

BTG **Agro** Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

BTAL11

Relatório Mensal

Abril 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)

584

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

97,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

621

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,83

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,2%

Investidores¹
26.291

*WAULT*²
10,1
anos

Ativos³
11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
1,2

Contratos
Atípicos
100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)
450

* (1) Data base 29/04/2022; (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 (1/4)

Em abril, o BTAL11 manteve o rendimento distribuído de R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,2% sobre o valor da cota de mercado em 29 de abril (9,6% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,27/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 25 de maio, 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)



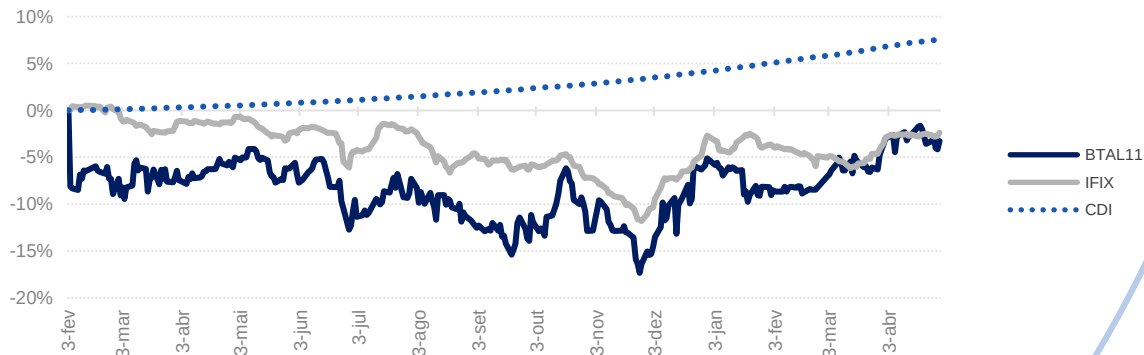
O **cenário macroeconômico** local segue desafiador e complexo ao passo em que avançamos no segundo trimestre com o prolongamento da guerra na Rússia-Ucrânia, alta dos preços de commodities (petróleo, gás natural e grãos), aperto monetário ao redor do mundo e as eleições no Brasil. Em maio, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central elevou a taxa básica de juros em mais 100 pontos-base, de 11,75% para 12,75%, seguindo as expectativas do mercado.

* (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)

O mercado ainda espera por novas elevações dos juros, como resposta do governo para tentar conter o avanço da inflação. Em seu comunicado, o Comitê destacou que a inflação tem apresentado surpresas negativas nas medidas voláteis e subjacentes, ou seja, nas medidas circunstanciais e estruturais. Por consequência, um novo aumento na Selic, com menor magnitude, é esperado pelo mercado. Para 2022 e 2023, a meta inflacionária é de 3,50% e 3,25%, respectivamente, com intervalo de tolerância de 1,5%.

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

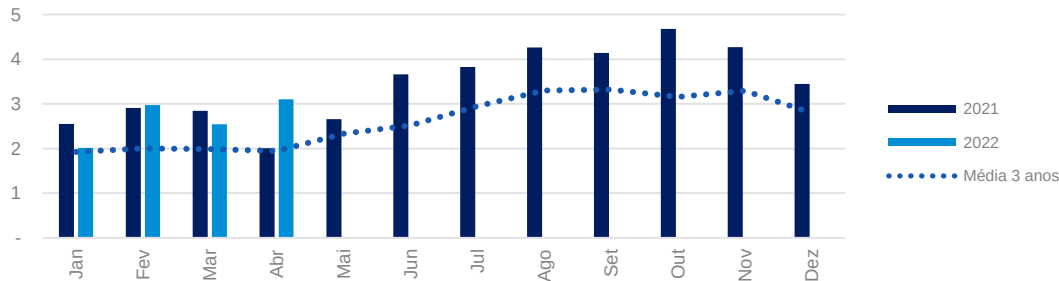


Em relação ao resultado de abril, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 97,6, representando uma rentabilidade total de +0,4%. A rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -3,3%³. No mesmo período, o IFIX retornou -2,4%.

* (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)

Histórico de Importação de Fertilizantes
(em toneladas)



*Fonte: StoneX

Cadeia de fertilizantes apresenta melhora. Segundo dados do Ministério da Agricultura, os dados de importação de fertilizantes em abril de 2022 foram 72% superiores ao mesmo mês do ano passado, o equivalente a 3,25 milhões de toneladas. Esse resultado corrobora para atenuar as incertezas em relação ao abastecimento dos insumos essenciais à produção agrícola brasileira. Como já mencionado em relatórios anteriores, a possibilidade de um cenário com potencial quebra na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro em decorrência do desabastecimento de fertilizantes poderia desencadear um processo inflacionário global, com a redução na oferta de alimentos e, consequentemente, favorecendo tendência de aumento dos preços das commodities.

Atualmente, o Brasil é o quarto maior consumidor mundial de fertilizantes, correspondendo a 8% do consumo global. O potássio (K), principal nutriente utilizado pelos produtores nacionais, representa 38% do volume, e logo na sequência, aparecem o fósforo (P) com 33% e o nitrogênio (N) com 29% do consumo total de fertilizantes. Juntos, formam a sigla NPK, tão utilizada no meio rural. Dentre as culturas que mais demandam o uso de fertilizantes estão a soja, o milho e a cana-de-açúcar, somando mais de 73% do consumo nacional.

Comentários do Gestor (4/4)

Nas últimas semanas, o Brasil vêm buscando diversificar sua matriz fornecedora de fertilizantes, tanto atuando através de políticas públicas para o incentivo à produção interna quanto estreitando relações com outros países produtores de insumos, tais como Canadá e China. Esses países apresentaram o maior crescimento de exportações ao Brasil no período, totalizando 1,7 e 1,1 milhão de toneladas, respectivamente. Acompanhados de Nigéria e Israel, esses foram os principais países responsáveis pelo crescimento da chegada de fertilizantes ao Brasil no período.

No acumulado de 2022, as importações brasileiras de fertilizantes alcançaram US\$ 6,48 bilhões, valor 147,3% superior ao registrado no mesmo período de 2021. Os dados indicam alta de 6,4% nos volumes comprados e de 132% nos preços médios dos produtos. O ponto de atenção, no entanto, é que o país gastou 147% a mais com importações de fertilizantes nos primeiros quatro meses de 2022 quando comparado ao mesmo período do ano passado. Essa pressão de preço deve diminuir à medida que novas fontes de fornecimento forem sendo desenvolvidas.



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)



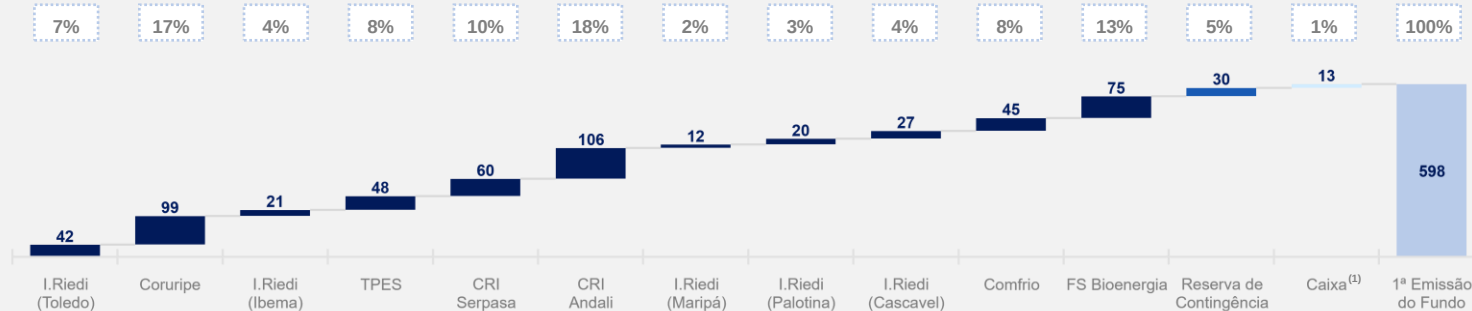
* (1) BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Valor total dos três ativos

Composição do Portfolio

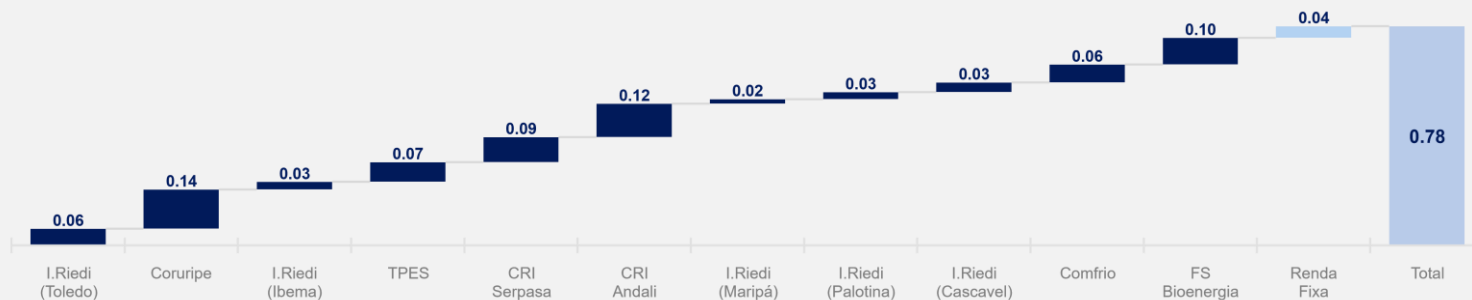
R\$ 555 milhões → ~93% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo (R\$ por cota)



Pagamento de Proventos

Data base: 30/04/2022

Data de divulgação: 18/05/2022
(13º dia útil do mês)

Data de pagamento: 25/05/2022
(18º dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,83¹

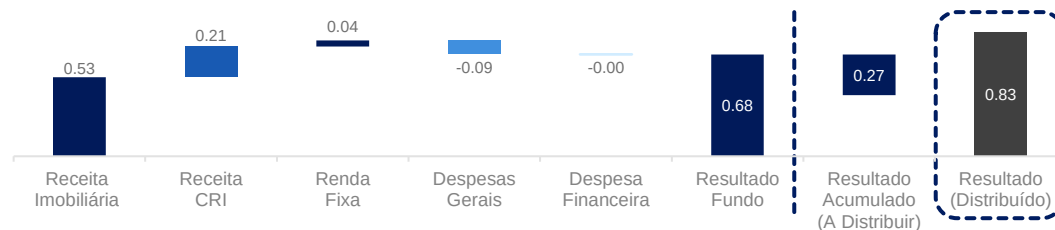
Mês de referência: Abril 2022

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)	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,093	3,127	3,165	12,391	35,645	41,150
Receita CRI ¹	1,168	970	1,238	4,574	13,146	14,066
Renda Fixa ²	563	477	244	1,946	6,198	7,545
Ganhos de capital CRI ³	1,896	-	-	4,337	9,717	9,717
Total Receitas	6,719	4,574	4,648	23,247	64,705	72,479
Despesa Fundo	-528	-559	-550	-2,196	-6,631	-8,346
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-127	-111	-23	-480	-1,376	-1,510
Total Despesas	-655	-670	-573	-2,676	-8,007	-9,856
Resultado Fundo	6,065	3,904	4,075	20,571	56,698	62,622
Resultado Fundo / cota	1.01	0.65	0.68	3.44	8.97	10.47
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.83	0.83	3.26	9.21	10.20
Rend. Dist / Rend. Total¹	79%	127%	122%	95%	103%	97%

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



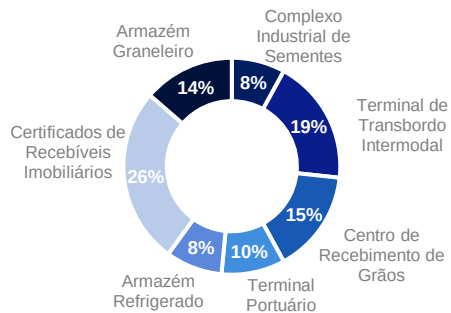
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0,83

(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)

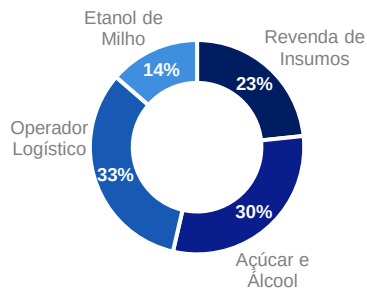
Tipo de Ativo

(% da receita imobiliária contratada)



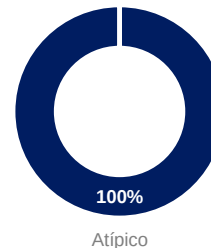
Perfil do Locatário

(% da receita imobiliária contratada)



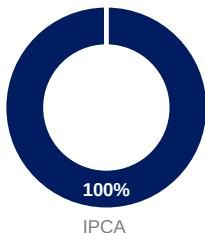
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária contratada)



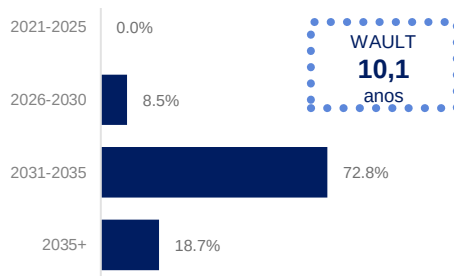
Indexador

(% da receita imobiliária contratada)



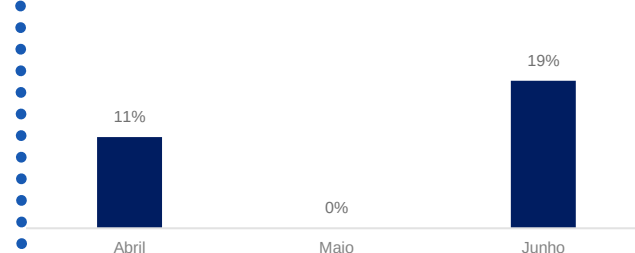
Vencimento dos Contratos

(% da receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

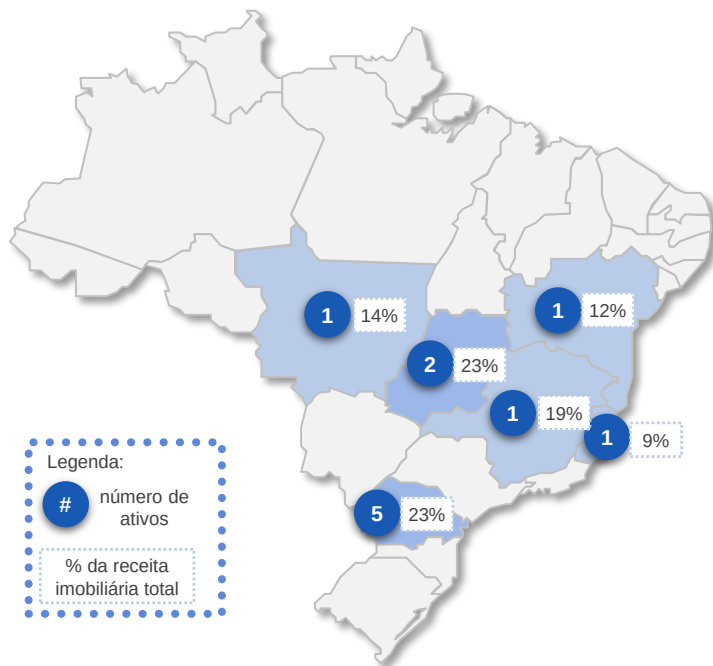
(% da receita imobiliária contratada)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

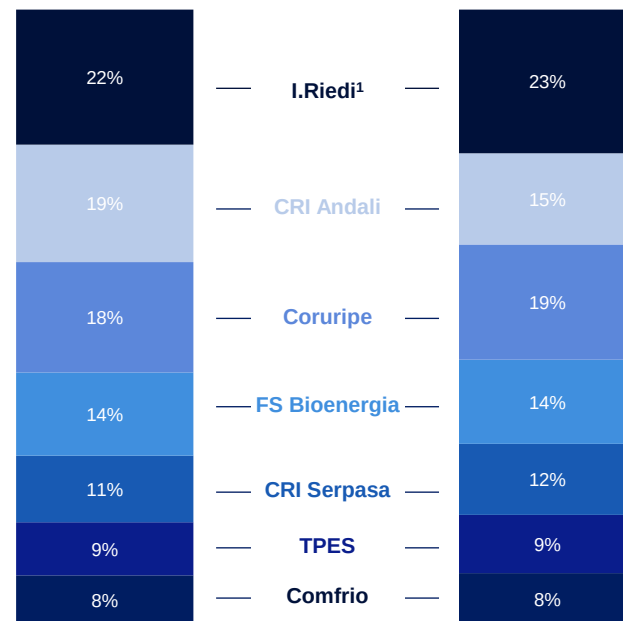
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)



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

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

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



Tulha Ferroviária



Moega Rodoviária



Casa de bomba e sistema de incêndio



Balança

(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.

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

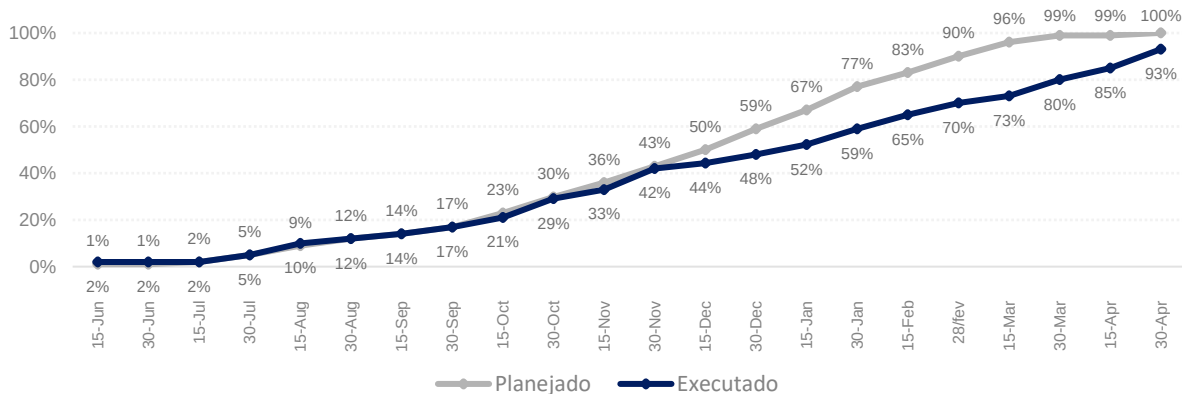
Pacotes e Contratações

	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 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	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: 30/04/2022

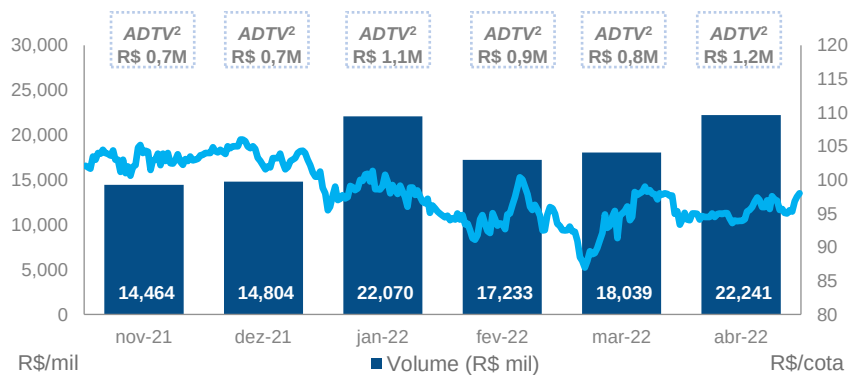
Comentários

Principais pontos:

- Finalizar acabamentos da estrutura (cerca, guarda-corpo e corrimão)
- Contratação e início de execução da empresa de sinalização rodoviária. Processo irá iniciar em 30/05/2022
- 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	0.41%	1.97%	2.98%	-3.25%
BTAL ⁴	0.41%	1.97%	2.98%	-3.25%
IFIX	1.19%	0.29%	-1.70%	8.00%
CDI Líquido ¹	0.71%	2.09%	6.05%	8.00%

(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

