

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Maio 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)

592

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

98,9

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

618

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,1%

Investidores¹
29.609

*WAULT*²
10,1
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,9

Contratos
Atípicos
100%

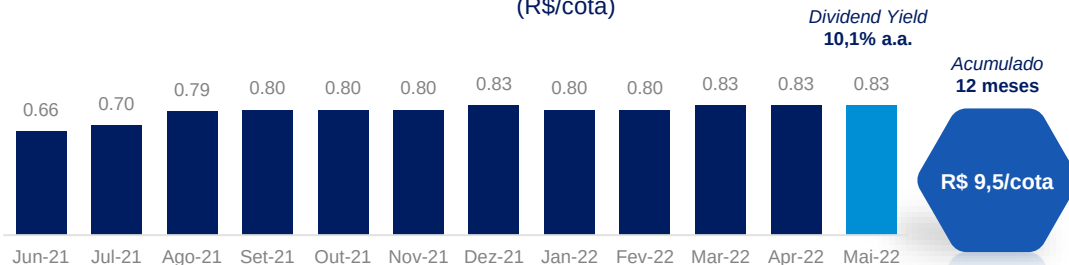
Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 31/05/2022; (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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. O portfólio 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 (1/3)

Em maio, o BTAL11 manteve o rendimento distribuído de R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (9,6% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,12/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 27 de junho, seguindo a política de distribuição do fundo. A Gestora segue trabalhando no reajuste dos contratos vigentes, bem como em novas oportunidades de gestão ativa, de forma que o patamar atual de rendimentos possa crescer de forma orgânica e saudável ao longo do ano.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

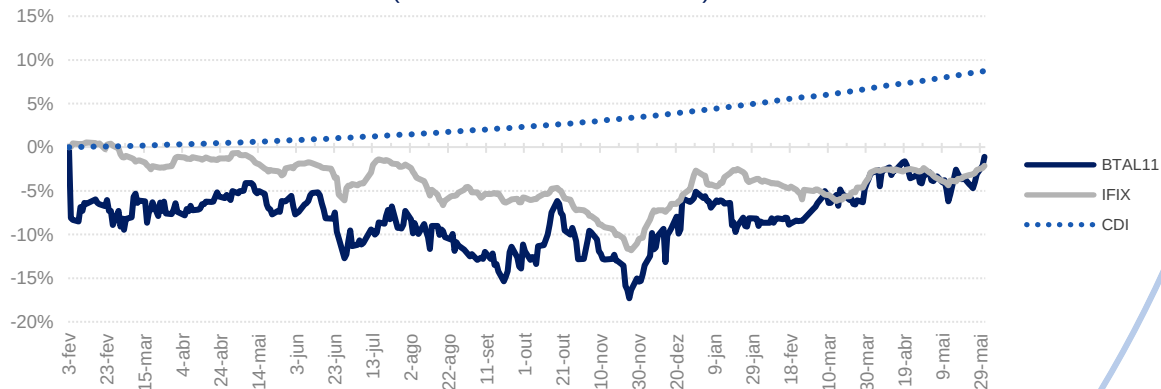


O cenário macroeconômico. A inflação desacelerou no mês de maio para 0,47%, após alta de 1,06% no último mês. No ano, o IPCA acumula alta de 4,78% e, nos últimos 12 meses, de 11,73% contra 12,13% registrados em abril. O resultado de maio corresponde a menor variação mensal desde abril do ano passado, quando o IPCA ficou em 0,31%. A inflação ficou abaixo do esperado pelo mercado devido, principalmente, a queda no custo da energia elétrica (-7,95%) e pela desaceleração dos preços dos alimentos, que registrou 0,48% em maio frente à alta de 2,06% em abril. Por outro lado, oito dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados tiveram alta, como passagens aéreas (+18,3%) e remédios (+2,5%), que apresentaram um forte acréscimo no mês. Dessa forma, a expectativa de mercado é que o IPCA termine 2022 acima de 9,0%¹.

Comentários do Gestor (2/3)

Em relação a atividade econômica, os indicadores continuam consistentemente surpreendendo para cima em grande parte pela: (i) normalização dos serviços, que aceleraram com o arrefecimento da pandemia; (ii) alta do preço das commodities, que impulsiona investimentos e; (iii) retomada da produção de bens duráveis, de forma que já se projeta um PIB acima de 1,5% para 2022. Para o segundo semestre, projetamos uma desaceleração da atividade econômica, reflexo dos efeitos de aperto monetário.

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



Em relação ao resultado de maio, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 98,9, representando uma rentabilidade total de +2,2%. A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início¹ é de -1,1%³. No mesmo período, o IFIX retornou -2,1%.

* (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 (3/3)

Aumento da produção de soja e atraso na comercialização do grão impactam na armazenagem do milho safrinha. No estado do Mato Grosso, a alta produtividade de soja na safra de verão, em conjunto com o atraso nas vendas do grão, estão causando reflexos negativos na armazenagem do milho segunda-safra. Segundo relatório de maio do Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária (Imea), apesar do aumento da capacidade observado nos últimos anos, o estado ainda possui grande déficit de armazenagem de grãos. Segundo dados da Conab, a capacidade atual de armazenagem de grãos no MT está em 39,24 milhões de toneladas (ton), com aumento de 625.540 mil ton se comparado com o mesmo período do ano anterior. Considerando a estimativa de incremento na produção de soja e milho na safra 2021/22, o déficit de armazenagem para essa safra está projetado em 54,64 milhões de ton, considerando a recomendação da FAO¹, o que traz um alerta quanto ao início da colheita do cereal no estado. O Imea destaca como ponto de atenção o fato de que a comercialização dessa temporada de soja e milho se encontra atrasada em 5,22% e 6,65%, respectivamente, se comparados com a média dos últimos 5 anos, o que pode indicar um maior volume de grãos estocados. Nesse sentido, o instituto ressalta a importância dos produtores se planejarem para mitigar as dificuldades de armazenagem que o estado ainda possui para essa safra.

Como reflexo desse cenário deficitário, uma unidade da *trading* de grãos norte-americana Cargill em Boa Esperança, próxima à cidade de Sorriso, armazenou aproximadamente 21 mil toneladas de milho a céu aberto, refletindo o ritmo acelerado da colheita na temporada. Nas próximas semanas, é estimado que mais 12 mil toneladas do grão devem ser depositadas no local. Embora essa prática de armazenagem seja “comum” na região e adotada por diferentes produtores e empresas durante o “período de seca”, ela reflete bem o imenso déficit de armazenagem que o Brasil ainda possui. Em 2021, o déficit de armazenagem somou 76 milhões de toneladas. Essa atual conjuntura reforça a tese de investimento do BTAL11 ancorada na aquisição e construção de ativos de escoamento e armazenagem distribuídos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio brasileiro. A gestão acredita que os ativos do fundo estão bem posicionados no cenário logístico e com diferenciais competitivos importantes.

* (1) Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (FAO)

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)



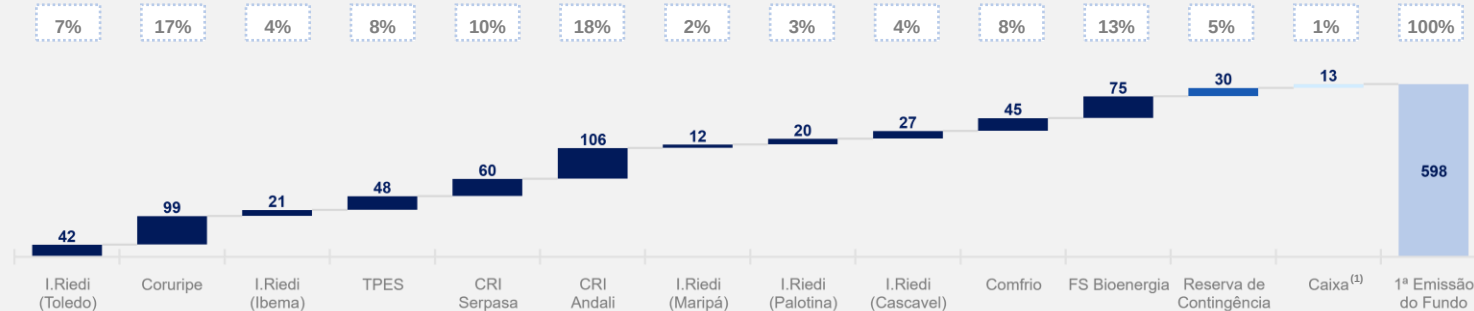
* (1) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

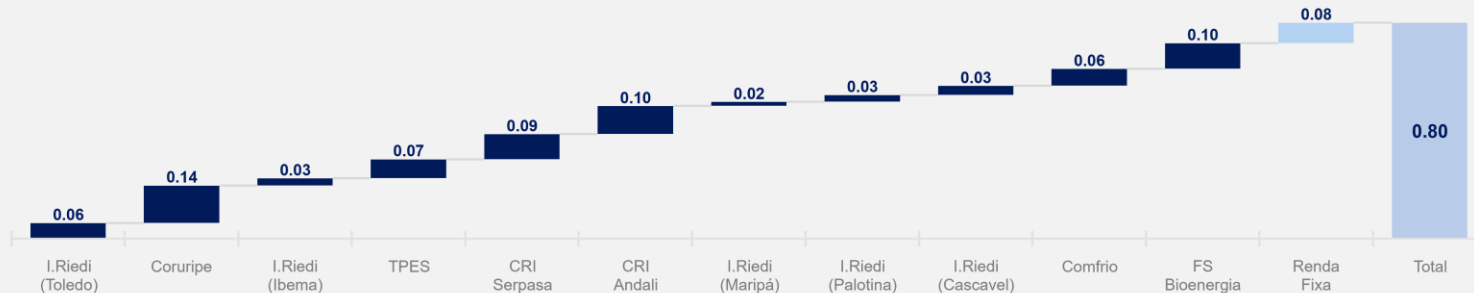
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



Pagamento de Proventos

Data base: 31/05/2022

Data de divulgação: 20/06/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 27/06/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

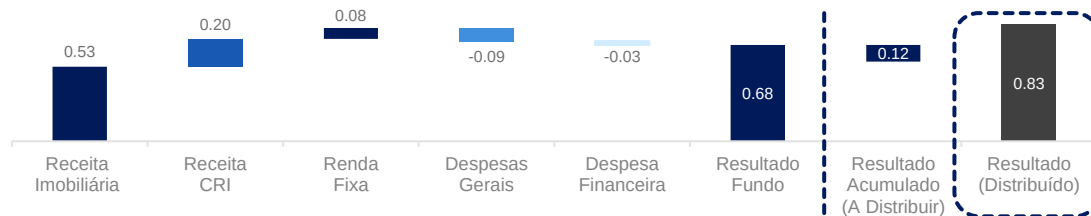
Mês de referência: Maio 2022

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)	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Acum. 2022	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,127	3,165	3,165	15,556	36,373	44,316
Receita CRI ¹	970	1,238	1,182	5,756	13,290	15,248
Renda Fixa ²	477	244	456	2,402	5,940	8,002
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	4,337	9,717	9,717
Total Receitas	4,574	4,648	4,803	28,051	65,321	77,282
Despesa Fundo	-559	-550	-555	-2,751	-6,622	-8,901
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-111	-23	-166	-646	-1,288	-1,676
Total Despesas	-670	-573	-720	-3,396	-7,910	-10,577
Resultado Fundo	3,904	4,075	4,083	24,654	57,411	66,705
Resultado Fundo / cota	0.65	0.68	0.68	4.12	9.60	11.15
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.83	4.09	9.47	11.03
Rend. Dist / Rend. Total¹	127%	122%	122%	99%	99%	99%

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



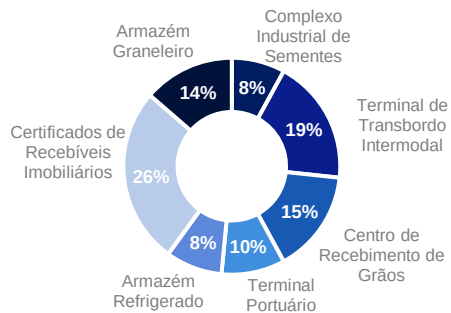
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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)

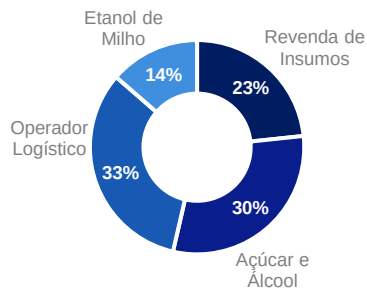
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



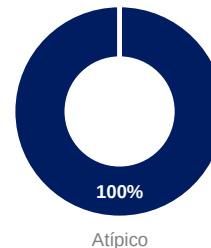
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



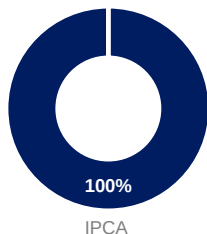
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



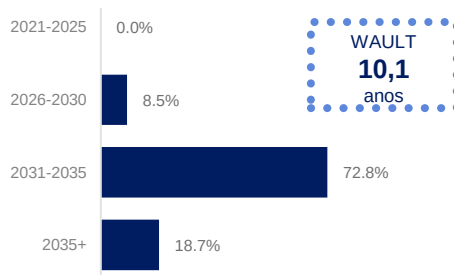
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



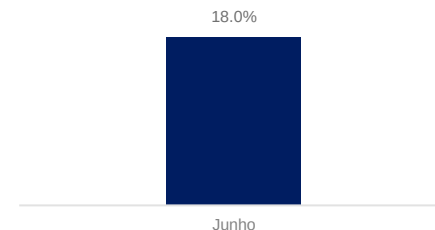
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

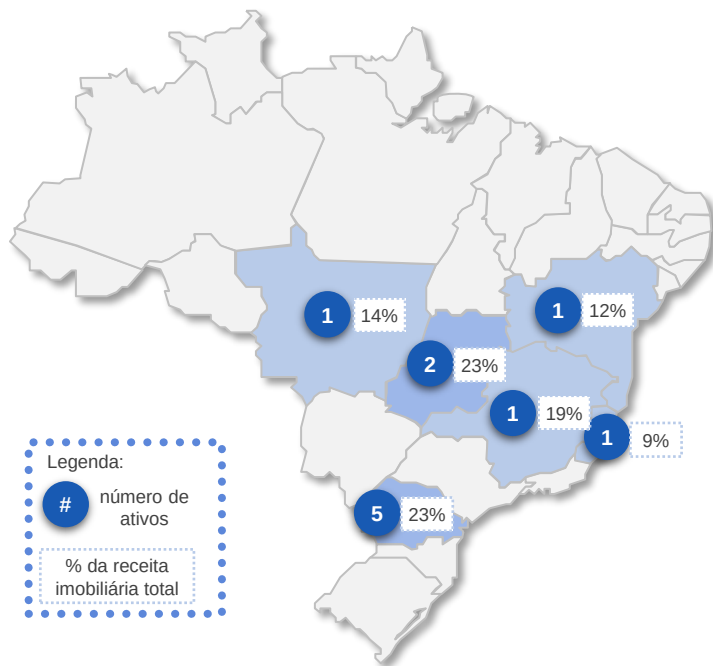
(% da receita imobiliária contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

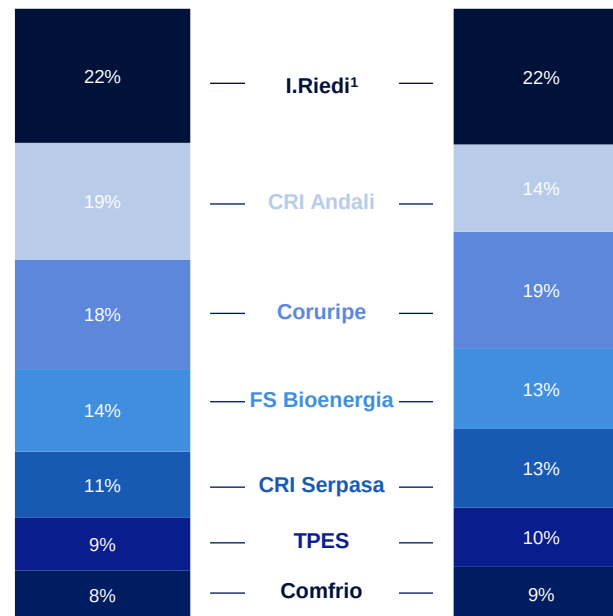
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,8%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,1

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

9,8%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,1

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 (1/3)

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado¹: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Inauguração do Terminal: 09/06/2022

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) As obras de construção do Terminal Intermodal serão realizadas pela S.A. USINA CORURIPE AÇÚCAR E ALCOOL (LOCATÁRIA) sob a modalidade de empreitada a preço global, de forma que o custeio pelo Fundo será limitado ao valor de R\$ 89.772.517,00. Eventual valor que sobejar o montante ora acordado será arcado integralmente pela LOCATÁRIA.



Vista Aérea

1	Tulha	4	Moega (Tombadores)
2	Estrutura Transportadores	5	Balança Rodoviária
3	Armazém	6	Prédios Administrativos

Obras (1/3)

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado¹: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Inauguração do Terminal: 09/06/2022

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) As obras de construção do Terminal Intermodal serão realizadas pela S.A. USINA CORURIPE AÇÚCAR E ALCOOL (LOCATÁRIA) sob a modalidade de empreitada a preço global, de forma que o custeio pelo Fundo será limitado ao valor de R\$ 89.772.517,00. Eventual valor que sobejar o montante ora acordado será arcado integralmente pela LOCATÁRIA.



Vista Aérea

1	Balança	4	Moega (Tombadores)
2	Estrutura Administrativa	5	Transportadores
3	Portaria	6	Armazém

Obras (2/3)

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado¹: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Inauguração do Terminal: 09/06/2022

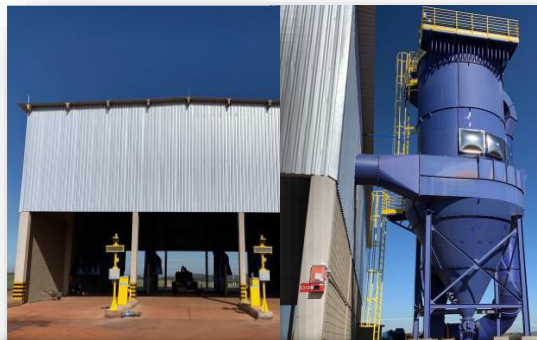
Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

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

Pacotes e Contratações

<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 + IBS
Combate a Incêndio	CROMA CONSTRUÇÃO

(1) As obras de construção do Terminal Intermodal serão realizadas pela S.A. USINA CORURIPE AÇÚCAR E ÁLCOOL (LOCATÁRIA) sob a modalidade de empreitada a preço global, de forma que o custeio pelo Fundo será limitado ao valor de R\$ 89.772.517,00. Eventual valor que sobejar o montante ora acordado será arcado integralmente pela LOCATÁRIA.



Moega



Balança rodoviária



Armazém de açúcar



Teste da linha férrea do pátio de manobras

Obras (3/3)

Descrição do Ativo

Localização: Iturama/MG

Ativo: Terminal Intermodal

CapEx Estimado¹: R\$ 89.772.517,00

Início da Obra: 17/05/2021

Inauguração do Terminal: 09/06/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

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

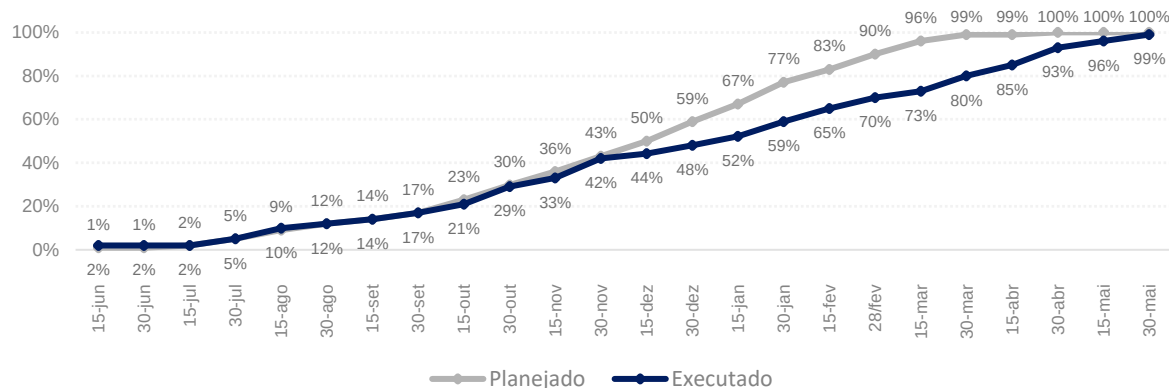
Pacotes e Contratações

	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) As obras de construção do Terminal Intermodal serão realizadas pela S.A. USINA CORUPIPE AÇÚCAR E ALCOOL (LOCATÁRIA) sob a modalidade de empreitada a preço global, de forma que o custeio pelo Fundo será limitado ao valor de R\$ 89.772.517,00. Eventual valor que sobrejar o montante ora acordado será arcado integralmente pela LOCATÁRIA.



Cronograma Físico



Marcos de Construção

	Planejado	Executado	Data Prevista
Infra Ferroviária	100%	98%	28/12/2021
Superestrutura Ferroviária	100%	96%	13/04/2022
Infra Terminal	100%	94%	14/03/2022
Moega Rodoviária	100%	100%	14/01/2022
Armazém de Açúcar	100%	100%	08/03/2022
Transportadores	100%	87%	02/04/2022
Tulha Ferroviária	100%	99%	21/03/2022
Edificações de Apoio	100%	100%	31/01/2022

Data de Atualização: 30/05/2022

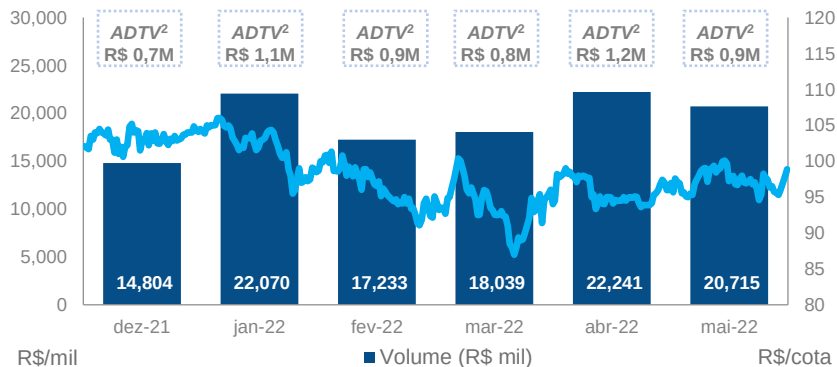
Comentários

Principais pontos:

- Finalizar acabamentos da estrutura (cerca, guarda-corpo e corrimão)
- Início dos testes de comissionamento (teste de equipamentos e máquinas com o produto)

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	2.2%	4.2%	4.7%	-1.1%
BTAL ⁴	2.2%	4.2%	4.7%	-1.1%
IFIX	0.3%	0.6%	0.1%	6.1%
CDI Líquido ¹	0.9%	3.7%	6.7%	8.7%

(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

