência de chuvas em abril e maio, implicou no plantio do milho de segunda safra fora da janela ideal, o que por sua vez, impactou a produtividade do milho na safra atual.

Comentários do Gestor (3/4)

Evolução da produção de grãos no Brasil
(milhões de toneladas)



Apesar do contexto desafiador, a produção brasileira de grãos deve atingir um novo recorde na safra 2020/21, segundo estimativa da Conab do dia 10 de junho. O avanço da área plantada das principais culturas, soja (+4,2%) e milho (+7,1%), deve compensar a queda de produtividade da safra de milho (-12,3%) em função do regime de chuvas.

Portfólio do BTAL: Dado a estrutura das operações do Fundo (perfil dos locatários, tipo de culturas, segmento de atuação, localização e garantias), não tivemos nenhum indício de impacto (direto ou indireto) nos contratos de locação até a data deste relatório.

a) TPES (operador logístico): ativo de armazenagem que recebe carga importada, sem correlação com efeitos meteorológicos. A falta de chuvas não terá impacto nos aluguéis dos próximos 12 meses;

Comentários do Gestor (4/4)

- b) **Andali (operador logístico):** ativo de logística/distribuição de fertilizantes, com resiliência maior, tendo em vista que atua na etapa anterior da cadeia (insumos), com menor correlação com fatores meteorológicos. A operação foi estruturada via CRI;
- c) **Coruripe (operador logístico):** ativo de logística/transbordo de açúcar, com maior resiliência, tendo em vista a possibilidade de atender diversas usinas da região. Contrato com cláusula de *take-or-pay** com a companhia Rumo Logística (Grupo Cosan) e previsão de conclusão da obra no início de 2022. A falta de chuvas não terá impacto nos aluguéis dos próximos 12 meses;
- d) **Comfrio (operador logístico):** ativo de logística/distribuição de sementes, com maior resiliência, participar de etapa anterior da cadeia de produção de grãos. O ativo possui um contrato com Corteva (Dow/Dupont) que garante maior segurança para a operação. A falta de chuvas não terá impacto nos aluguéis dos próximos 12 meses;
- e) **SERPASA (açúcar e álcool):** projeto de cana irrigada, com baixa correlação com falta de chuvas, pela estrutura de irrigação. Operação estruturada via CRI;
- f) **I.Riedi (revenda de insumos):** ativo de logística/distribuição de sementes, com maior resiliência (etapa anterior da produção de grãos), atendendo região com grande demanda. A falta de chuvas não terá impacto nos aluguéis dos próximos 12 meses;
- g) **FS Bioenergia (etanol de milho):** ativo de armazenagem de milho em Nova Ubiratã/MT, localizado em uma das principais regiões produtoras do país. A produção de milho do MT deve ter impacto marginal por questões climáticas (queda de 2,4% vs. safra 2019/20).

Para maiores detalhes sobre a estratégia de investimento do fundo e informações sobre os ativos, acessar: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11>.

* Contrato com cláusula de *take-or-pay* garante maior estabilidade para o volume armazenado no ativo, dado que a contraparte tem a obrigação de pagar o volume mínimo contratado.



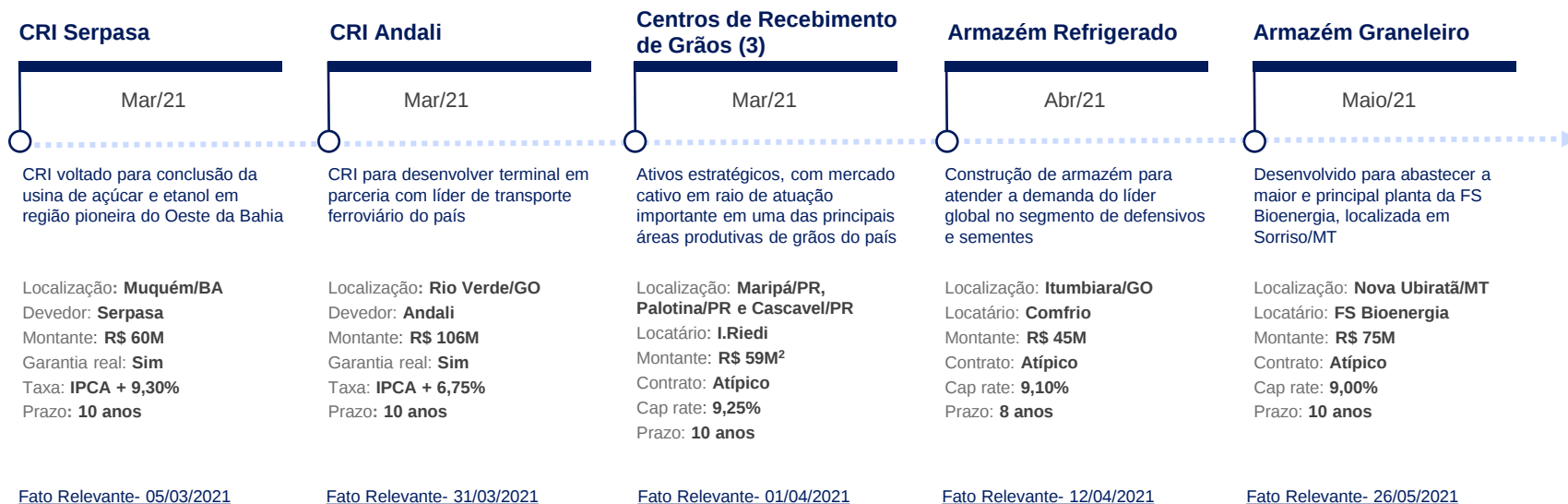
Evolução da Alocação (1/2)

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)

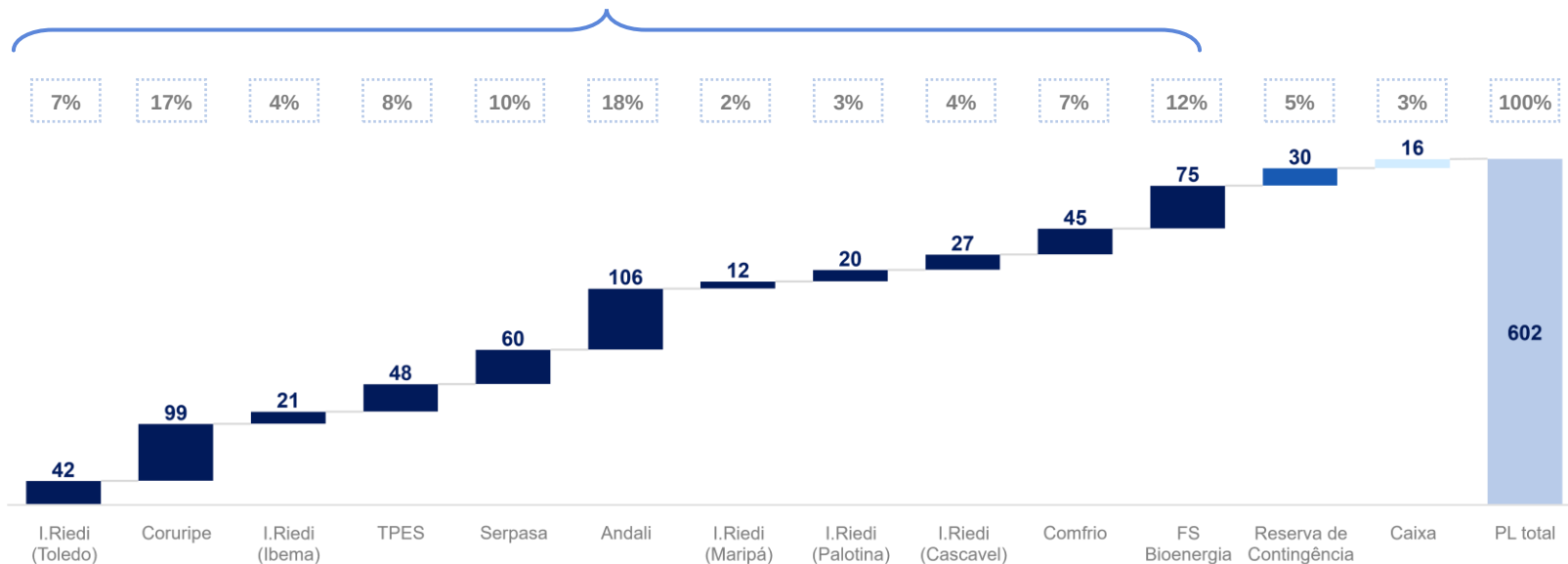


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

R\$ 555 milhões → 92% alocados em ativos-alvo



Portfolio atualizado com base no último Fato Relevante disponibilizado em 26/05/2021. 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 31/05/2021, não acrescido do custo unitário de distribuição referentes a 1ª emissão do fundo.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/05/2021

Data de pagamento:
25/06/2021

Rendimento/cota: R\$ 0,56¹

Mês de referência: Maio/2021

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$)	Mar-21	Apr-21	Mai-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	1.952.599	2.436.390	2.436.390	7.942.281	7.942.281	7.942.281
Receita Financeira	831.226	986.157	1.751.196	4.018.780	4.018.780	4.018.780
Total Receitas	2.783.825	3.422.548	4.187.586	11.961.061	11.961.061	11.961.061
Despesa Fundo	-549.804	-560.999	-563.046	-2.278.970	-2.278.970	-2.278.970
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-118.557	-15.103	-253.900	-387.561	-387.561	-387.561
Total Despesas	-668.362	-576.103	-816.945	-2.666.531	-2.666.531	-2.666.531
Resultado Fundo	2.115.464	2.846.445	3.370.641	9.294.530	9.294.530	9.294.530
Resultado Fundo / cota	0,35	0,48	0,56	1,55	1,55	1,55
Rendimento Distribuído / Cota	0,35	0,48	0,56	1,55	1,55	1,55
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

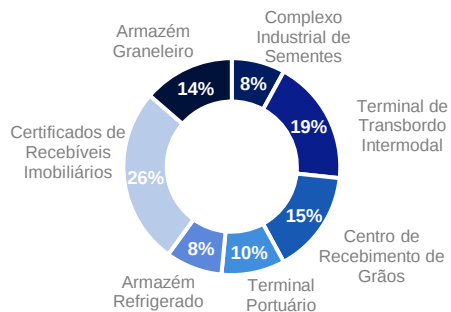


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.563394548

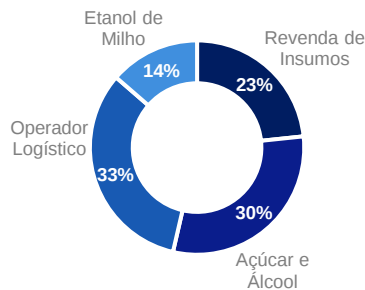
** O resultado de R\$ 0,56 por cota anunciado para maio/21 não contempla receita imobiliária referente ao contrato com a FS Bioenergia assinado em maio/21, com prazo inicial de vigência de 10 (dez) anos a partir de 01 de junho de 2021. Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de 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 (1/3)

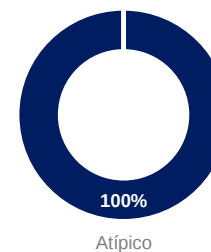
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



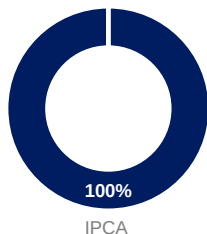
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



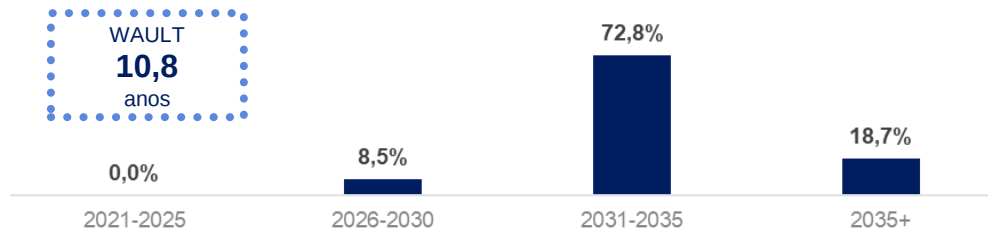
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



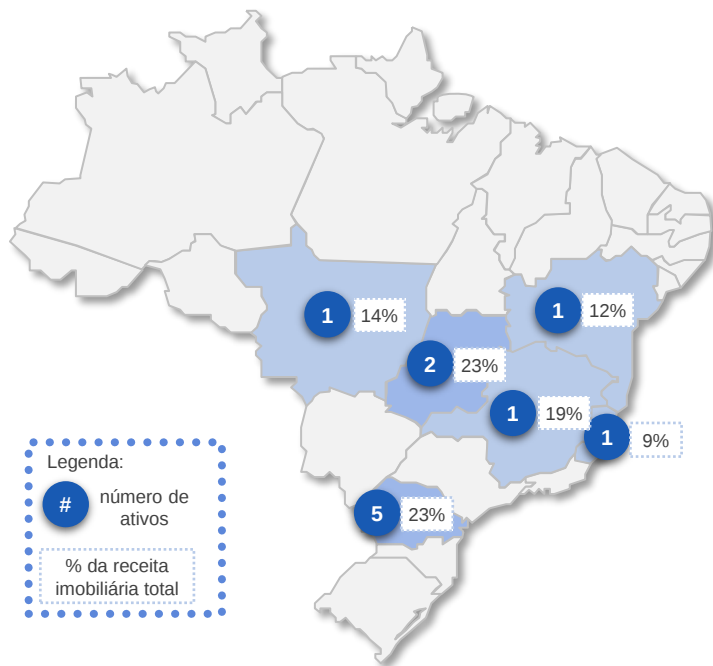
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/3)

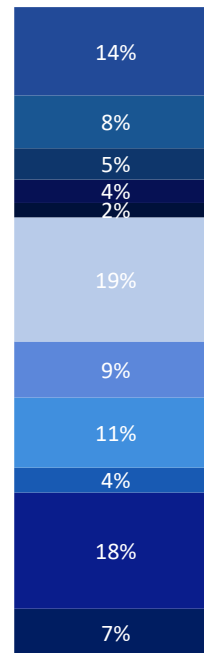
Localização

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

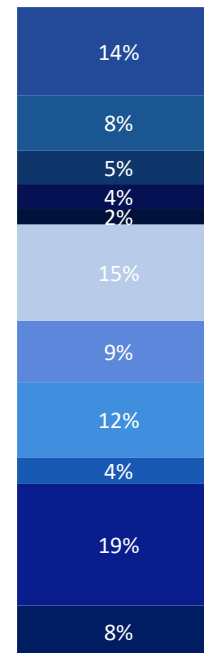


Concentração

Valor Patrimonial



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\$ 42M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos

4



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

2



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

5



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

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\$ 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

11



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

Obras (1/2)

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		
Civil Diversos		
Elétrica e Telecom.		
Combate a Incêndio		

(1) Projeção para conclusão de obras.



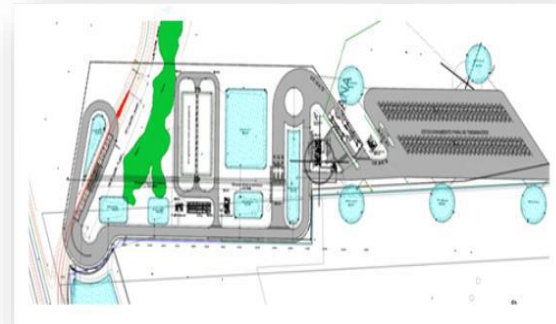
Mobilização do Canteiro de Obra



Expurgo - Área



Expurgo - Área



Projeto

Obras (2/2)

Descrição do Ativo

Localização: Itumbiara/GO

Ativo: Armazém Refrigerado

Contrato de Construção: EPC -BDR

CapEx Contratado¹: R\$34.744.000,00

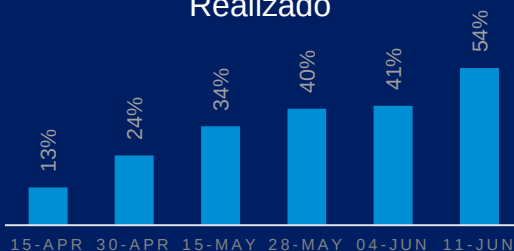
Início da Obra: 15/03/2021

Entrega da Obra²: 31/07/2021

Área Total a ser construída: 19.921,1 m²

- 3 Câmaras Refrigeradas
- 4 Barracões Convencionais
- 3.129m² de Plataforma
- 1.093m² de Edificações Térreas

Avanço Físico Realizado



(1) O capex contratado não engloba o valor total investido pelo fundo nesta operação de R\$ 45 M; (2) Projeção para conclusão de obras



Montagem de Pilares



Execução do Muro de Arrimo as Docas



Vestiários

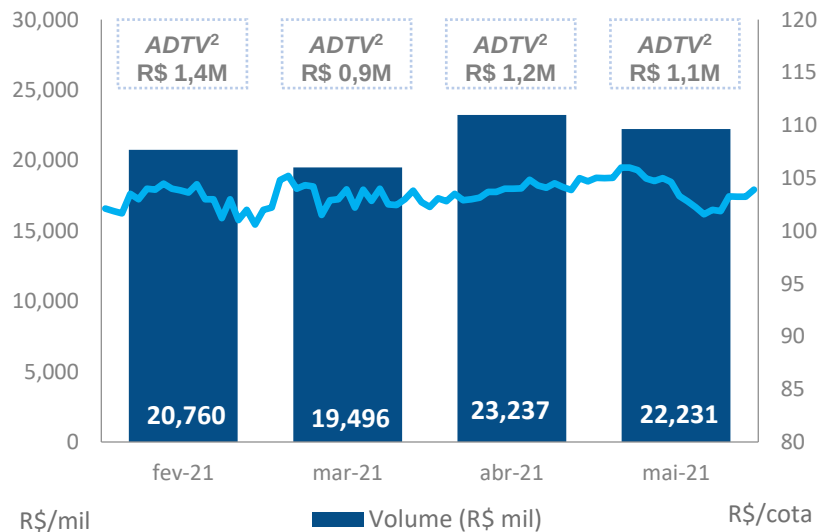


Montagem de Estruturas Metálicas

Data de Atualização: 10/06/2021

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	-0,6%	3,9%	3,9%	3,9%
BTAL ⁴	-0,6%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	10,3%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,8%	1,8%	6,0%

(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

