

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Fevereiro 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)

563

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

94,1

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

615

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

102,8

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,2%

Investidores¹

19.286

*WAULT*²

10,3
anos

Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,1

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

450

* (1) Data base 25/02/2022; (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 fevereiro 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.

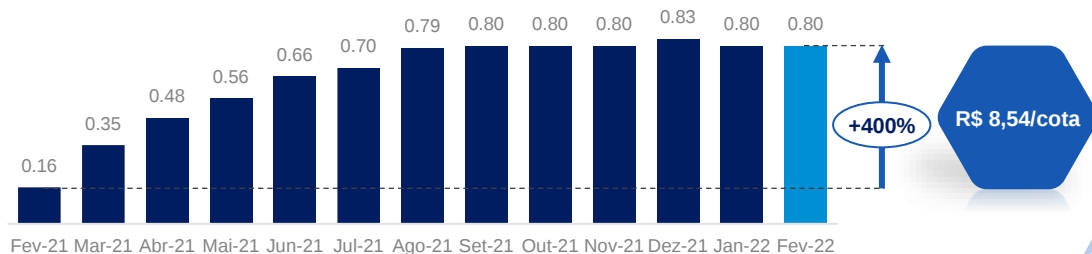
Comentários do Gestor (1/4)

O BTAL11 completou um ano após o encerramento de sua oferta inicial¹ em fevereiro/2021. Nesse intervalo, o Fundo distribuiu um montante acumulado de R\$ 8,54/cota (179% do CDI²). O resultado distribuído no mês manteve-se em R\$ 0,80/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,2% sobre o valor da cota de mercado em 25 de fevereiro (9,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,60/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 25 de março. A Gestora espera manter o patamar atual de distribuição nos próximos meses, 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
10,2% a.a.

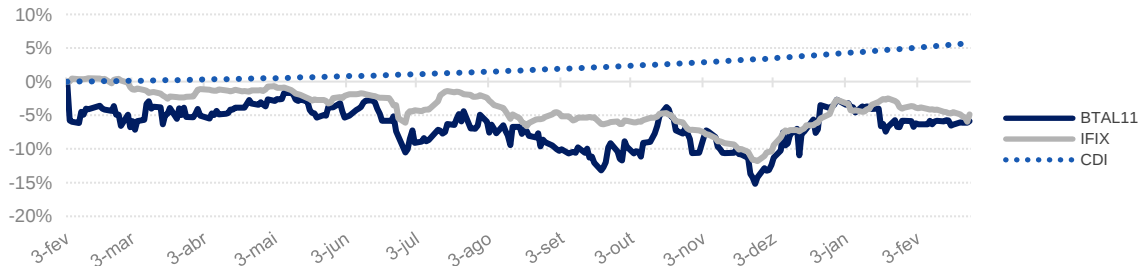


Em fevereiro, a Gestora realizou novas operações no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com o objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 1.895.781,07. O resultado será distribuído integralmente aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos dos últimos meses.

* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Para o cálculo considerou-se tributação de 20% sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras

Comentários do Gestor (2/4)

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



A cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês de fevereiro em R\$ 94,1, representando uma rentabilidade total de -0,03% no período. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -5,86%³. No mesmo período, o IFIX retornou -4,88%.

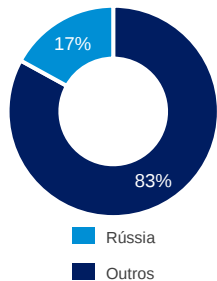
Cenário Macro. A invasão russa à Ucrânia teve início no dia 24 de fevereiro, quando as tropas do segundo maior exportador mundial de trigo (Rússia) invadiram o quarto maior exportador mundial do cereal (Ucrânia). O reflexo dos preços no mercado futuro de diversas commodities foi imediato. Segundo análise da CNI, entre os dias 23 de fevereiro e 8 de março, a cotação internacional do trigo subiu 45,35%, e o preço do barril de petróleo +34,3%. As incertezas sobre a oferta de tais insumos, agregada às sanções econômicas impostas por nações e corporações a Rússia, fizeram as expectativas de inflação aumentarem rapidamente em diversos países do mundo. No Brasil, a projeção do Boletim Focus para o IPCA saiu de 5,65% em 07/03 para 6,45% em 14/03.

* (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.

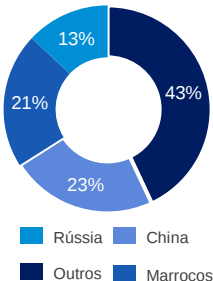
Comentários do Gestor (3/4)

Importância da Rússia no Mercado de Fertilizantes

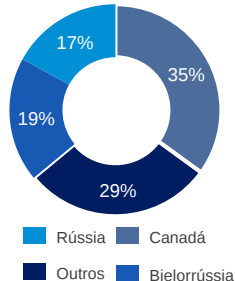
1º maior exportador
de nitrogenados



3º maior exportador
de fosfatados



3º maior exportador
de potássicos



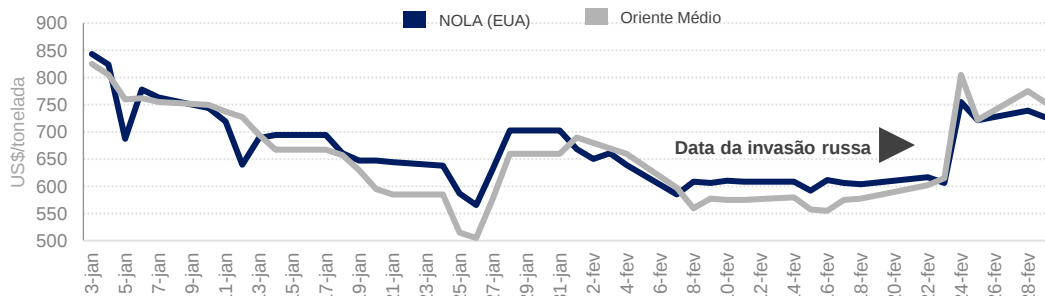
Fonte: StoneX

De acordo com relatório de acompanhamento mensal do mercado de fertilizantes realizado pela StoneX, é cedo para avaliar os impactos causados pela guerra envolvendo a maior exportadora global de fertilizantes do mundo (Rússia), relacionados a ruptura do fornecimento russo na cadeia global de NPK¹. A consultoria destaca que dificilmente existirá um número suficiente de países produtores que conseguirão suprir uma eventual ausência da Rússia no mercado nos próximos meses. O relatório também afirma que o potássio é o nutriente com maior risco de escassez. A Bielorrússia, 2º maior exportadora de potássicos do mundo, também vêm enfrentando sanções desde o final do ano passado, refletindo em maior dificuldade de escoamento. Rússia e Bielorrússia respondem por ~40% do fornecimento global de potássio, e caso os dois países sejam retirados do mercado por completo, restará apenas o Canadá para suprir essa oferta. Em 2021, dentre as cerca de 40 milhões de toneladas de fertilizantes importados pelo Brasil, 20% vieram da Rússia.

* (1) Nitrogênio (N), Fósforo (P) e Potássio (K) dão nome ao principal composto da agricultura (NPK). Esses nutrientes estão no topo das necessidades biológicas, sendo considerados macronutrientes primários.

Comentários do Gestor (4/4)

PREÇO DO DERIVATIVO DA UREIA EM NOLA¹ E NO ORIENTE MÉDIO COM VENCIMENTO EM MARÇO



Fonte: CME e StoneX

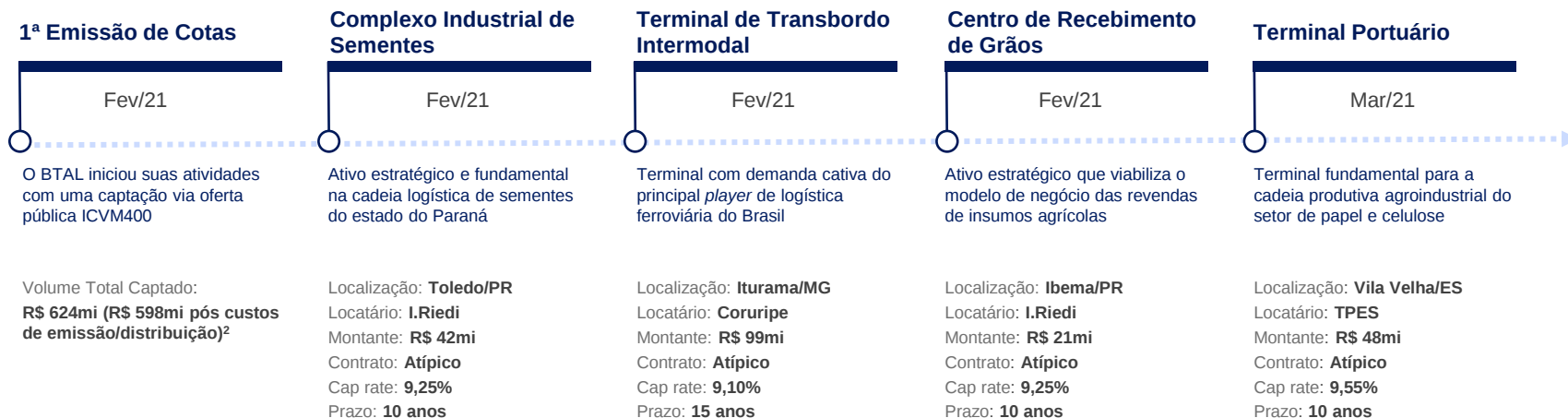
Com o início da guerra, os preços dos fertilizantes nitrogenados subiram com bastante intensidade. Em 01/03, apenas cinco dias após o início do conflito, o preço dos derivativos da ureia em NOLA já operavam com uma diferença de +16,51%. Conforme destacado em estudo da StoneX, no Oriente Médio, o impacto foi ainda maior, com a ureia abrindo uma diferença semanal de US\$140/tonelada, equivalente a uma variação de +18,54%.

Impactos da guerra na Ucrânia sobre a inflação dos alimentos no Brasil. A dependência que o Brasil tem das importações de fertilizantes estrangeiros, principalmente russos, vêm mostrando sua dimensão desde o início do conflito russo-ucraniano. Os preços dos fertilizantes, que já estavam altos devido aos gargalos logísticos da pandemia e ao câmbio depreciado, foram ainda mais impactados em decorrência do conflito, aumentando as incertezas sobre o fornecimento de insumos para a próxima safra de verão. Segundo estudo da StoneX, a Ureia Granular² teve aumento de preço no porto de Paranaguá de 40,5% na janela de 14/02 a 14/03/2022.

* (1) Região de Nova Orleães está localizado nas planícies litorâneas do Rio Mississippi, a aproximadamente 160 quilômetros longe da foz do rio, no Golfo do México; (2) Fertilizante sólido utilizado como repositor de Nitrogênio, para que a planta possa recuperar a vitalidade e continuar o processo de desenvolvimento de maneira saudável.

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



Anúncio de Encerramento
da Oferta – 29/01/2021

Fato Relevante- 01/02/2021

Fato Relevante- 04/02/2021

Fato Relevante- 26/02/2021

Fato Relevante- 04/03/2021

* (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)



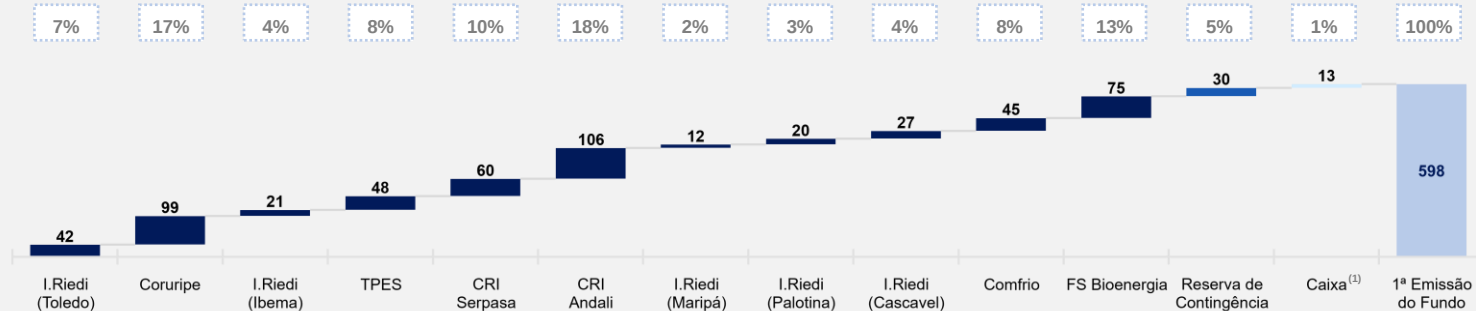
* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

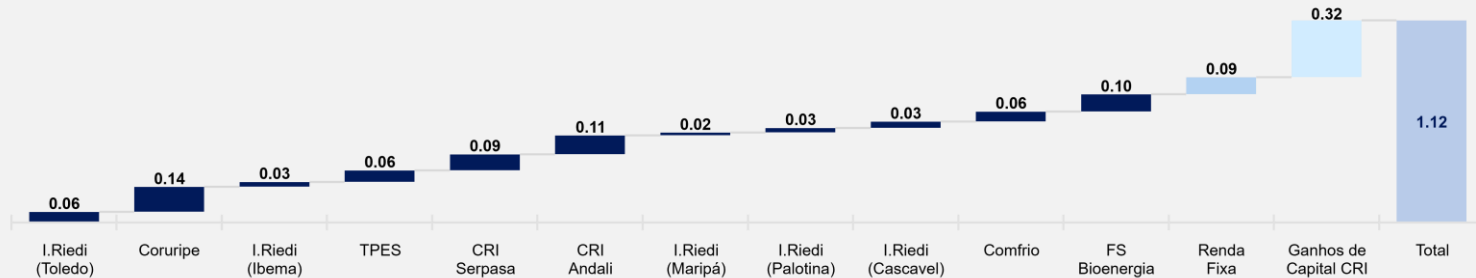
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita por ativo
(R\$ por cota)



Pagamento de Proventos

Data base: 25/02/2022

Data de divulgação: 18/03/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 25/03/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80¹

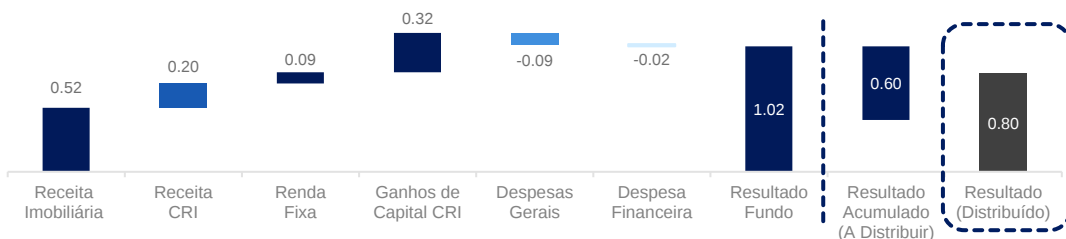
Mês de referência: Fevereiro 2022

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)	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	2,974	3,006	3,093	6,099	33,741	34,858
Receita CRI ¹	1,077	1,198	1,168	2,366	11,858	11,858
Renda Fixa ²	484	661	563	1,225	6,374	6,824
Ganhos de Capital CRI ³	-	2,441	1,896	4,337	9,717	9,717
Total Receitas	4,535	7,306	6,719	14,026	61,690	63,257
Despesa Fundo	-416	-559	-528	-1,087	-6,632	-7,238
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-13	-219	-127	-346	-1,376	-1,376
Total Despesas	-430	-778	-655	-1,433	-8,008	-8,613
Resultado Fundo	4,105	6,528	6,065	12,593	53,682	54,644
Resultado Fundo / cota	0.69	1.09	1.01	2.10	8.97	9.14
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.80	0.80	1.60	8.38	8.54
Rend. Dist / Rend. Total¹	121%	73%	79%	76%	93%	93%

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

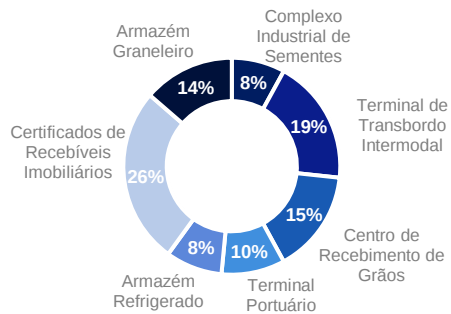


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,80

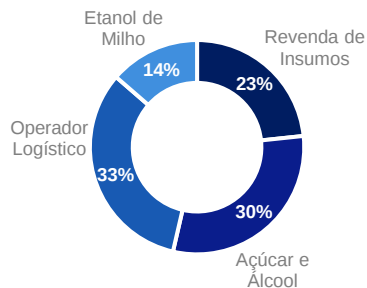
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de 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)

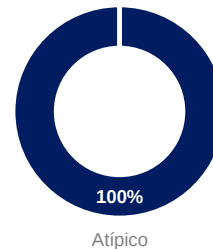
Tipo de Ativo
(% da receita contratada)



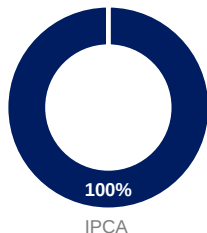
Perfil do Locatário
(% da receita contratada)



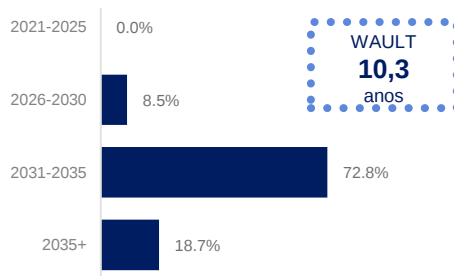
Tipo de Contrato
(% da receita contratada)



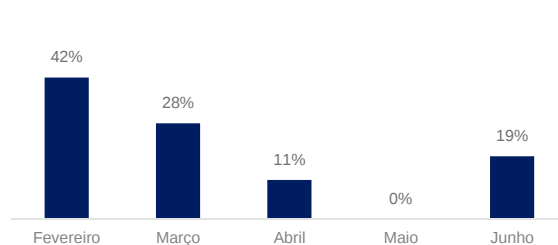
Indexador
(% da receita contratada)



Vencimento dos Contratos
(% da receita contratada)



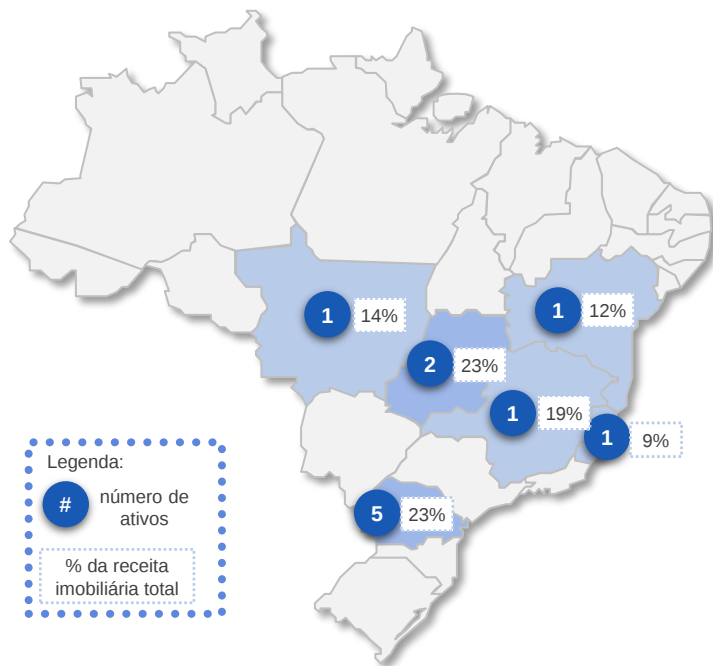
Mês de reajuste
(% da receita contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

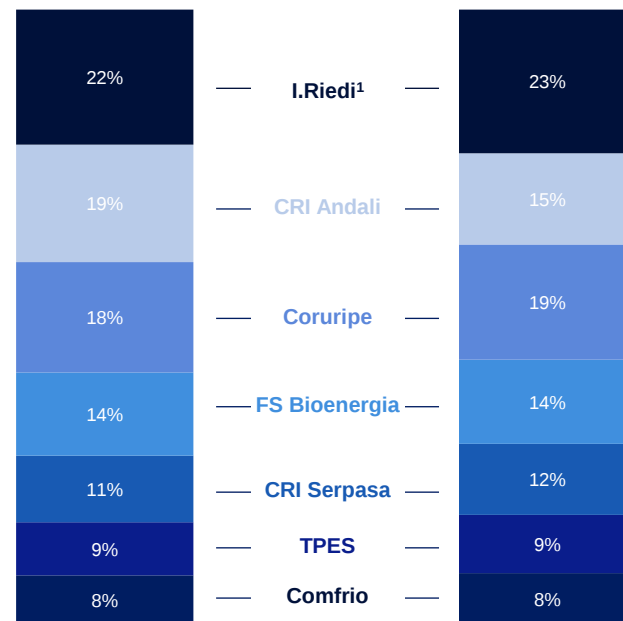
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,3

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

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,3

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

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.



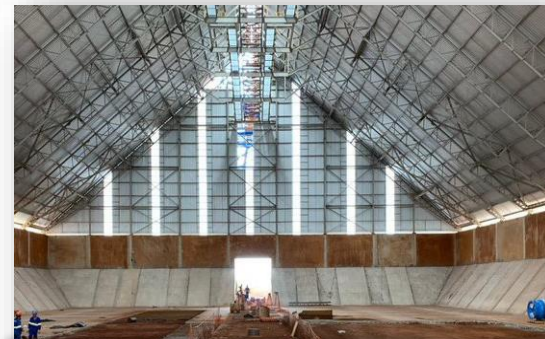
Tulha Ferroviária



Transportadores



Balança



Armazém de açúcar

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

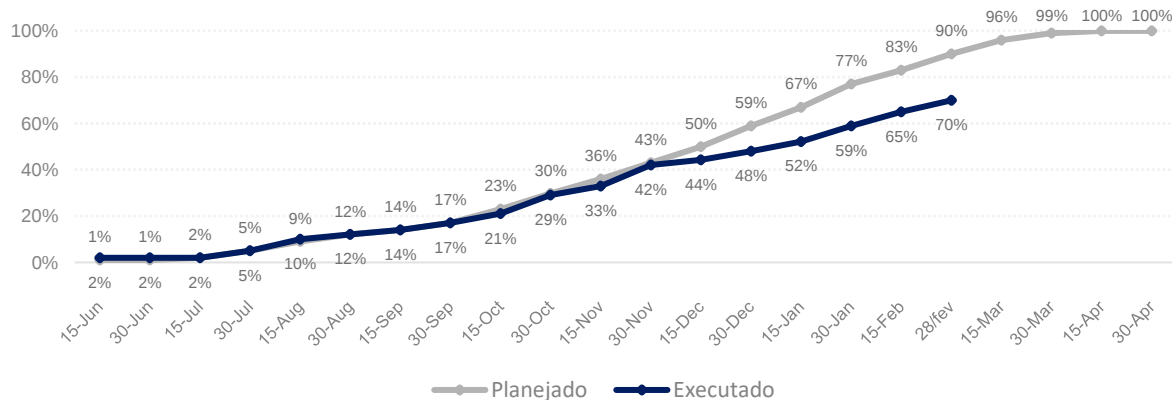
Pacotes e Contratações

	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	100%	97%	28/12/2021
Superestrutura Ferroviária	93%	74%	13/04/2022
Infra Terminal	100%	65%	14/03/2022
Moega Rodoviária	100%	100%	14/01/2022
Armazém de Açúcar	98%	96%	08/03/2022
Transportadores	76%	65%	02/04/2022
Tulha Ferroviária	93%	90%	21/03/2022
Edificações de Apoio	90%	90%	31/01/2022

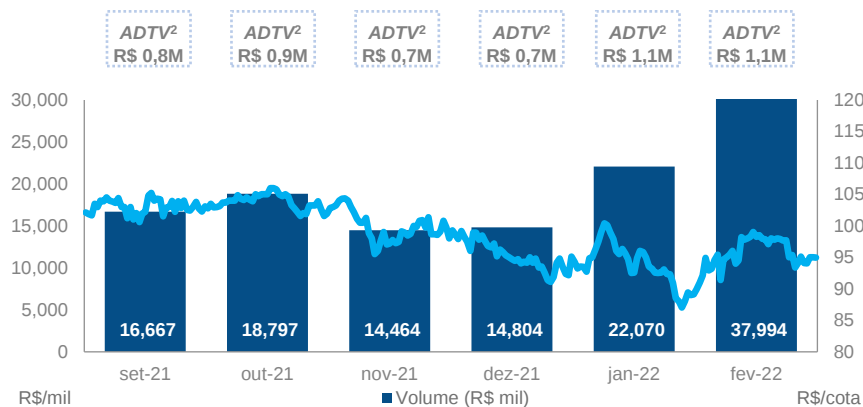
Data de Atualização: 28/02/2022

Comentários

Durante o mês, a instalação da linha férrea na área da tulha foi finalizada.

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	-0.03%	-3.25%	-5.86%	-5.86%
BTAL ⁴	-0.03%	-3.25%	-5.86%	-5.86%
IFIX	-0.99%	-2.27%	-5.00%	-7.50%
CDI Líquido ¹	0.64%	1.29%	4.77%	6.89%

(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

