

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Julho 2022



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)

544

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

90,9

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

639

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

106,8

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,0%

Investidores¹
33.968

*WAULT*²
9,9
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,9

Contratos
Atípicos
100%

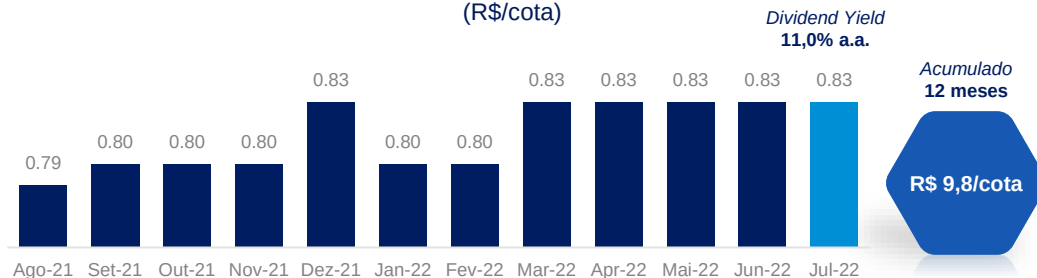
Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 31/07/2022; (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 do mês. 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.

Comentários do Gestor (1/4)

Em julho, o BTAL11 manteve o rendimento distribuído de R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,0% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (9,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,03/cota de resultado não distribuído. Com o resultado, o Fundo segue com a estratégia adotada desde o ano passado, com foco na distribuição consistente de resultados e foco em ativos de grande valor estratégico. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 24 de agosto, seguindo a política de distribuição do Fundo.

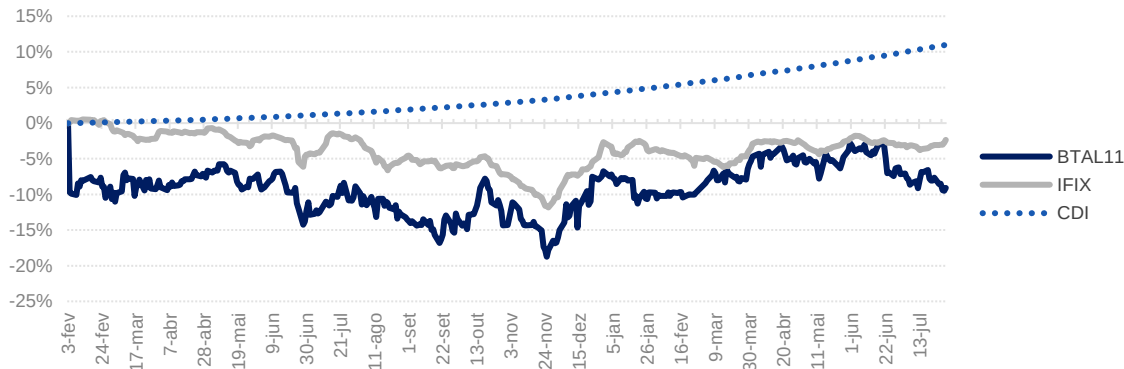
Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



No cenário macro, em julho o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou deflação de 0,68% vs. alta de 0,67% em junho. Trata-se da menor taxa registrada desde 1980, e a primeira queda em 2 anos. No acumulado nos últimos 12 meses a taxa desacelerou para 10,07%, contra os 11,89% registrados no mês anterior. Segundo o IBGE, a deflação em julho é explicada principalmente pelo recuo dos preços dos combustíveis e energia. Os preços da gasolina caíram 15,48% e os do etanol, 11,38%. As variações negativas destes itens refletem a queda nos preços praticados nas refinarias da Petrobras e também a redução das alíquotas de ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) aplicada a partir da Lei Complementar 194/22, sancionada no final de junho.

Comentários do Gestor (2/4)

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



Em relação ao resultado de junho, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 90,9, representando uma rentabilidade total de -3,1%. A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início¹ é de -9,1%³. No mesmo período, o IFIX retornou -2,4%. 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.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 639 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 544 milhões, um desconto de 11,8% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

* (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 e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00.

Comentários do Gestor (3/4)

Situação atual do Portfólio. Ao final do último semestre, a reavaliação dos ativos do portfólio, realizada pela *IHS Markit*, resultou em um crescimento médio de ~6% em relação aos valores reportados no último balanço. Essa valorização do portfólio ratifica a estratégia de investimento do fundo que visa a aquisição de ativos estratégicos de infraestrutura, escoamento e armazenagem distribuídos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio brasileiro. Todas operações permanecem saudáveis e totalmente adimplentes.

Em agosto, a Gestora realizou novas operações no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com o objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 2,142,732.12. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos dos últimos meses.



Comentários do Gestor (4/4)

Segundo nova estimativa da Conab de agosto de 2022, a Produção brasileira de grãos deverá superar 300 milhões de toneladas em 2022/23. As projeções da Companhia Nacional de abastecimento preveem um crescimento no volume de 13,5% vs. ante safra de 2021/22. A estimativa é positivamente influenciada pelo aumento de área e boa rentabilidade nas culturas de soja, milho e algodão.

Soja. A produção de soja poderá chegar em 150,36 milhões de toneladas em 2022/23, equivalente a um aumento de 21% em relação a safra de 2021/22 representando um novo recorde. Embora os custos de produção estejam mais elevados, os preços atrativos da oleaginosa no mercado internacional deverão estimular um aumento de 3,5% da área plantada, para 42,4 milhões de hectares. A estatal projeta crescimento das exportações em 22,2%, com volume de 92 milhões de toneladas em 2022/23. O Brasil lidera a produção e as exportações globais do grão.

Milho. O avanço na produção de soja favorece o incremento da área cultivada com milho que também deverá crescer e atingir uma produção total estimada em 125,5 milhões de toneladas, alta de quase 10% ante safra de 2021/22. Em relação ao milho de safrinha, definido como o milho de sequeiro cultivado extemporaneamente, de janeiro a abril, quase sempre depois da soja precoce, na região Centro-Sul brasileira, é esperado um aumento de 8,2% no volume colhido, para 94,53 milhões de toneladas.



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) 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)



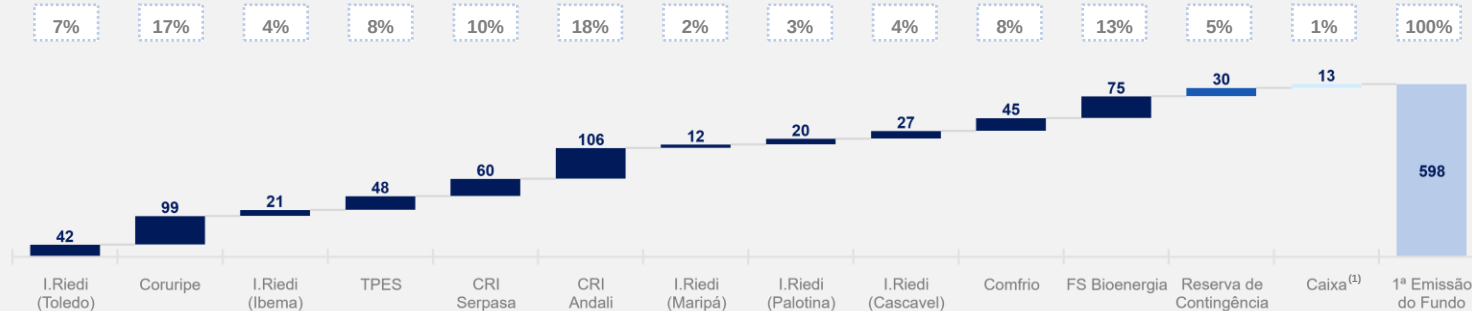
* (1) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

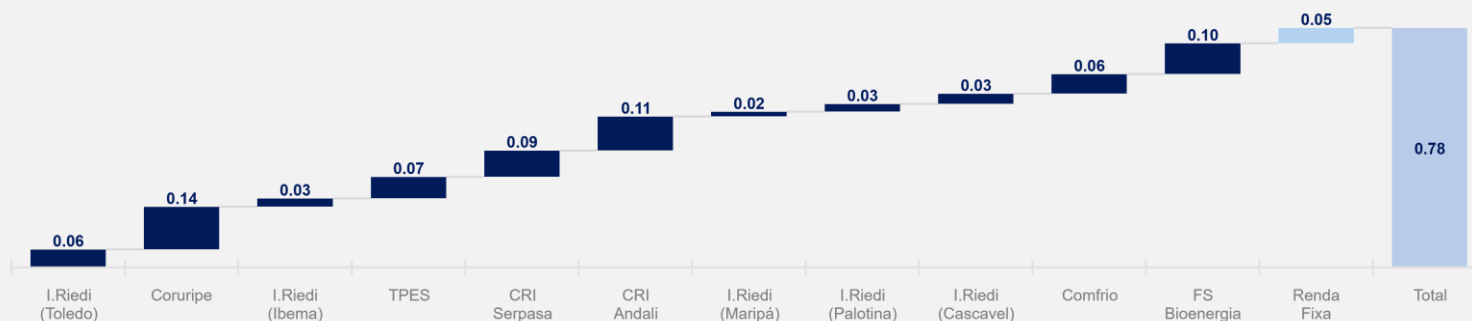
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

Volume financeiro e concentração por ativo
(R\$ milhões)



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



Portfolio atualizado com base no fechamento de julho 2022. Para construção dessa análise foi considerado reserva de contingência de 5% teórica conforme previsto no artigo 21 do regulamento. Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021](#). (1) Caixa bruto (valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e due diligence).

Pagamento de Proventos

Data base: 31/07/2022

Data de divulgação: 17/08/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 24/08/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

Mês de referência: Julho 2022

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Acum. 2022	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,165	3,101	3,197	21,854	36,723	50,613
Receita CRI ¹	1,182	1,218	1,176	8,150	13,588	17,642
Renda Fixa ²	456	369	301	3,072	5,669	8,672
Ganhos de Capital CRI ³	-	1,227	-	5,564	9,076	10,944
Total Receitas	4,803	5,915	4,674	38,640	65,056	87,871
Despesa Fundo	-555	-613	-520	-3,884	-6,533	-10,035
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-166	-82	-29	-756	-1,242	-1,786
Total Despesas	-720	-695	-549	-4,640	-7,776	-11,821
Resultado Fundo	4,083	5,220	4,125	33,999	57,280	76,050
Resultado Fundo / cota	0.68	0.87	0.69	5.68	9.57	12.72

Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	5.75	9.77	12.69
Rend. Dist / Rend. Total ¹	122%	95%	120%	101%	102%	100%

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



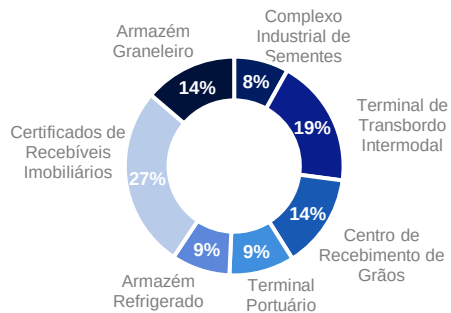
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão do desbloqueio da correção monetária dos ativos (IPCA); (4) Despesa com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

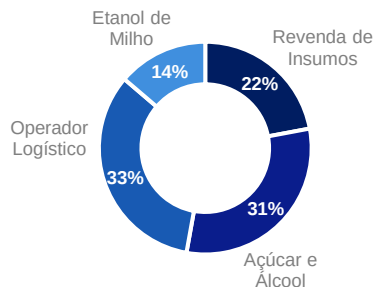
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



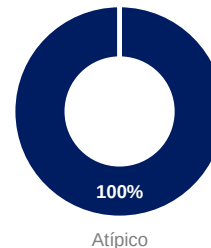
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



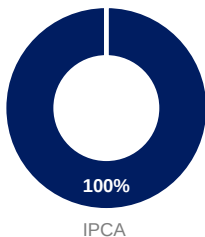
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



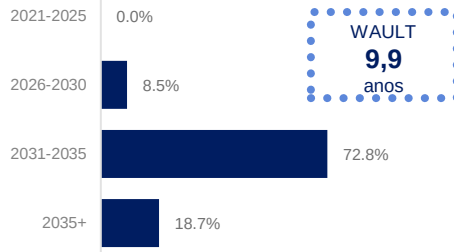
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



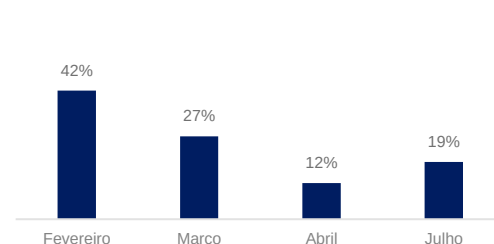
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

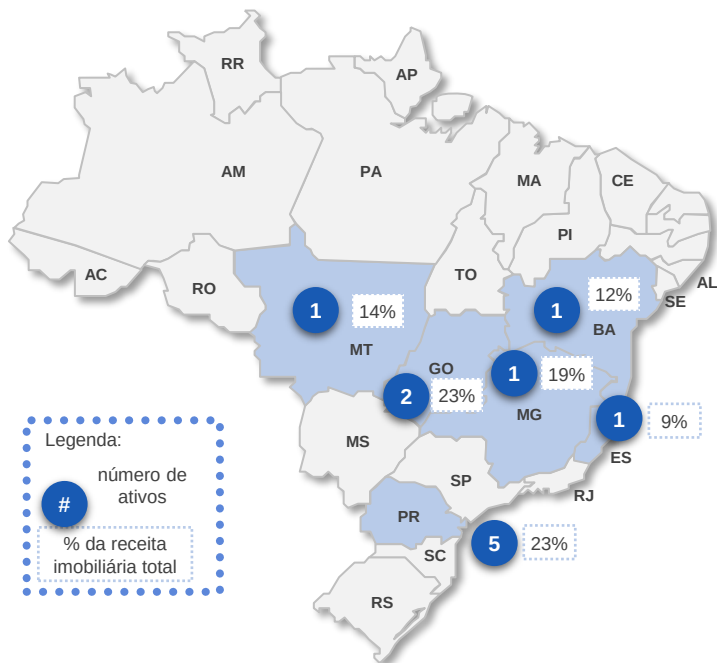
(% da receita imobiliária contratada²)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

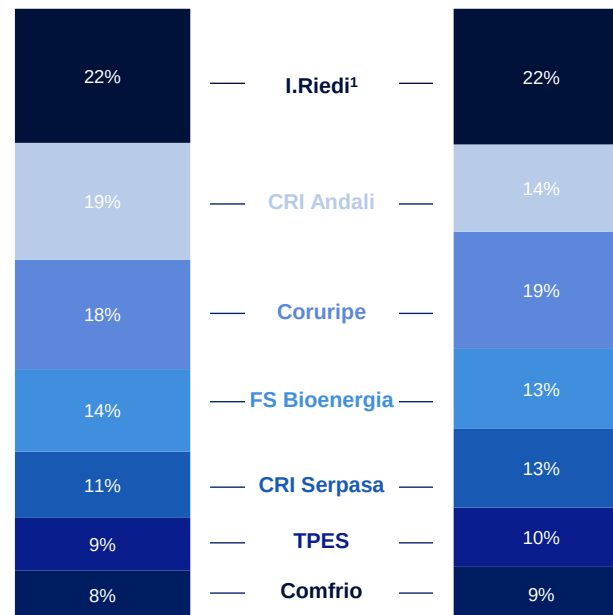
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,9

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

Portfolio (2/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,9

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

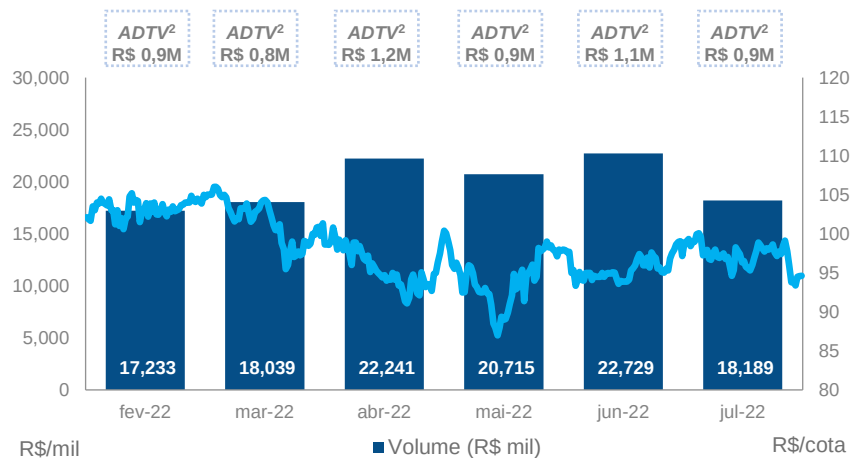
11



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	-3.1%	-2.5%	1.5%	-9.1%
BTAL ⁴	-3.1%	-2.5%	1.5%	-9.1%
IFIX	-0.9%	0.3%	-0.4%	3.0%
CDI Líquido ¹	0.9%	4.6%	8.0%	10.3%

(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

