

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Junho 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)

584

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

97,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

613

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

102,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,66

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,1%

Investidores¹
10.544

*WAULT*²
10,8
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
1,07

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 30/06/2021; (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 junho 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)*; *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)

O mês de junho foi marcado por incertezas e volatilidade para os fundos imobiliários em função da proposta da Reforma Tributária. No dia 25 de junho, o ministério da economia apresentou a segunda fase da reforma tributária ao Congresso através do Projeto de Lei 2337/2021. Uma das alterações propostas trata da revogação da lei que concede isenção de tributos sobre os rendimentos distribuídos por fundos imobiliários ao cotista pessoa física. O texto propõe alíquotas de imposto para os investidores de 15% sobre dividendos, amortizações e ganhos de capital em fundos imobiliários a partir de janeiro de 2022 (revogando a lei 11.196/05). Atualmente, a alíquota de tributação sobre ganho de capital para vendas em bolsa é de 20%. Apesar da possibilidade de ajustes e/ou vetos em diversos pontos do projeto de lei durante sua tramitação no Congresso, a proposta foi suficiente para gerar forte volatilidade no mercado.

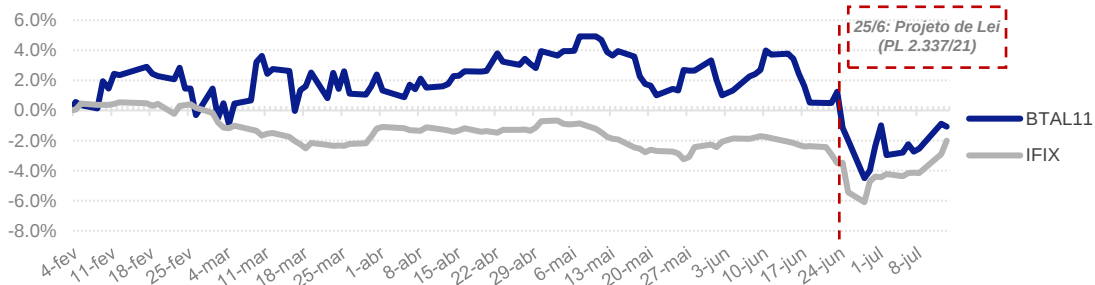
Em função da reação negativa ao texto original e posicionamento contrário em diversos setores da economia, o relator do PL 2337/21 (deputado Celso Sabino do PSDB-PA) propôs um texto substitutivo que alterou inúmeros pontos do texto original. O texto substitutivo, apresentado no dia 13 de julho, reverteu as alterações sobre fundos imobiliários contidas no texto original e manteve a isenção de imposto sobre rendimentos no formato atual.

Em relação ao cenário econômico, o mês de junho apresentou uma melhora da atividade econômica, fato este que resultou em uma elevação na projeção do crescimento do PIB para o final do ano de aproximadamente 4,0% para 5,0%, comparando o boletim Focus do final dos meses de maio e junho. As projeções do IPCA também foram revisadas para cima e têm girado entre 6,0% e 7,0% ao ano. Com isso, em virtude da maior pressão inflacionária, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central decidiu elevar a taxa básica de juros da economia (Selic) de 3,5% para 4,25% ao ano, ou seja, aumento de 0,75 ponto percentual. De acordo com o último relatório Focus, a expectativa da taxa básica de juros passou de 5,75% para 6,5% ao final de 2021.



Comentários do Gestor (2/4)

Rentabilidade Bruta Acumulada do BTAL (Base 100)²



Neste contexto de incerteza para os fundos imobiliários com a proposta da reforma tributária, ocorreu uma venda generalizada dos papéis no mercado secundário ao final de junho (IFIX: -2,2% no mês), porém observamos certa recuperação do mercado com a publicação do texto substitutivo (IFIX: +2,5%³ até 13 de julho). Neste mesmo período, o Fundo acompanhou a tendência do mercado: -5,5% em junho e +1,3%³ até 13 de julho).

Desde o início do Fundo¹, a cota alcançou uma média de liquidez daria de R\$ 1,1 milhões, com rentabilidade acumulada de -2,4% no fechamento do semestre. No mesmo período, a variação do IFIX foi de -4,0%.

A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de junho com o valor de R\$ 102,5, que representou uma rentabilidade total de +1,9% no mesmo período. Esse resultado foi 4 pontos percentuais superior a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

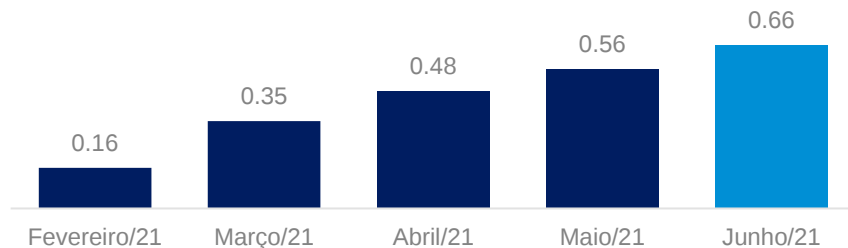
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial do Fundo e os rendimentos distribuídos desde seu início; (3) Retorno calculado para o período compreendido entre os dias 1 até 13 de julho/2021.



Comentários do Gestor (3/4)

Até o momento, o Fundo realizou 11 aquisições de ativos-alvo (valor total R\$ 555 milhões) que representam uma alocação de aproximadamente 90% do patrimônio líquido¹. O resultado do mês de junho de R\$ 0,66 por cota será integralmente distribuído aos quotistas no dia 27 de julho, seguindo a política de distribuição de rendimentos mensais.

Evolução dos Rendimentos
(R\$ / cota)



O aumento dos rendimentos nos últimos meses é reflexo das aquisições realizadas no período de alocação dos recursos captados na 1ª oferta do Fundo encerrada em 29 de janeiro de 2021. Reforçamos que o potencial de rendimento do portfólio do Fundo ainda não foi totalmente atingido, e que a Gestão continua trabalhando ativamente em processos de *due diligence* e formalização de novas aquisições, o que deve promover algum incremento nos rendimentos do BTAL.

Considerando o valor de mercado da cota no dia 30 de junho, o rendimento deste mês representa um *dividend yield* anualizado de 8,1% sobre a cota de mercado ao final do mês (7,7% sobre a cota patrimonial).

* (1) Com base no fechamento contábil de junho de 2021.



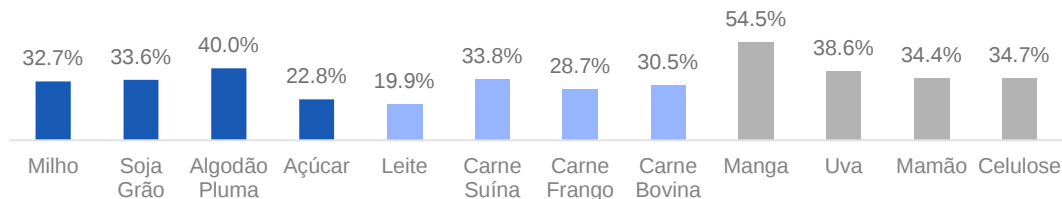
Comentários do Gestor (4/4)

Exportações do Agro batem recorde em junho: Com o aumento de preços no mercado internacional, as exportações brasileiras no agronegócio atingiram o valor recorde de US\$ 12 bilhões no mês – aumento de 25% em relação ao montante de exportações em junho de 2020. A recuperação econômica global foi o principal fator para esta alta nos preços dos produtos exportados.

O complexo de soja – grão, farelo e óleo – foi o principal segmento exportador do setor, representando mais da metade do valor exportado pelo Brasil em produtos do agronegócio (US\$ 6,3 bilhões). As vendas externas de soja em grão, principal produto exportado, também atingiram um valor recorde de US\$ 5,3 bilhões.

Principais variações de volume exportado nos próximos 10 anos

(variação percentual de quantidades exportadas entre safras de 2020/21 e 2030/31E)



Segundo estudo do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA), o Brasil deve explorar sua vantagem competitiva na produção de frutas e proteínas de origem animal para continuar expandindo o volume de exportações nos próximos 10 anos.



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)

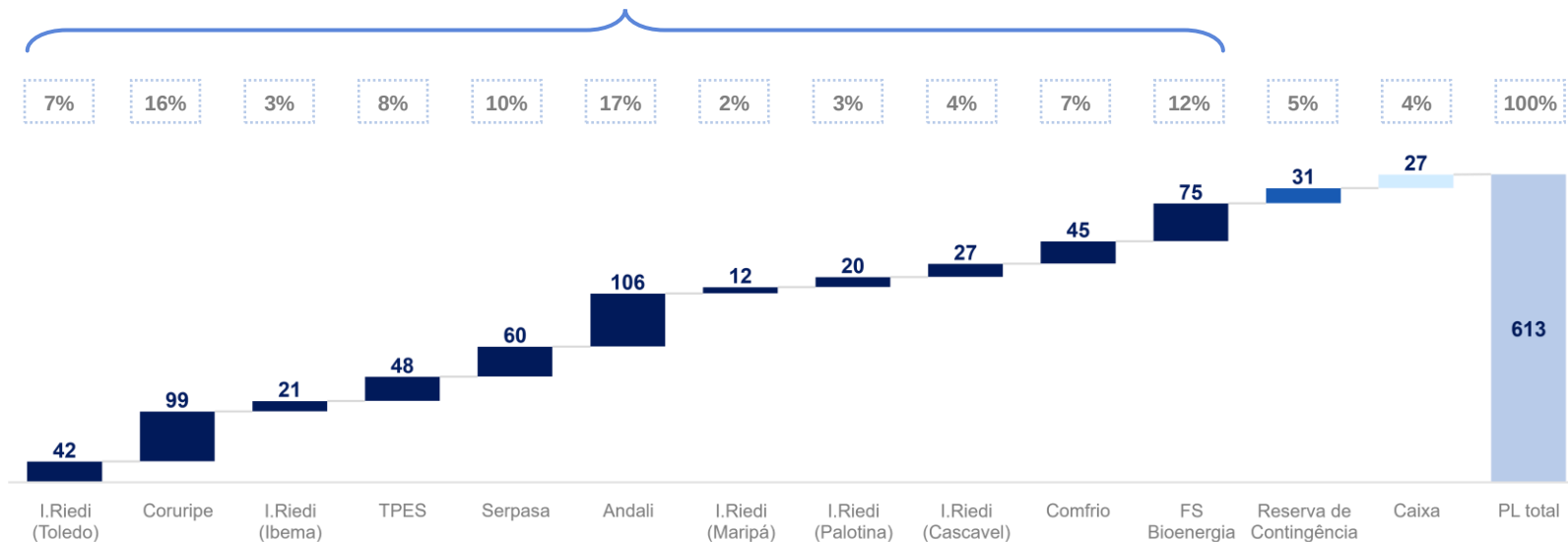


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

R\$ 555 milhões → 90% alocados em ativos-alvo



Portfolio atualizado com base no fechamento de junho 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 30/06/2021, não acrescido do custo unitário de distribuição referentes a 1ª emissão do fundo.

Pagamento de Proventos

Data base: 30/06/2021

Data de divulgação:
20/07/2021 (13º dia útil do mês)

Data de pagamento:
27/07/2021 (18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,66¹

Mês de referência:
Junho 2021

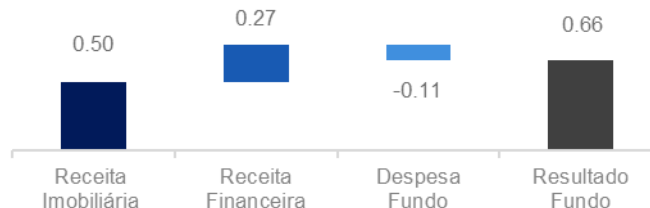
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.662571876

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$)	Apr-21	Mai-21	Jun-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,436,390	2,436,390	2,973,890	10,916,171	10,916,171	10,916,171
Receita Financeira	986,157	1,751,196	1,615,681	5,634,460	5,634,460	5,634,460
Total Receitas	3,422,548	4,187,586	4,589,571	16,550,632	16,550,632	16,550,632
Despesa Fundo	-560,999	-563,046	-609,469	-2,888,439	-2,888,439	-2,888,439
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-15,103	-253,900	-16,109	-403,670	-403,670	-403,670
Total Despesas	-576,103	-816,945	-625,578	-3,292,109	-3,292,109	-3,292,109
Resultado Fundo	2,846,445	3,370,641	3,963,993	13,258,523	13,258,523	13,258,523
Resultado Fundo / cota	0.48	0.56	0.66	2.22	2.22	2.22
Rendimento Distribuído / Cota	0.48	0.56	0.66	2.22	2.22	2.22
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	100%	100%	100%	100%

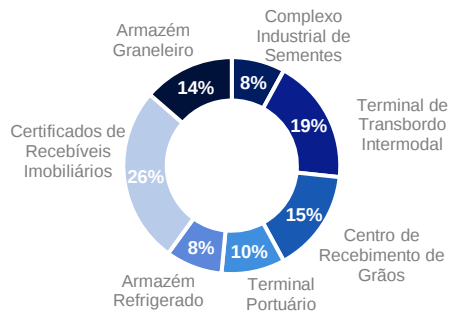
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



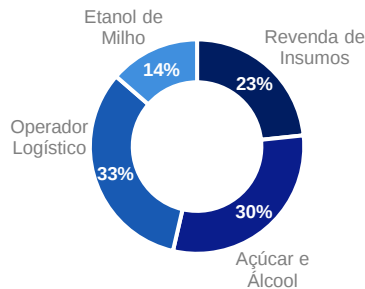
** Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

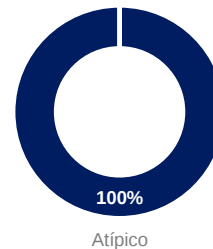
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



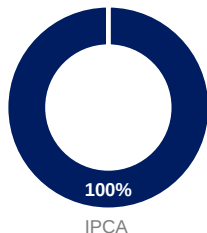
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



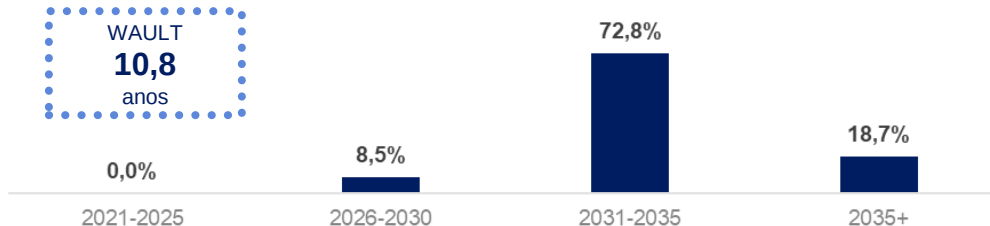
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



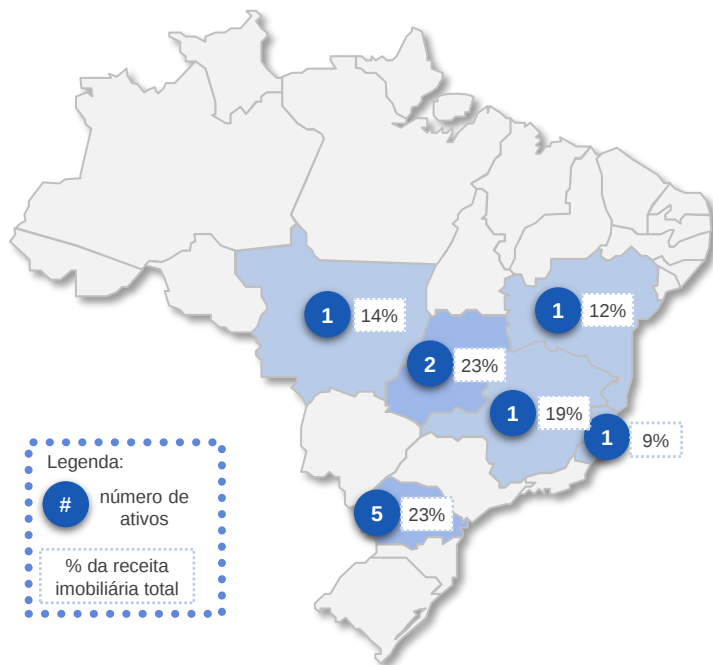
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

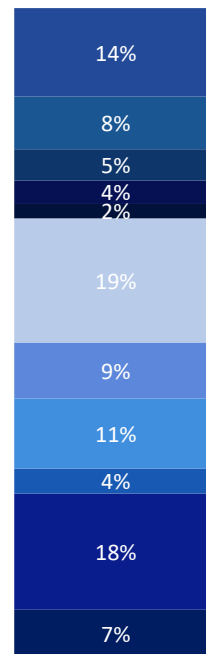
Localização

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

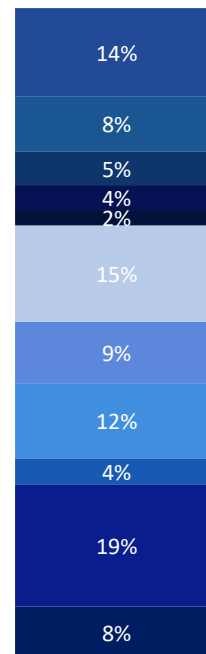


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



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

2



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

3



Localização: Ibema/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 21M
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

5



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

10



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

8



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

11



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

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	✓	CSC
Civil Diversos		
Elétrica e Telecom.		
Combate a Incêndio		

(1) Projeção para conclusão de obras.



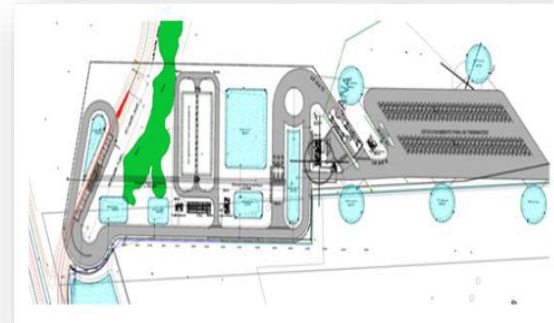
Vista -Aérea



Vista -Aérea



Vista -Aérea



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

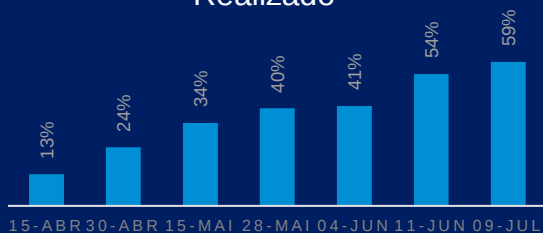
Início da Obra: 15/03/2021

Entrega da Obra²: 31/07/2021

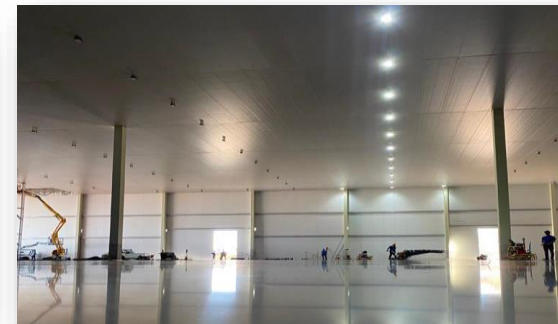
Área Total Construída: 19.921 m²

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

Avanço Físico Realizado



Armazém



Câmara Principal



Escritório e Apoio Logístico

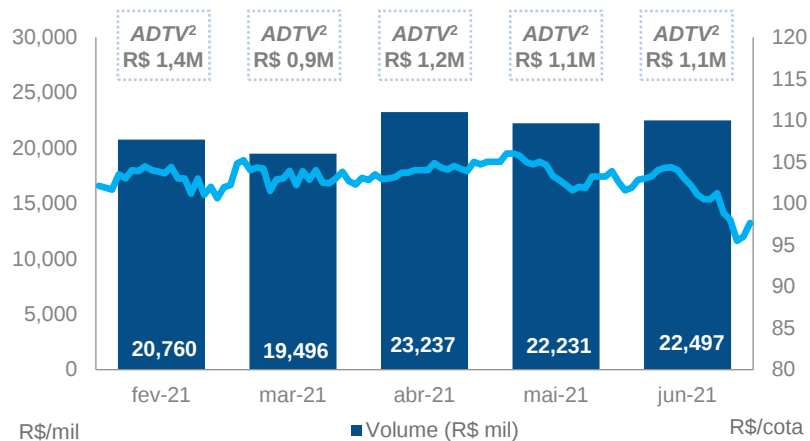


Montagem Infra TI

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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

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

(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

