

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Dezembro 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)

592

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

99,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

619

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,1%

Investidores¹
14.718

*WAULT*²
10,8
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,70

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 30/12/2021; (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 dezembro 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.

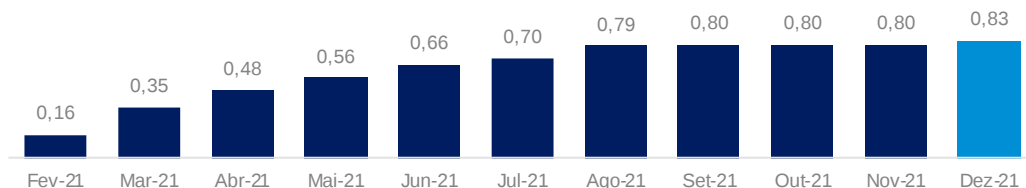
Comentários do Gestor (1/3)

O Fundo encerrou o ano de 2021 com distribuição de rendimentos de R\$ 0,83/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre a cota de mercado ao final do mês (10,0% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado não distribuído. Com o resultado, o Fundo ratifica sua estratégia adotada ao longo do ano, com foco na distribuição consistente de resultados e foco em ativos de grande valor estratégico. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 26 de janeiro.

Evolução dos Rendimentos

(R\$/cota)

Dividend Yield
10,1% a.a.



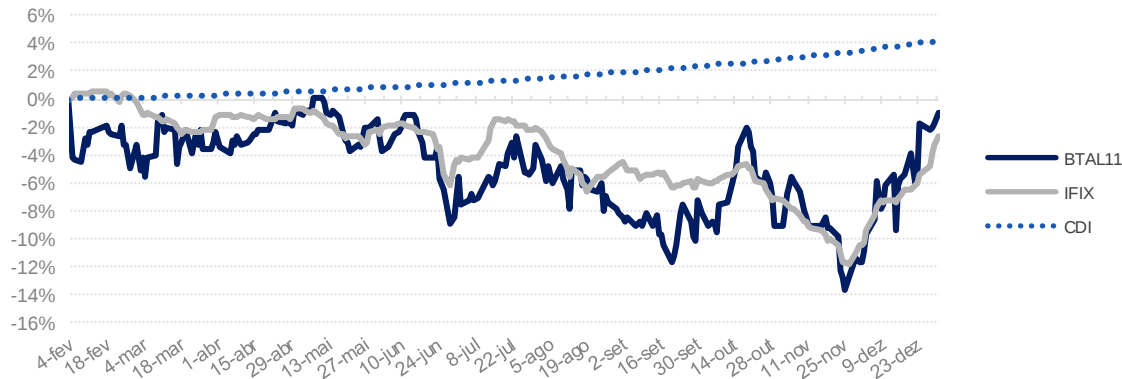
Cenário Macro: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou 2021 em 10,06% ao ano vs. 4,52% em 2020. Trata-se da maior inflação anual acumulada desde 2015 e significativamente acima do teto da meta do Banco Central (BC) de 5,25%. Dentre outros aspectos, o resultado de 2021 foi bastante influenciado pelo grupo de transportes, que teve a maior variação (+21,03%) e o maior impacto (4,19 p.p.) no acumulado do ano. Em seguida, vieram os grupos de habitação (+13,05%), que contribuiu com 2,05 p.p., e alimentação e bebidas (+7,94%), com impacto de 1,68 p.p. Juntos, os três grupos responderam por cerca de 79% do IPCA de 2021.

De modo a controlar o cenário inflacionário, o BC elevou novamente a taxa básica de juros para 9,25% ao ano (de 2,0% no começo do ano). A perspectiva do mercado é que a taxa deva se estabilizar próximo ao patamar de 12,00% em 2022. Em um ano de eleições presidenciais, com suas naturais instabilidades, vale reforçar que 100% dos rendimentos do BTAL11 são corrigidos pelo IPCA.



Comentários do Gestor (2/3)

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



Em relação ao resultado de dezembro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês com valor de R\$ 99,0, que representou uma rentabilidade total de (+12,2%) no período. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de (-1,0%)³, acima da rentabilidade apresentada pelo IFIX (-2,2%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,09/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,83/cota desse mês.

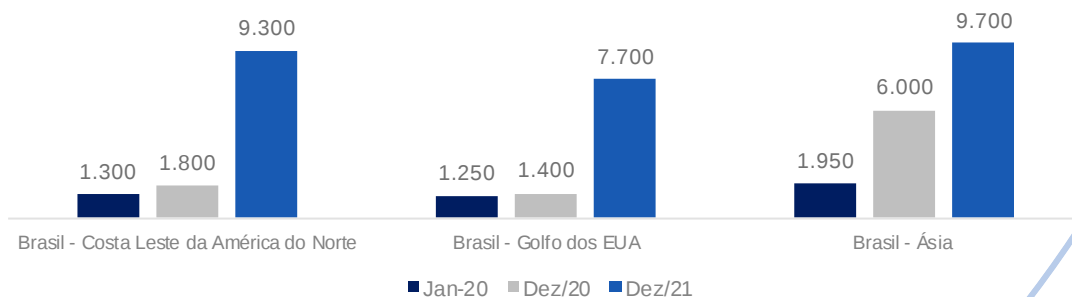
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial do Fundo e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00



Comentários do Gestor (3/3)

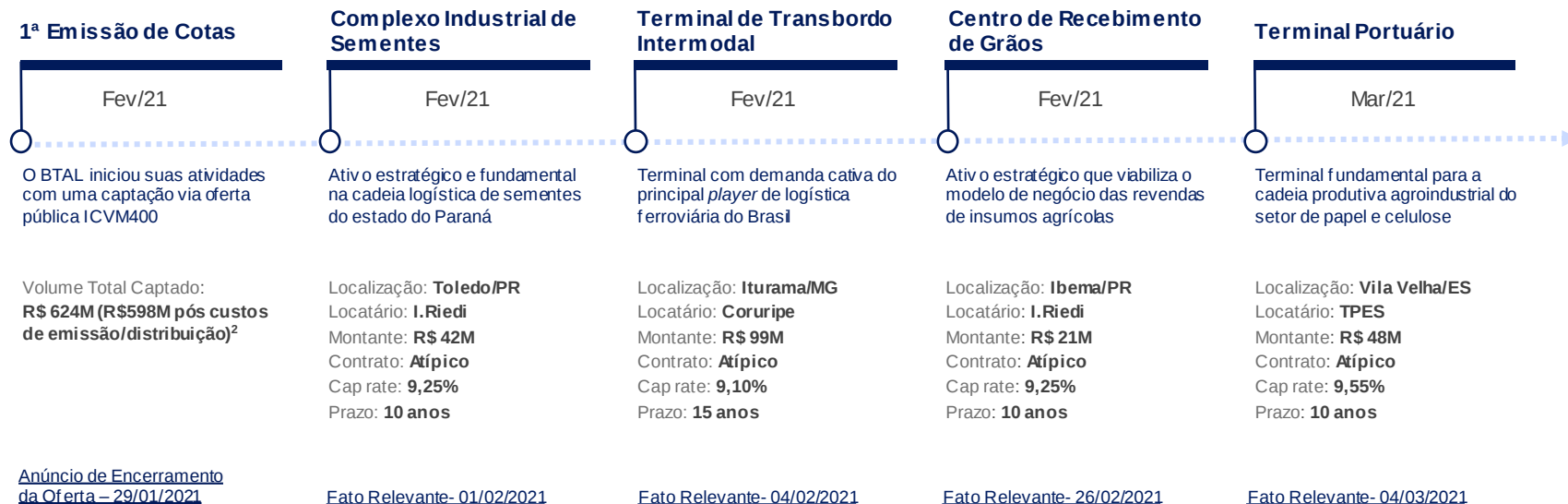
Alta dos fretes ratifica a necessidade de armazenagem no Brasil. A persistência da crise sanitária continua trazendo incertezas e desafios de curto e médio prazo que impactam os preços dos fretes em todo o mundo. Equipes de operação reduzidas (devido à contaminação do vírus) levaram ao fechamento parcial ou total de alguns portos, e, consequentemente, gerou cenários de *stress* com gargalos logísticos nas principais rotas de escoamento no país. O preço dos fretes marítimos elevou-se drasticamente nos últimos dois anos, trazendo reflexos importantes ao agronegócio brasileiro. Segundo levantamento da Confederação Nacional da Indústria (CNI), o preço da rota de importação China-Brasil atingiu US\$ 10 mil por contêiner de 6,09 metros em dezembro de 2021. Isso representa um aumento de 62% em relação ao mesmo mês de 2020 e de 379% em relação a janeiro de 2020. Já o frete do Brasil até a Costa Leste dos EUA atingiu US\$ 9.300 por contêiner de 6,09 metros, mais de 5 vezes o preço de um ano antes.

Preço médio do frete por contêineres de 20 pés no mercado 'spot'
(preço médio em US\$)



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)

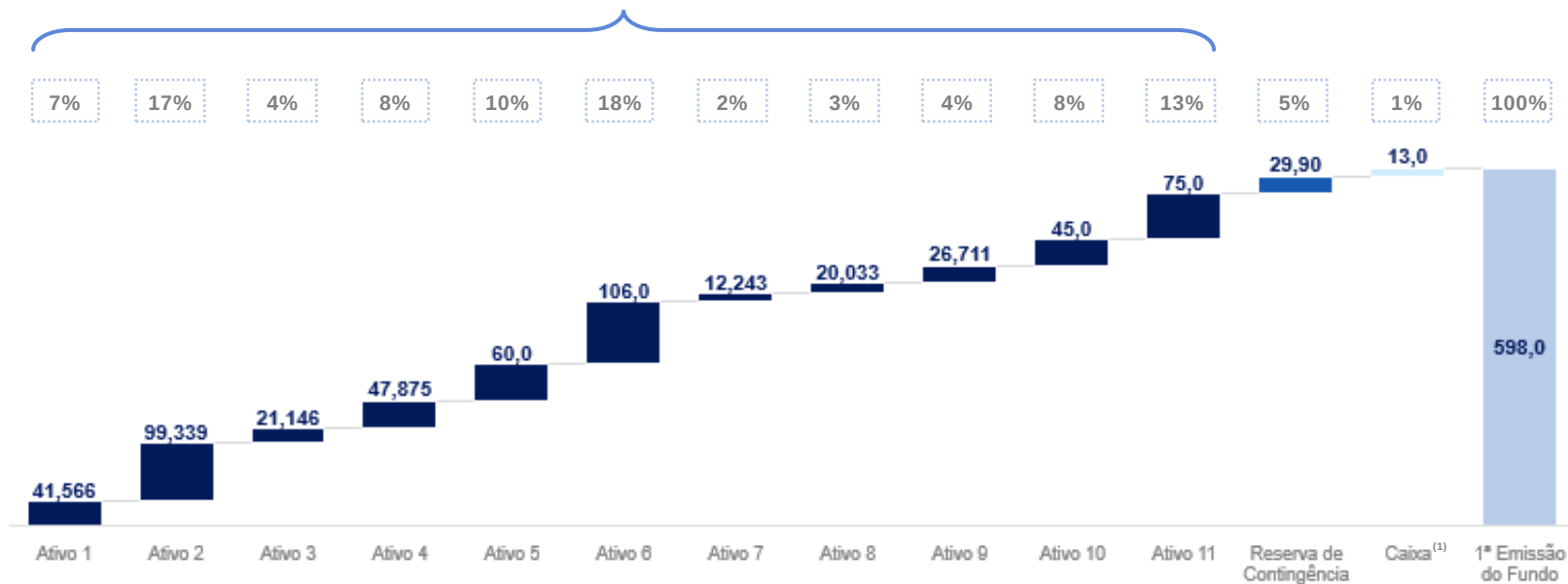


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

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

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



Portfolio atualizado com base no fechamento de dezembro 2021. Para está 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](#). (1) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence*

Pagamento de Proventos

Data base: 31/12/2021

Data de divulgação: 19/01/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 26/01/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

Mês de referência: Dezembro 2021

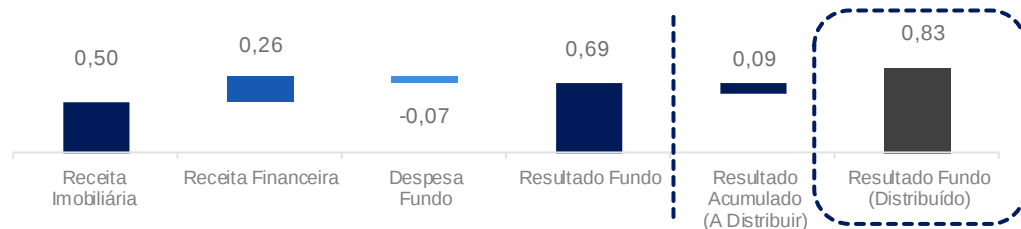
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Out-21	Nov -21	Dez-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,974	2,974	2,974	28,760	28,760	28,760
Receita Financeira	1,467	1,754	1,561	20,472	20,472	20,472
Total Receitas	4,441	4,727	4,535	49,231	49,231	49,231
Despesa Fundo ²	-570	-558	-403	-6,137	-6,137	-6,137
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-12	-249	-13	-1,030	-1,030	-1,030
Total Despesas	-582	-807	-416	-7,167	-7,167	-7,167
Resultado Fundo	3,859	3,920	4,119	42,064	42,064	42,064
Resultado Fundo / cota	0.65	0.66	0.69	7.03	7.03	7.03
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.80	0.83	6.94	6.94	6.94
Rend. Dist / Rend. Total¹	124%	122%	121%	99%	99%	99%

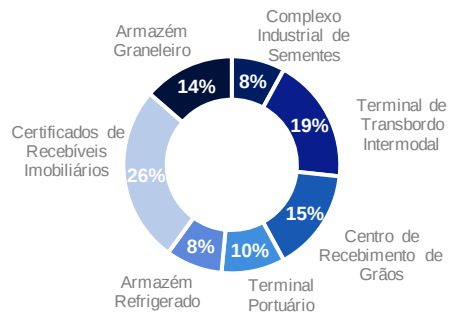
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



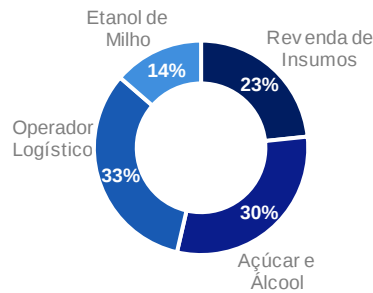
(1) Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Em dezembro, o Fundo recebeu o montante de R\$ 119,080.00 referente aos acordos firmados junto ao DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA-ESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT, nos processos de desapropriação envolvendo o ativo da I.Riedi (BTAL) - Toledo/PR e (3) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

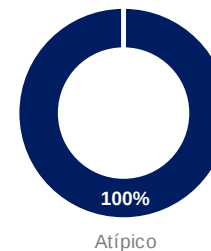
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



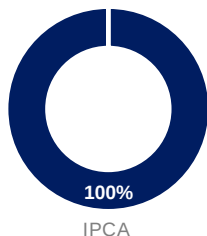
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



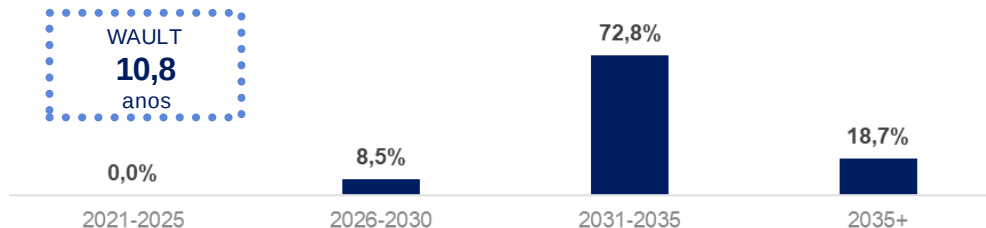
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



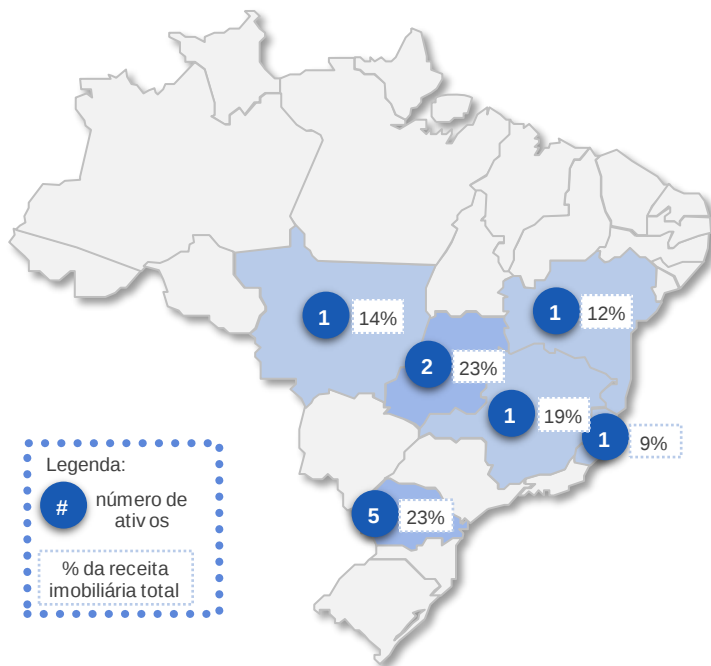
Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

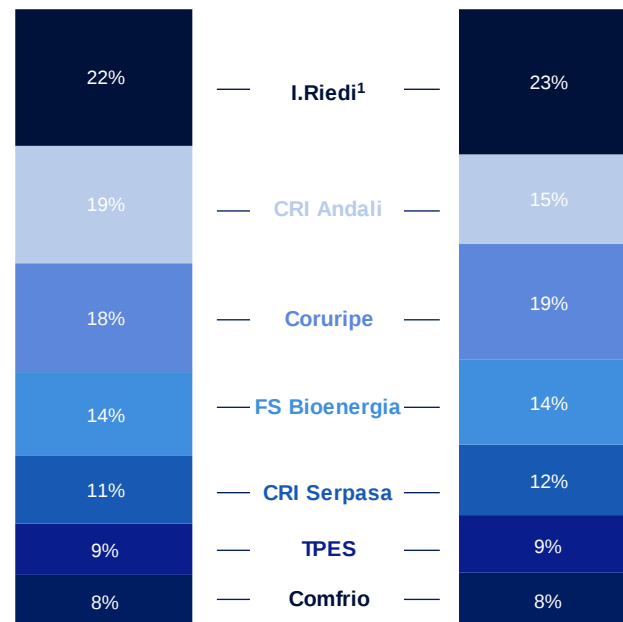
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os ativos relacionados ao grupo

Portfólio (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

4



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

2



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

5



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

3



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

10



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

8



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

11



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

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: 30/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39m²

- Ferrovia
- Moega Rodoviária
- Armazém Açúcar – 40.000 toneladas
- Tulha Ferroviária
- Prédios Industriais e de Apoio

Pacotes e Contratações

	<u>Assinatura de Contrato</u>	<u>Empresa Contratada</u>
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 + BS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



1	Armazém	4	Prédios de apoio
2	Estrutura de esteira	5	Prédios de apoio
3	Moega (Trombadores)	6	Pátio

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: 30/04/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39m²

- Ferrovia
- Moega Rodoviária
- Armazém Açúcar – 40.000 toneladas
- Tulha Ferroviária
- Prédios Industriais e de Apoio

Pacotes e Contratações

	<u>Assinatura de Contrato</u>	<u>Empresa Contratada</u>
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 + BS
Combate a Incêndio	✓	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) Projeção para conclusão de obras.



Tulha Ferroviária - Superestrutura



Moega Rodoviária – Montagem dos pré-moldados



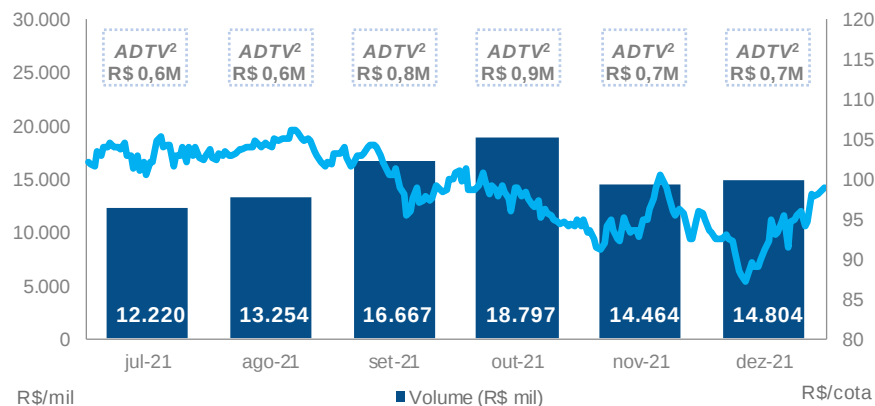
Escritório administrativo, laboratório e vestiário



Transportadores – Montagem das estruturas

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	12.2%	-1.0%	-1.0%	-1.0%
BTAL ⁴	12.2%	-5.1%	-5.1%	-5.1%
IFIX	8.8%	-2.3%	-8.2%	-10.8%
CDI Líquido ¹	0.5%	3.7%	3.8%	6.2%

(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

