

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Janeiro 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)

568

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

95,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

617

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,2

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,1%

Investidores¹
17.184

*WAULT*²
10,4
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
1,1

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

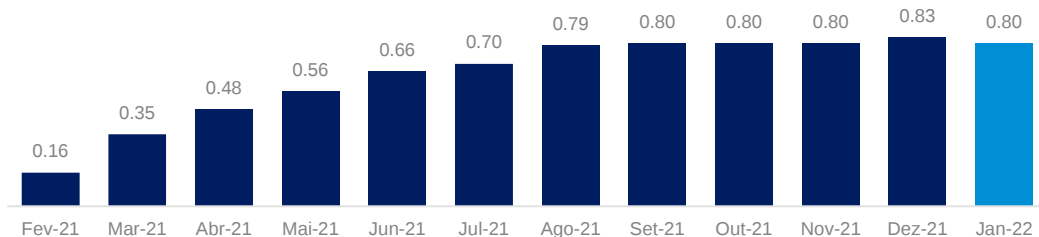
* (1) Data base 31/01/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no fechamento de janeiro 2022. O portfolio reúne 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 rendimento distribuído pelo BTAL no mês de janeiro confirmou a tendência dos sólidos rendimentos dos meses anteriores. O resultado distribuído ficou em R\$ 0,80 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre o valor da cota de mercado em 31 de janeiro (9,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,38/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 24 de fevereiro, seguindo a política de distribuição do Fundo. Para os próximos meses, o Fundo segue bem posicionado para manter o patamar de distribuição de R\$ 0,80/cota, sem considerar os ajustes anuais dos contratos atípicos de locação, os quais estão próximos do seus aniversários e deverão sofrer correção pelo IPCA acumulado do período.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

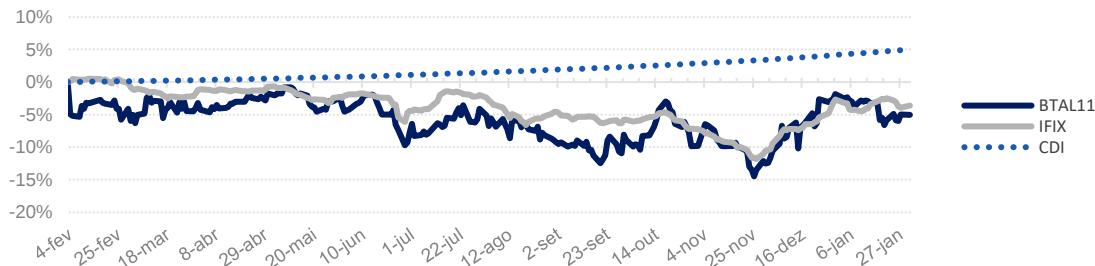
Dividend Yield
10,1% a.a.



Ao longo do mês, a Gestora realizou 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\$ 2.440.821,10. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos dos últimos meses.

Comentários do Gestor (2/3)

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



Em relação ao resultado de janeiro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês com valor de R\$ 95,0, que representou uma rentabilidade total de -3,2% no período. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -5,0%³. No mesmo período, o IFIX apresentou o resultado de -3,6%.

O cenário atual é marcado pelas incertezas tanto em âmbito mundial quanto local. As principais dúvidas dos investidores estão relacionadas à evolução da taxa de juros/inflação, crescimento, ajuste fiscal e eleições presidenciais. Independente das incertezas, o BTAL11 vêm entregando retornos consistentes aos cotistas desde sua captação inicial. Reforçamos que todos os contratos de aluguel dos ativos do fundo são atípicos, de longo prazo e corrigidos pelo IPCA, garantindo uma proteção contra inflação. Importante frisar que, como os recursos captados em fevereiro de 2021 foram rapidamente investidos, a correção de todos os contratos de aluguel pelo IPCA se concentrará nos próximos dois meses, trazendo, dessa forma, aumento na receita de locação.

* (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)

Cenário Macro: A última reunião do Comitê de Política Monetária Nacional (COPOM), ocorrida no dia 02/02/22, elevou a taxa básica de juros em 1,5p.p., para 10,75% a.a., seguindo as expectativas do mercado. O mercado espera que, a partir desse momento, a política contracionista adotada pelo Bacen ao longo de 2021 a fim de conter a inflação deva estar próxima do fim. A projeção do Boletim Focus do dia 11/02/22 era de que a taxa Selic termine o ano em 12,25% a.a.. A partir das medidas adotadas, o Banco Central projeta que a inflação oficial, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), comece a perder potência ainda no primeiro semestre desse ano e termine em torno de 5,5% a.a.

Conflito geopolítico na Ucrânia ameaça a cadeia global de suprimentos: As ameaças russas de invasão à Ucrânia, que se acentuaram nas últimas semanas e que culminaram com o início de uma guerra internacional no dia de hoje, provavelmente podem prejudicar a cadeia global de suprimentos, impactando diversos países, incluindo o Brasil.

Rússia e Ucrânia são, respectivamente, primeiro e quarto maiores exportadores de trigo do mundo, produto do qual o Brasil é grande importador líquido. A depreciação cambial, junto com incertezas relacionadas à oferta mundial do cereal, impulsionaram as cotações do trigo que, em jan/22, era 84,6% maior do que em jan/21. Esse fato fez com que as margens das indústrias que utilizam o trigo como insumo ficassem significativamente pressionadas.

Além disso, Rússia e Ucrânia são importantes produtores de fertilizantes. A Rússia é responsável por 20% da produção mundial de potássicos e representa cerca de 20% do total de fertilizantes importados pelo Brasil. Também é o segundo maior produtor global de nitrogenados. Para o Brasil, a Rússia é responsável por 21% do fornecimento de nitrogenados e, no caso do nitrato de amônio, o país é praticamente o único fornecedor para o Brasil.



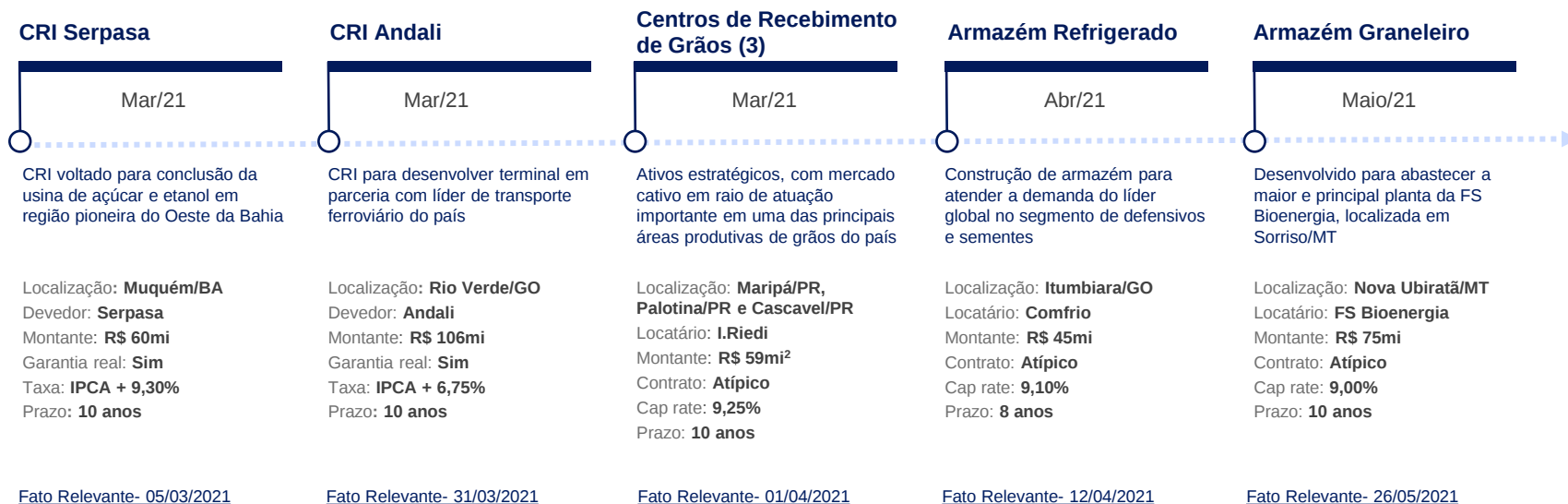
Evolução da Alocação (1/2)

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)

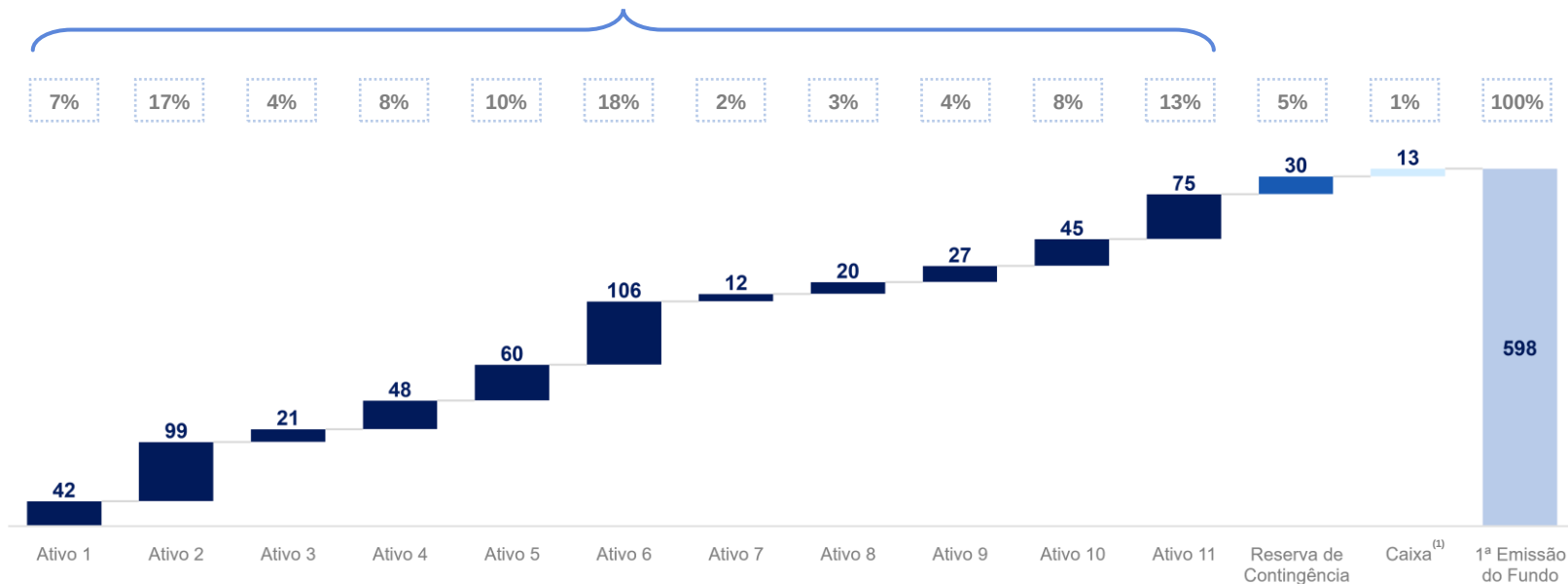


* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

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 janeiro 2022. 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](#). (1) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e due diligence

Pagamento de Proventos

Data base: 31/01/2022

Data de divulgação: 17/02/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 24/02/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80¹

Mês de referência: Janeiro 2022

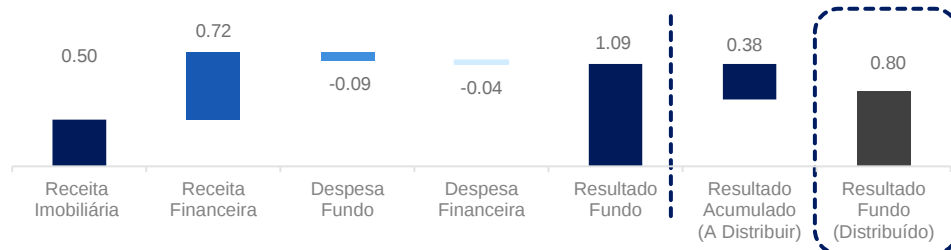
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,80

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	2,974	2,974	3,006	3,006	31,766	31,766
Receita Financeira ¹	1,754	1,561	4,300	4,300	24,740	24,772
Total Receitas	4,727	4,535	7,306	7,306	56,506	56,538
Despesa Fundo	-558	-403	-559	-559	-6,642	-6,697
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ²	-249	-13	-219	-219	-1,249	-1,249
Total Despesas	-807	-416	-778	-778	-7,891	-7,946
Resultado Fundo	3,920	4,119	6,528	6,528	48,614	48,592
Resultado Fundo / cota	0.66	0.69	1.09	1.09	8.13	8.13
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.83	0.80	0.80	7.74	7.74
Rend. Dist / Rend. Total¹	122%	121%	73%	73%	95%	95%

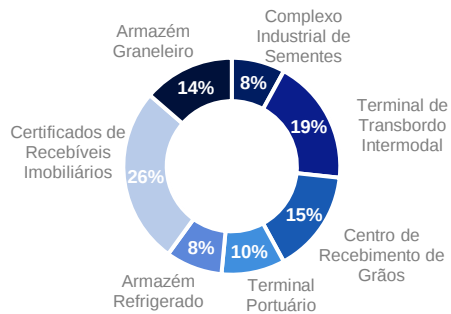
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



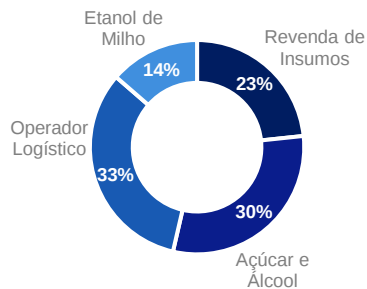
(1) Receita financeira corresponde a: (i) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (ii) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano e (iii) receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa e (iii) receita não operacional em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

Carteira de Ativos (1/2)

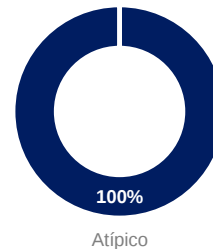
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



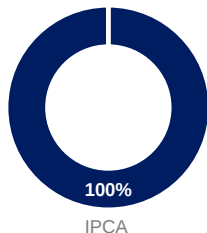
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



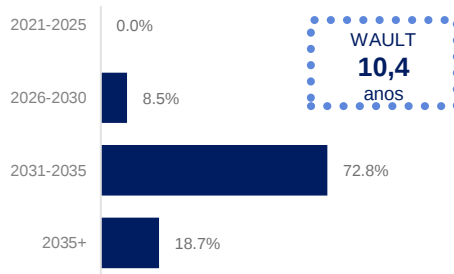
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



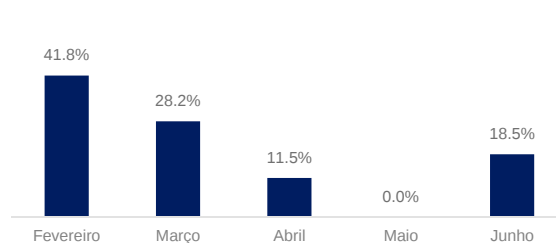
Indexador
(% da receita contratada)



Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



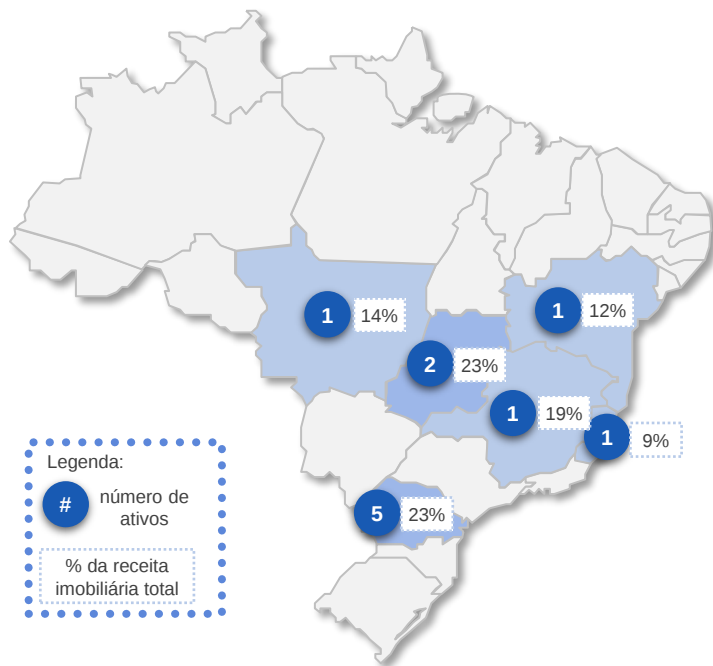
Mês de reajuste
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

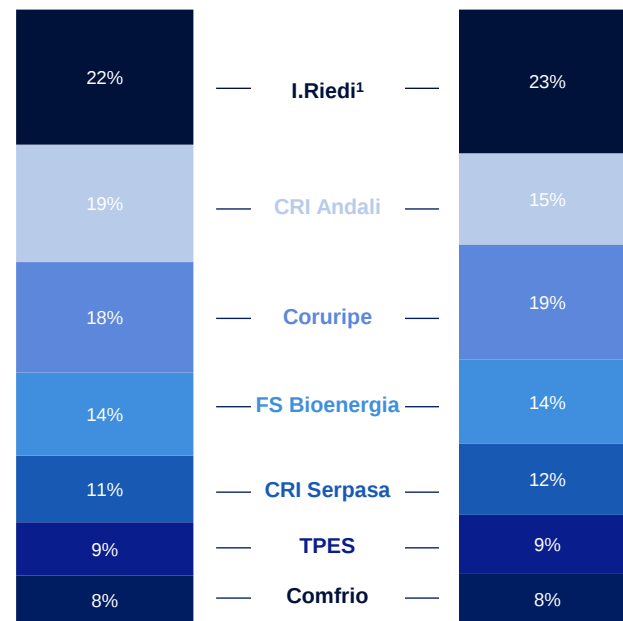
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os ativos relacionados ao grupo

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,4

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

10,4

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 (1/3)

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: 153.876,39 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.



Vista Aérea

1	Moega (Trombadores)	4	Estrutura de transportadores
2	Canteiro de obras	5	Prédios administrativos
3	Armazém	6	Balança rodoviária

Obras (2/3)

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: 153.876,39 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.



Armazém de açúcar



Tirador de amostras



Escritório administrativo, laboratório e vestiário



Transportadores – Montagem das estruturas

Obras (3/3)

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: 153.876,39 m²

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

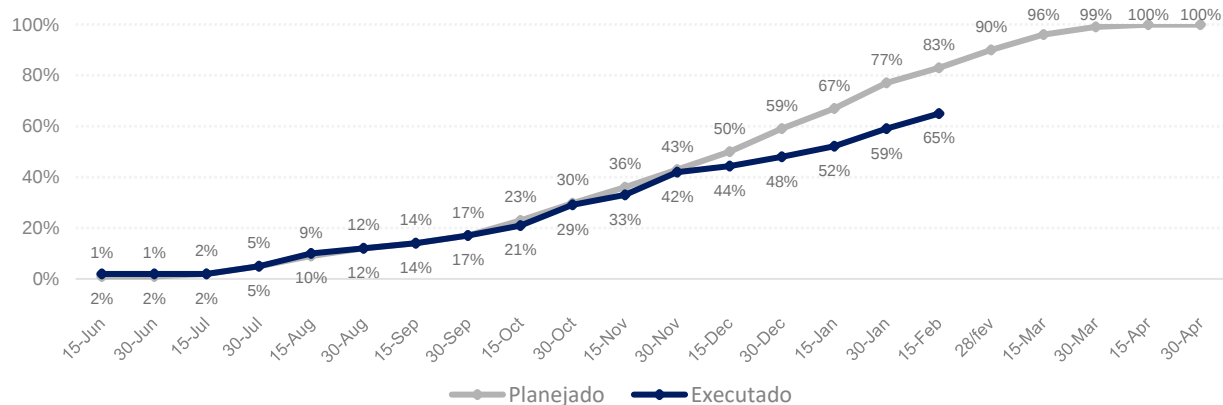
Pacotes e Contratações

	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.



Cronograma Físico



Marcos de Construção

	Planejado	Executado	Data Prevista
Infra ferroviária	95%	93%	28/12/2021
Superestrutura ferroviária	78%	59%	13/04/2022
Infra terminal	52%	57%	14/03/2022
Moega rodoviária	100%	86%	14/01/2022
Armazém de açúcar	86%	74%	08/03/2022
Transportadores	54%	50%	14/02/2022
Tulha ferroviária	77%	64%	21/03/2022
Edificações de apoio	90%	77%	31/01/2022

Data de Atualização: 15/01/2022

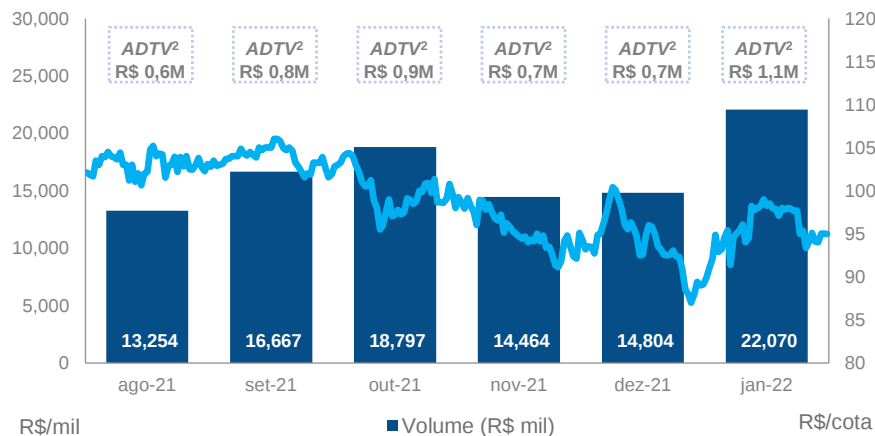
Comentários

Em função das fortes chuvas que impactaram a região no final de 2021 e, somado ao impacto decorrente do afastamento de parte dos operários em função da covid-19, houveram atrasos pontuais na última quinzena de dezembro e início de janeiro de 2022, conforme observado no gráfico de evolução física de obra.

Entretanto, apesar do retardamento que ocorreu no período, o cronograma para finalização de obra permanece o mesmo de modo que esse hiato de execução deva ser sanado já no decorrer das próximas semanas.

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTAL ³	-3.2%	-3.2%	-5.0%	-5.0%
BTAL ⁴	-3.2%	-5.9%	-5.9%	-5.9%
IFIX	-1.0%	-1.0%	-8.2%	-10.8%
CDI Líquido ¹	0.7%	0.6%	4.3%	6.5%

(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

