

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Agosto 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)

568

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

95,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

609

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

101,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,79

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,0%

Investidores¹

11.466

*WAULT*²

10,8
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,60

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

450

* (1) Data base 31/08/2021; (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)*; (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês. 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 agosto foi marcado pela escalada da instabilidade no mercado e a aversão ao risco dos investidores. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -2,63% no mês, a maior queda no ano até o momento. A rentabilidade acumulada em 2021 chega a -4,19%. Dentre os principais fatores que afetaram o mercado de fundos imobiliários, consequentemente pressionando os preços das cotas, podemos destacar dois: (i) deterioração no cenário político-fiscal brasileiro relacionado em grande parte ao aumento das tensões entre o Poder Executivo e o Judiciário, acompanhado de uma piora no quadro fiscal e; (ii) ciclo de alta da taxa de juros com o aumento da taxa SELIC de 4,25% para 5,25% ao ano, devido a persistência de um cenário de crescente inflação, com pouca resposta na curva longa de juros.

De acordo com último relatório Focus, a expectativa é de que a taxa básica de juros feche em torno de 7,5% ao ano. O IPCA de agosto teve alta de 0,87% e em 12 meses, o índice acumula alta de 9,7%, ante 9,0% registrados em julho.

Com a queda dos preços das cotas de grande parte dos FIIs, diversos ativos, dentre eles o BTAL, têm sido negociados a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, e consequentemente abaixo de seus custos de reposição.

Agronegócio: O último relatório do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) ressaltou a relevância do Brasil no suprimento da cadeia mundial de alimentos na próxima década. Segundo o relatório, as exportações brasileiras de milho devem crescer 45,8%, enquanto as de algodão e soja, 50,6% e 36,2%, respectivamente. O motor dessa crescente demanda será a urbanização e o crescimento da classe média em países emergentes, principalmente localizados na Ásia, durante os próximos anos.

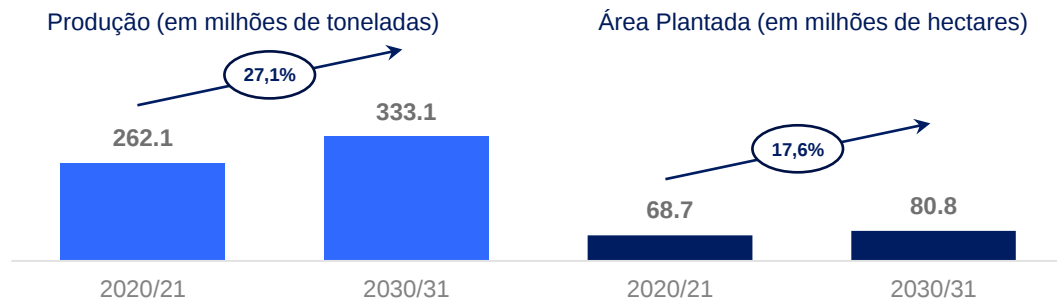
Do lado da oferta, três pilares básicos devem sustentar esse crescimento: (i) manutenção da produtividade crescente; (ii) transformação de áreas degradadas em produtivas; e (iii) desenvolvimento de infraestrutura de armazenagem e escoamento da produção.



Comentários do Gestor (2/4)

Segundo dados da Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB), apenas 14% das propriedades brasileiras possuem armazenagem própria para sua produção, enquanto a porcentagem é de 65% para os EUA e de 40% para nossos vizinhos argentinos. Ineficiências na logística também pressionam o custo do frete no Brasil (2,5x maior que o custo americano segundo a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA).

Projeções do Agronegócio | Brasil 2020/21 e 2030/31

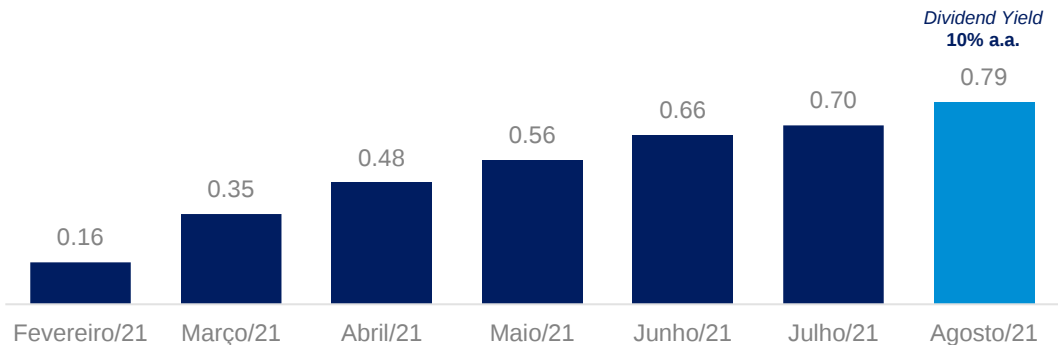


Neste cenário, o desenvolvimento de infraestrutura para armazenagem e escoamento se torna ainda mais pertinente. A possibilidade de comercialização da produção nos momentos mais favoráveis, mantendo qualidade e com custo competitivo, será essencial para o crescimento do agro brasileiro na próxima década. A atual relação de troca menos favorável entre as commodities e os fertilizantes demonstra a importância da armazenagem, tanto para comprar insumos em momentos de baixa, quanto para vender a produção em momentos de alta.



Comentários do Gestor (3/4)

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)



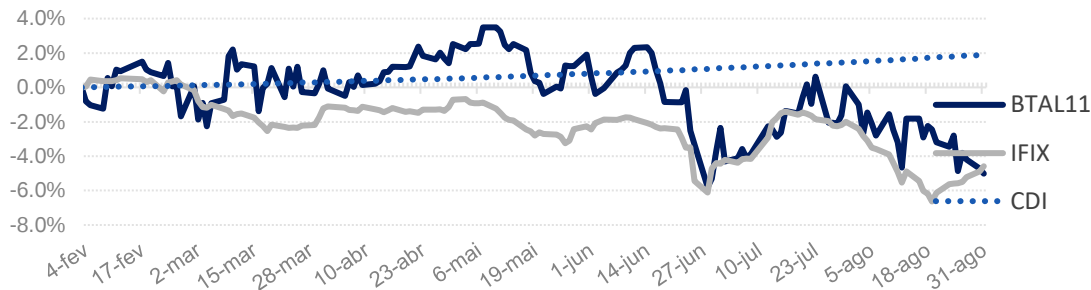
Em relação ao resultado, no mês de agosto o Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,79 por cota, o que reflete um *dividend yield* de 10,0% a.a. sobre o valor de mercado da cota em 31 de agosto. Os rendimentos serão distribuídos no dia 27 de setembro, seguindo a política de distribuição mensal. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,47/cota, já considerando a distribuição do mês.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 609 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 568 milhões, um desconto de 6,6% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.



Comentários do Gestor (4/4)

Rentabilidade Bruta Acumulada do BTAL (Base 100)²
(base 100 no início do Fundo)



Com relação às movimentações no mês, o valor da cota do Fundo na B3 encerrou em R\$ 95,0, queda de 5,8% em relação a julho e rentabilidade acumulada total de -5,0% desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de -4,6%. 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.

* (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 até o fechamento do mês.



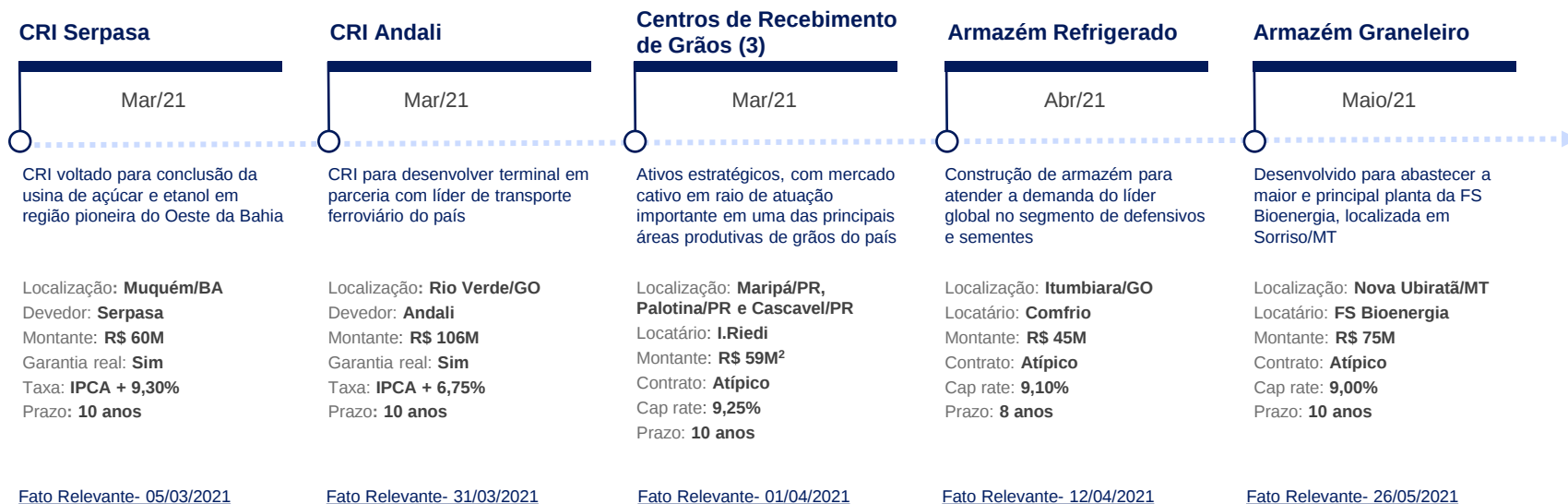
Evolução da Alocação (1/2)

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.

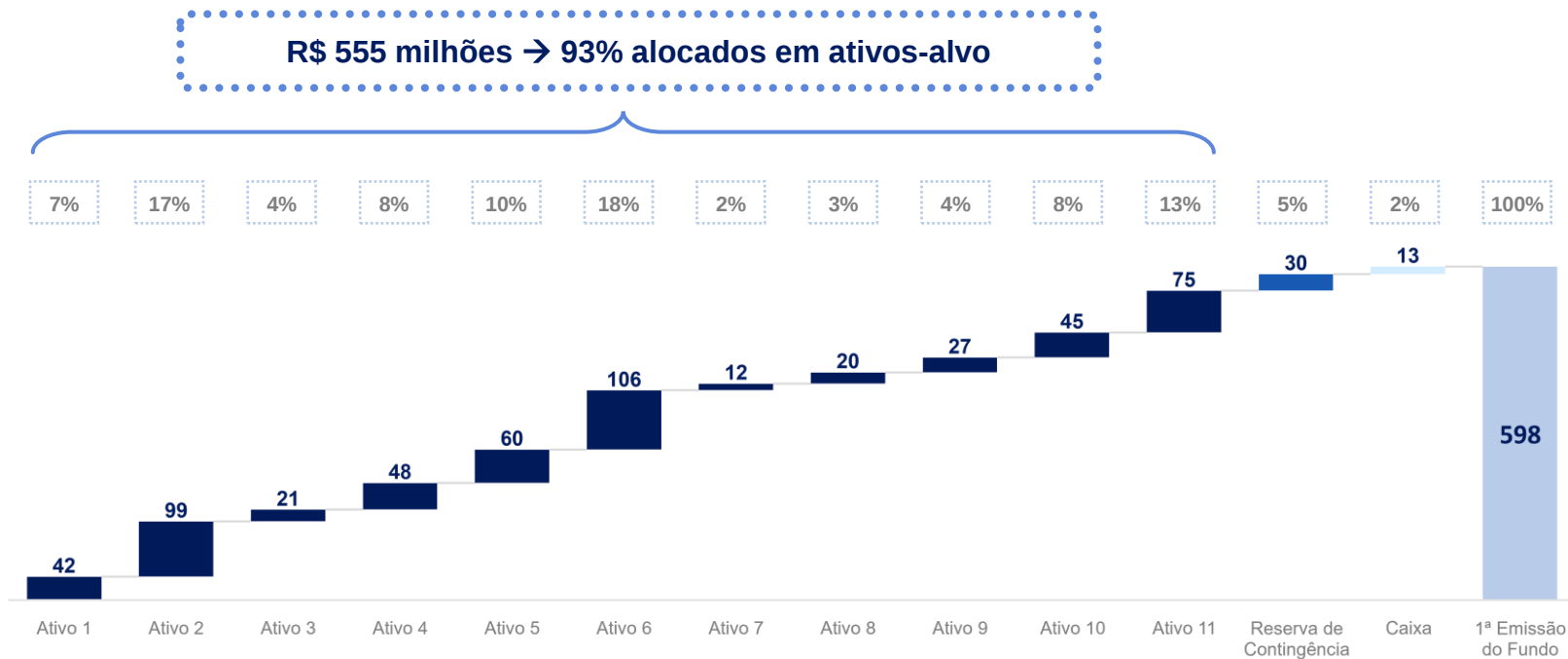
Evolução da Alocação (2/2)



* (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)



Portfolio atualizado com base no fechamento de agosto 2021. Para esta análise de alocação, foi considerado reserva de contingência de 5% conforme previsto no artigo 21 do regulamento. Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021](#)

Pagamento de Proventos

Data base: 31/08/2021

Data de divulgação: 20/09/2021
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/09/2021
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,79¹

Mês de referência: Agosto 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\$ 0.79

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$)	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2.973.890	2.973.890	2.973.890	16.863.952	16.863.952	16.863.952
Receita Financeira	1.615.681	3.290.718	5.316.203	14.241.382	14.241.382	14.241.382
Total Receitas	4.589.571	6.264.609	8.290.093	31.105.334	31.105.334	31.105.334
Despesa Fundo	-609.469	-612.860	-575.275	-4.076.575	-4.076.575	-4.076.575
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-16.109	-140.167	-188.415	-732.252	-732.252	-732.252
Total Despesas	-625.578	-753.028	-763.690	-4.808.827	-4.808.827	-4.808.827
Resultado Fundo	3.963.993	5.511.581	7.526.403	26.296.507	26.296.507	26.296.507
Resultado Fundo / cota	0,66	0,92	1,26	4,40	4,40	4,40
Rendimento Distribuído / Cota	0,66	0,70	0,79	3,71	3,71	3,71
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	76%	63%	84%	84%	84%

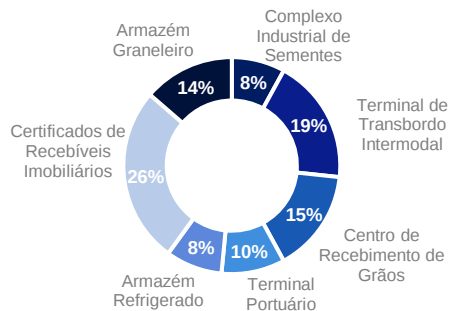
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



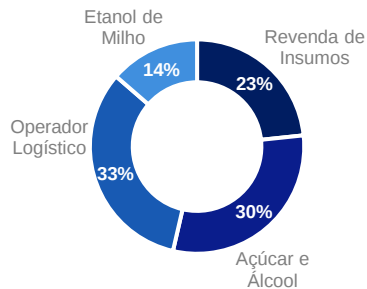
** Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

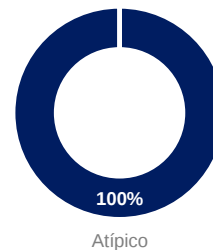
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



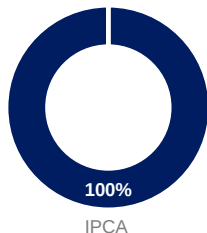
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



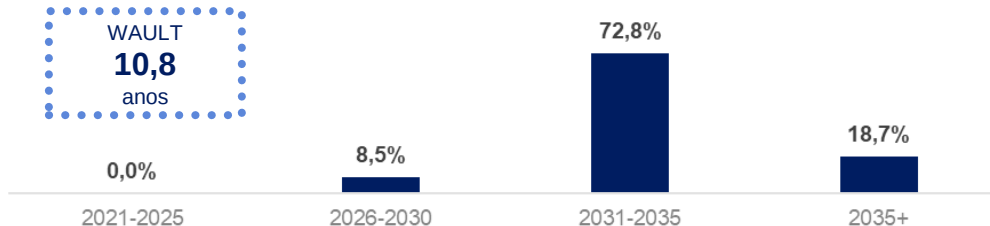
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



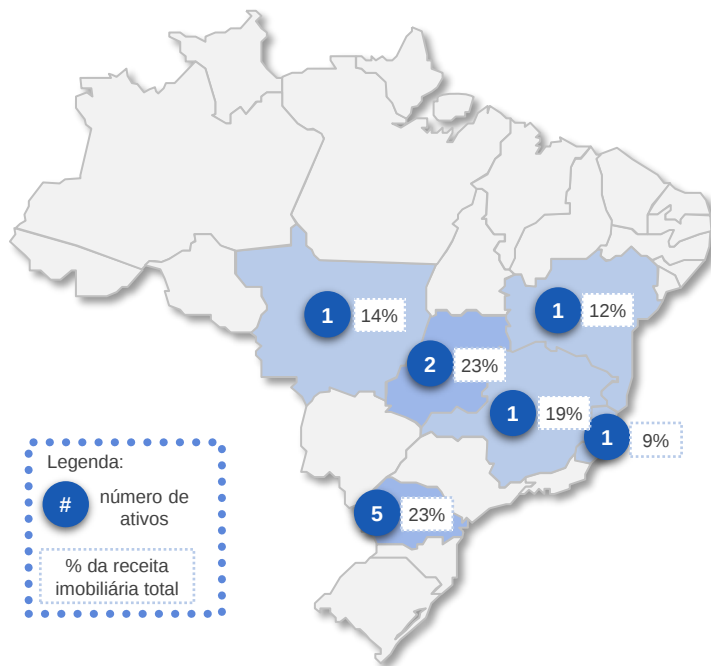
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

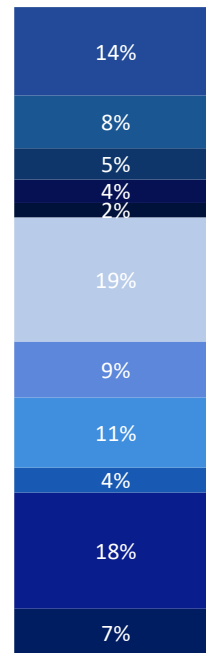
Localização

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



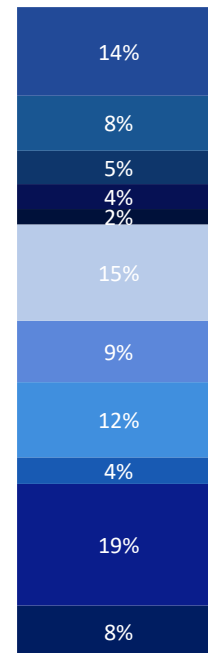
Concentração

Valor Patrimonial



— FS Bioenergia —
— 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 (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\$ 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

Portfólio (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\$ 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

Obras

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

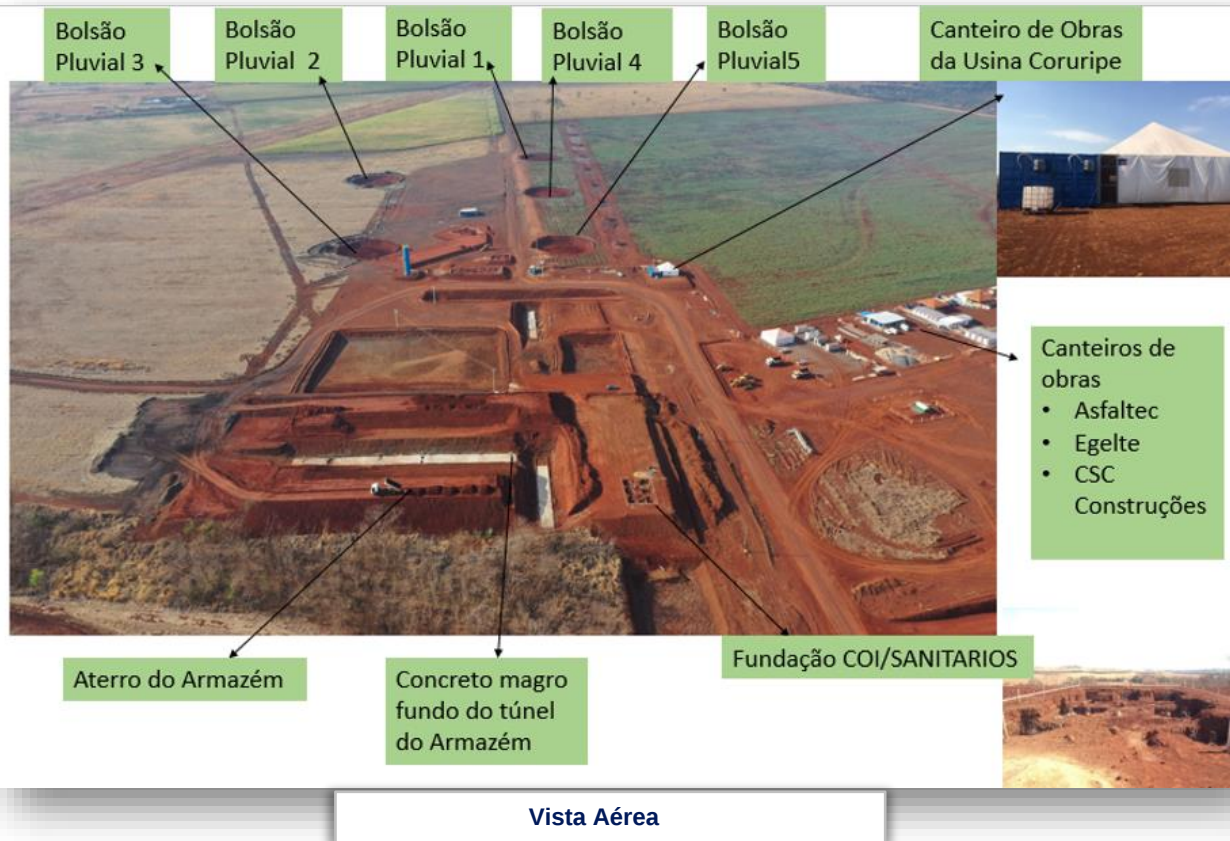
Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

- 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 CONSTRUÇÕES
Civil Diversos	✓	Diversos
Elétrica e Telecom.	✓	ON7 + BARRA PROJETOS + IBS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Data de Atualização: 31/08/2021

Obras

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 CONSTRUÇÕES
Civil Diversos	✓	Diversos
Elétrica e Telecom.	✓	ON7 + BARRA PROJETOS + IBS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Armação do túnel da moega de carregamento



Armação do túnel da moega de carregamento



Fabricação de pré moldados in loco

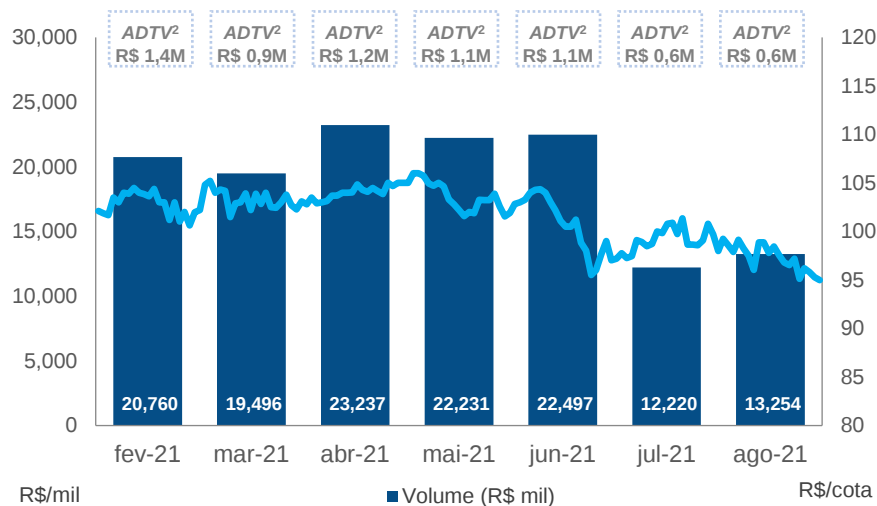


Caixa D'água finalizada

Data de Atualização: 31/08/2021

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

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

(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

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11

