

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Março 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)

586

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

98,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

620

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,2%

Investidores¹
22.233

*WAULT*²
10,2
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,9

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

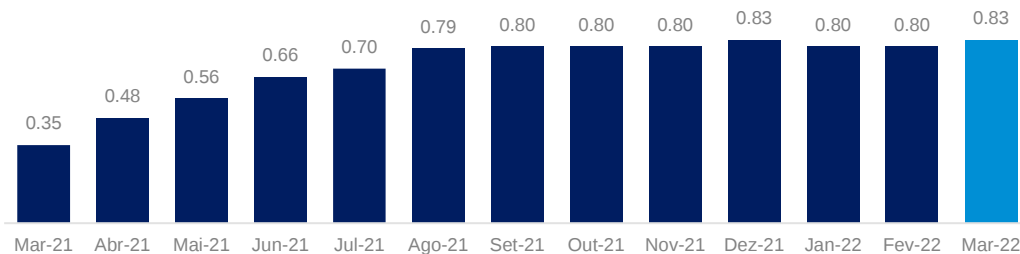
* (1) Data base 31/03/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. O portfólio reúne 11 (onze) 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)

O rendimento distribuído pelo BTAL no mês de março foi de R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,2% sobre o valor da cota de mercado em 31 de março (9,6% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,42/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 28 de abril, 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)

Dividend Yield
10,2% a.a.

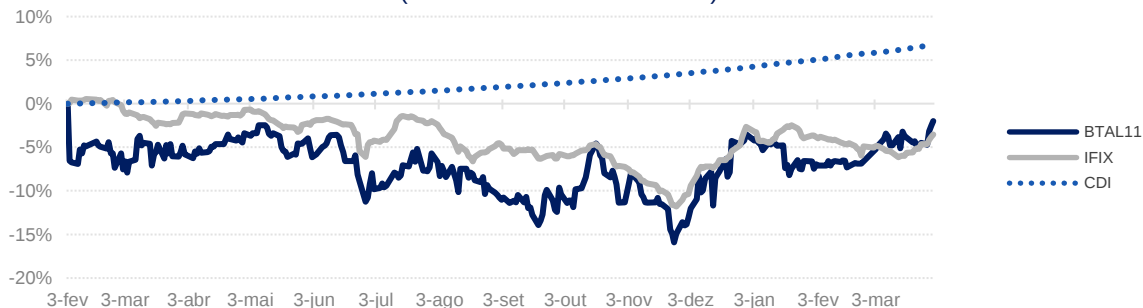


Durante o mês, a Gestão executou correções em alguns de seus contratos atípicos de locação do portfólio do Fundo como parte natural da dinâmica de ajuste do aluguel considerando o IPCA acumulado do período. Como resultado, a distribuição de rendimentos do Fundo aumentou em R\$ 0,03/cota. Esse reajuste engloba somente parte dos ativos, e espera-se que os demais contratos do Fundo ainda não ajustados também sofram correção pelo IPCA acumulado dos últimos 12 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 (2/3)

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



Em relação ao resultado de março, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 98,0, representando uma rentabilidade total de +5,0%. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -2,0%³. No mesmo período, o IFIX retornou -3,5%.

Cenário Macro. Em março, o Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central elevou a taxa básica de juros em 100 pontos-base para 11,75%, seguindo as expectativas do mercado. O mercado espera novas elevações dos juros, como resposta do governo para tentar conter o avanço da inflação. Em seu comunicado, o Banco Central indicou que prevê uma nova alta de 1,0 p.p. na próxima reunião do COPOM, que acontece no início de maio. Essa foi a nona elevação seguida da taxa de juros, sendo o maior patamar desde abril de 2017, quando a Selic chegou a 11,25%.

* (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)

Mercado: No mês de março, ocorreu a primeira privatização de um porto brasileiro. O consórcio FIP Shelf 119-Multiestratégia, administrado pela Quadra Capital, venceu o leilão pela Condesa (Companhia Docas do Espírito Santo).

Pelos próximos 35 anos, a empresa irá gerir os portos de Vitória e de Barra do Riacho. Os investimentos previstos são de R\$ 850mi, sendo R\$ 335mi na ampliação e modernização daqueles portos. A aplicação dos recursos deverá dobrar a movimentação de cargas do Porto de Vitória de 7mi de toneladas para 14mi de toneladas por ano. A modelagem, inédita no Brasil, foi qualificada no Programa de Parcerias de Investimentos (PPI) por meio do Decreto nº 9.852/2019. A concessão da Codesa ao setor privado não é um marco apenas para o setor logístico; é um grande marco para a economia brasileira, e gera externalidades positivas para a tese do BTAL, já que ratifica o interesse dos investidores pelo setor de infraestrutura.

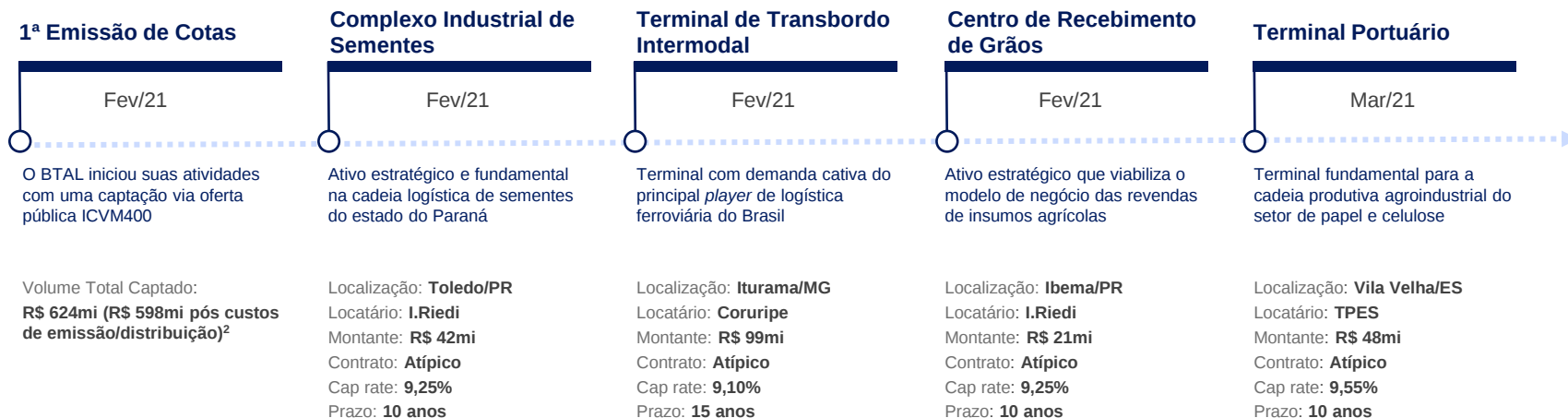
Privatizações como da Condesa reforçam a tese de investimentos do BTAL, que quando bem estruturadas, aumentam a eficiência e produtividade das operações em ativos de infraestrutura. O Brasil, que já é o maior exportador líquido de alimentos do mundo, carece de investimentos no setor, e deve se tornar ainda mais competitivo no mercado internacional a medida que mais investimentos são realizados.

Experiências bem estruturadas de privatização do setor de logística de um país têm sido bem-sucedidas ao redor do mundo. O caso do Brasil parece ainda mais propício a iniciativas como essas, já que a infraestrutura nacional, tanto para atender ao mercado interno quanto externo, apresenta grandes déficits de qualidade e quantidade. À medida que se sanem tais problemas, o Brasil deve tornar-se ainda mais competitivo no mercado internacional de alimentos.



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)



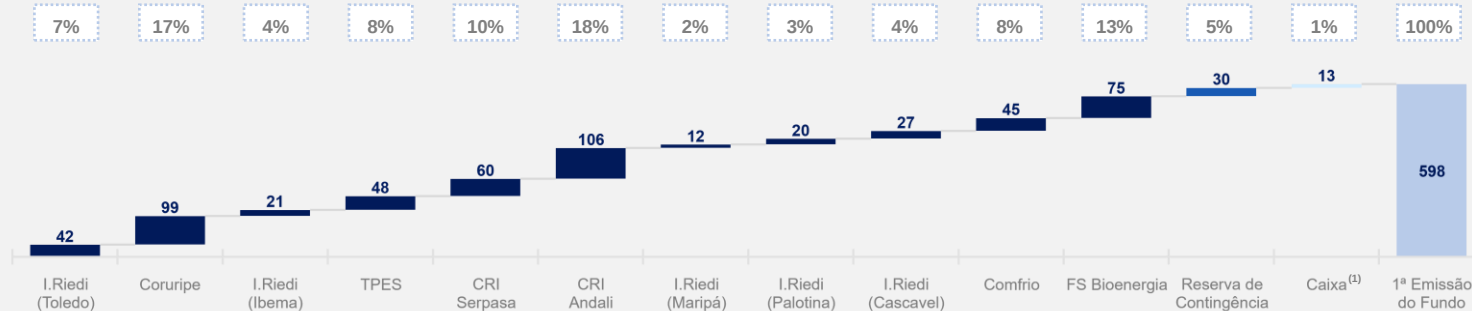
* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

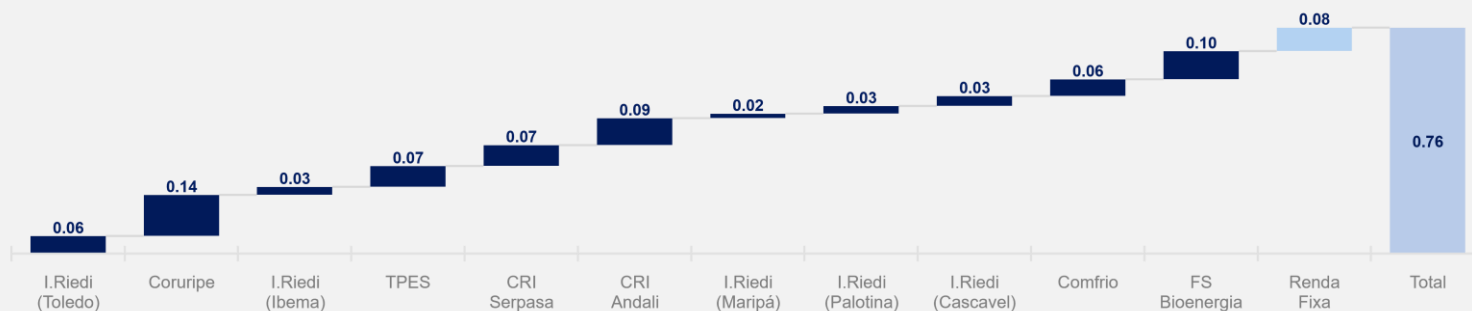
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



Portfolio atualizado com base no fechamento de março 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) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence*.

Pagamento de Proventos

Data base: 31/03/2022

Data de divulgação: 20/04/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 28/04/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

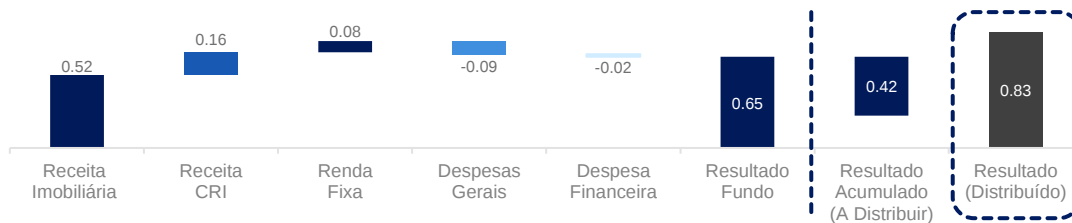
Mês de referência: Março 2022

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)	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,006	3,093	3,127	9,226	34,916	37,985
Receita CRI ¹	1,198	1,168	970	3,336	12,615	12,828
Renda Fixa ²	661	563	477	1,701	6,232	7,301
Ganhos de Capital CRI ³	2,441	1,896	-	4,337	9,717	9,717
Total Receitas	7,306	6,719	4,574	18,599	63,480	67,831
Despesa Fundo	-559	-528	-559	-1,646	-6,641	-7,796
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-219	-127	-111	-457	-1,369	-1,487
Total Despesas	-778	-655	-670	-2,103	-8,010	-9,283
Resultado Fundo	6,528	6,065	3,904	16,497	55,470	58,547
Resultado Fundo / cota	1.09	1.01	0.65	2.76	8.97	9.79
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.80	0.83	2.43	8.38	9.37
Rend. Dist / Rend. Total¹	73%	79%	127%	88%	93%	96%

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



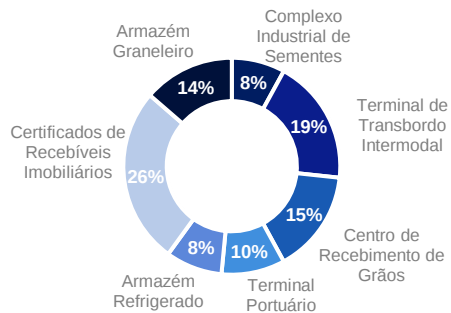
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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)

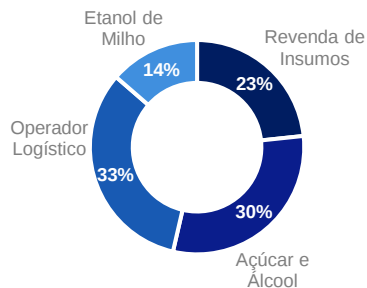
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



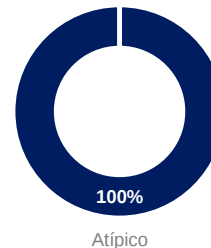
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



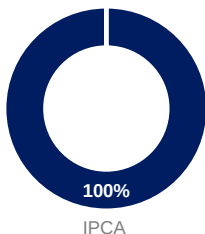
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



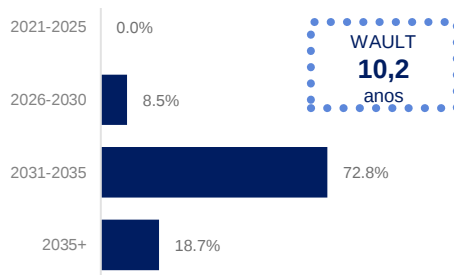
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



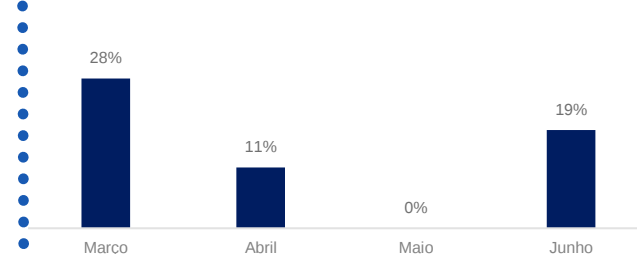
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

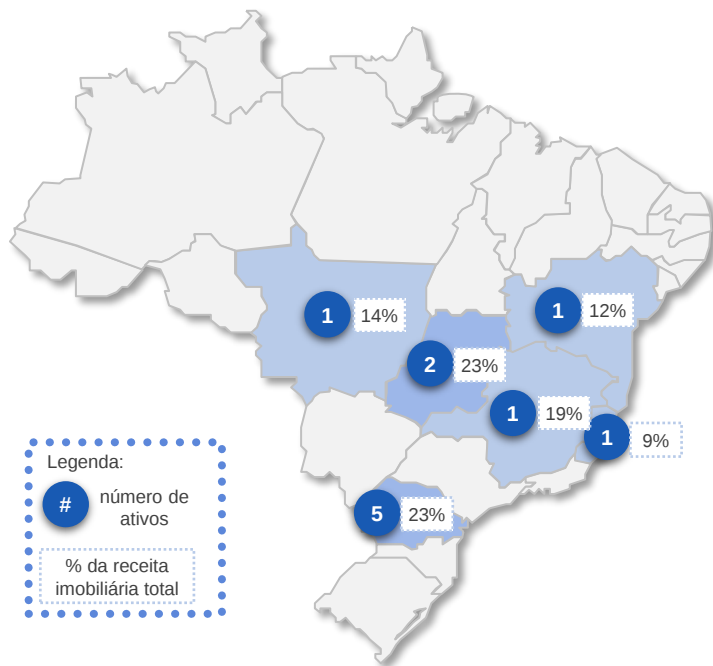
(% da receita imobiliária contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

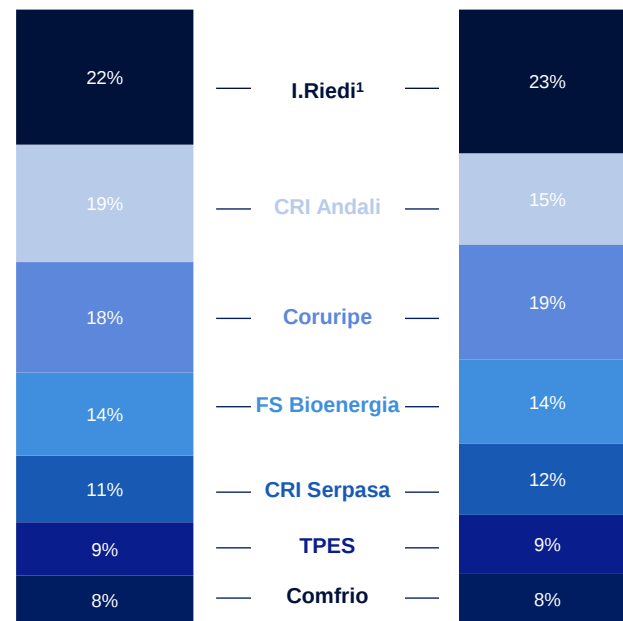
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

Portfolio (1/2)

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,2

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

9,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,2

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: 26/05/2022

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 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.



Vista Aérea

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

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: 26/05/2022

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



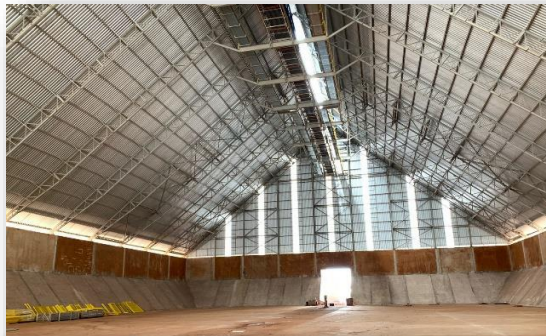
Tulha Ferroviária



Transportadores



Moega Rodoviária



Armazém de açúcar

(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.

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: 26/05/2022

Área Total a ser construída: 153.876,39 m²

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

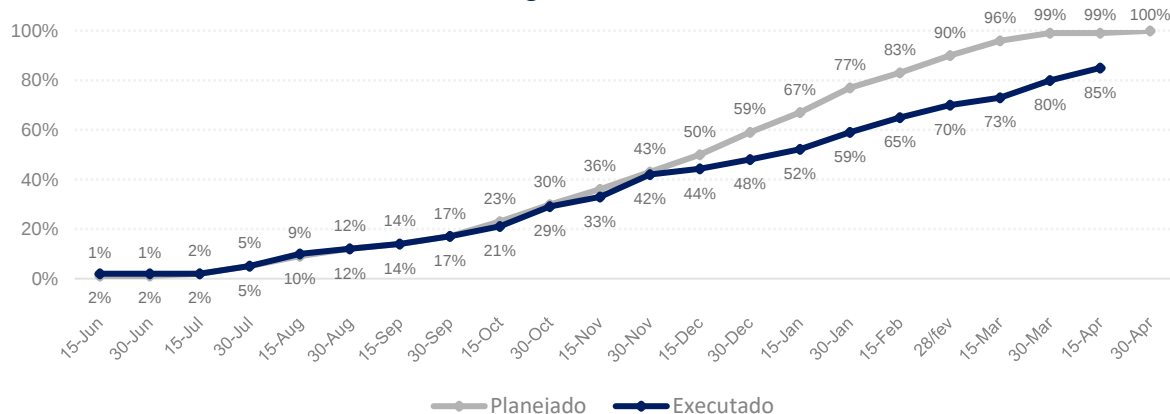
Pacotes e Contratações

	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 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.



Cronograma Físico



Marcos de Construção

	Planejado	Executado	Data Prevista
Infra Ferroviária	100%	98%	28/12/2021
Superestrutura Ferroviária	97%	87%	13/04/2022
Infra Terminal	100%	73%	14/03/2022
Moega Rodoviária	100%	100%	14/01/2022
Armazém de Açúcar	100%	99%	08/03/2022
Transportadores	98%	67%	02/04/2022
Tulha Ferroviária	100%	94%	21/03/2022
Edificações de Apoio	100%	96%	31/01/2022

Comentários

Em função das fortes chuvas que impactaram a região, três pontos de obras foram afetados impedindo a conclusão conforme previsto no cronograma original: (i) Pavimentação asfáltica do terminal, (ii) Telhas centrais da tulha de carregamento e (iii) Casa de Bombas e sistema de incêndio.

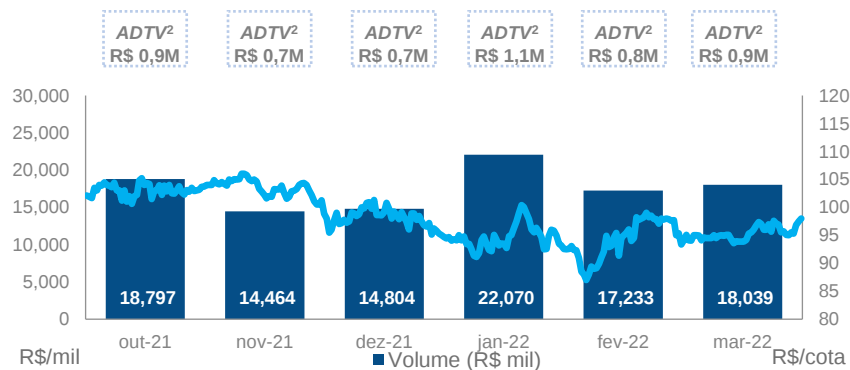
Apesar dos impactos negativos ocorridos pelas chuvas, isso não resultará em impeditivos para início da operação do terminal.

A seguir, as datas previstas:

- **02 a 20/05** – Teste de comissionamento
- **23/05** – Início do recebimento do açúcar para teste (7.200 ton)
- **26/05** – Inauguração do Terminal
- **27/05** – Data inicial para enchimento da composição (Trem)

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTAL ³	4.97%	1.55%	2.98%	-2.00%
BTAL ⁴	4.97%	1.55%	2.98%	-2.00%
IFIX	1.42%	-0.88%	-2.30%	11.50%
CDI Líquido ¹	0.78%	2.09%	5.48%	7.49%

(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

