

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Dezembro 2021



Objetivo

O FII BTG Pactual Terras Agrícolas (BTRA) tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e valorização de suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em terras agrícolas produtivas (rurais e urbanas) e em fase de transformação (oportunisticamente) ao longo dos principais polos agrícolas do território brasileiro. O Fundo utiliza contratos atípicos de aluguel de longo prazo corrigidos pela inflação, com sólida estrutura de garantias.

Principais Características

Início das Atividades:

Julho/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Consultoria Imobiliária:

Funchal Investimentos

Consultoria Especializada:

StoneX

Taxa de Administração:

1,20% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

20% sobre IPCA + 4% (ou NTN-B + 2,0%)¹

Quantidade de Emissões:

1

Quantidade de Cotas:

3.364.559

Código de Negociação:

BTRA11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

(1) Benchmark será o maior valor entre a taxa média dos títulos que compõem o IMA-B divulgados pela ANBIMA referente ao período dos três últimos dias úteis imediatamente anteriores à data de realização da Liquidação da Oferta do Fundo ("Data da Apuração") acrescidos de 2% (a.a) ou IPCA+4% (a.a.).

Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

335,6

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

99,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

347,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,97

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,7%

Investidores¹

8.624

*WAULT*²

10
anos

Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

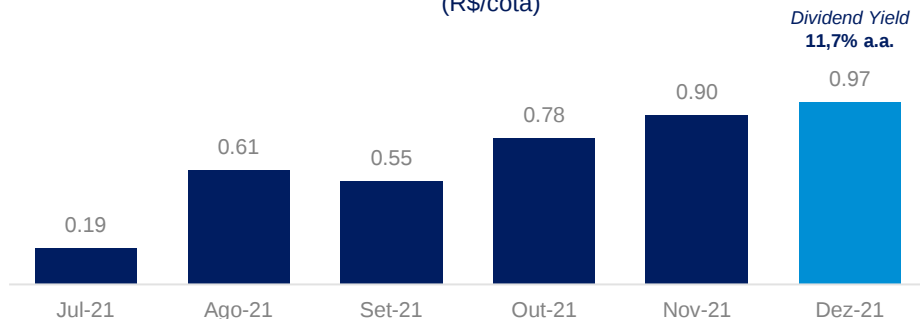
10.079

* (1) Data base 30/12/2021; (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 último fato relevante de 29/11/2021. O portfolio reúne 6 (seis) ativos-alvo; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume)*; (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês. *Dividend Yield* é negativamente impactado pela posição de caixa não alocada do fundo. 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 Fundo encerrou o ano de 2021 com distribuição de R\$ 0,97¹ por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,7% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (11,3% sobre a cota patrimonial), e acumulado de R\$ 0,21/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos em 31 de janeiro. A Gestão do BTRA11 ratifica que 100% dos rendimentos do Fundo são corrigidos pelo IPCA, portanto protegidos dos efeitos inflacionários.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



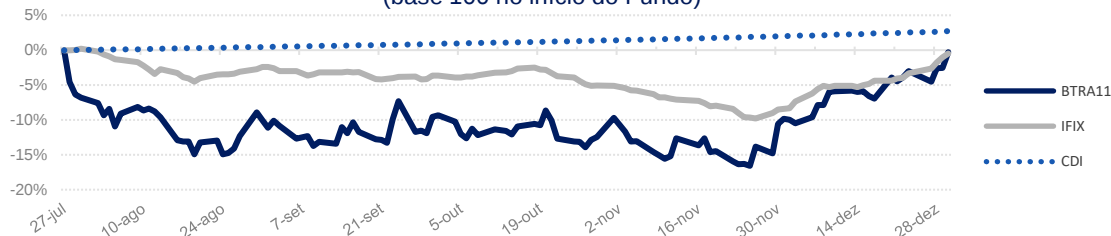
Atualmente, o Fundo possui cerca de R\$ 338 milhões comprometidos em ativos que refletem o potencial estratégico atrelado ao crescimento de produtividade do agronegócio brasileiro, com um *cap rate* médio de 11,7% e 10.079 hectares sob gestão. A lavoura de soja está em excelentes condições em todos os ativos do Fundo, aproximando-se do início da colheita.

* (1) Valor distribuído por cota de R\$ 0.971053443



Comentários do Gestor (2/3)

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



Com relação às movimentações no exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 99,7, alta de +11,5% em relação a novembro, e rentabilidade acumulada total de (-0,3%) desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de (-0,5%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,21/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,97/cota desse mês.

Cenário Macro: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou 2021 em 10,06% ao ano vs. 4,52% em 2020. Trata-se da maior inflação anual acumulada desde 2015 e significativamente acima do teto da meta do Banco Central (BC) de 5,25%. Dentre outros aspectos, o resultado de 2021 foi influenciado pelos grupos de transportes, que teve a maior variação (+21,03%) e o maior impacto (4,19 p.p.) no acumulado do ano. Em seguida vieram os grupos de habitação (+13,05%), que contribuiu com 2,05 p.p., e alimentação e bebidas (+7,94%), com impacto de 1,68 p.p. Juntos, os três grupos responderam por cerca de 79% do IPCA de 2021. De modo a controlar o cenário inflacionário, o BC elevou novamente a taxa básica de juros para 9,25% ao ano. A perspectiva do mercado é que a taxa deva se estabilizar próximo ao patamar de 12,00% em 2022. Em um ano de eleições presidenciais, com suas naturais instabilidades, vale reforçar que 100% dos rendimentos do BTRA11 são corrigidos pelo IPCA.

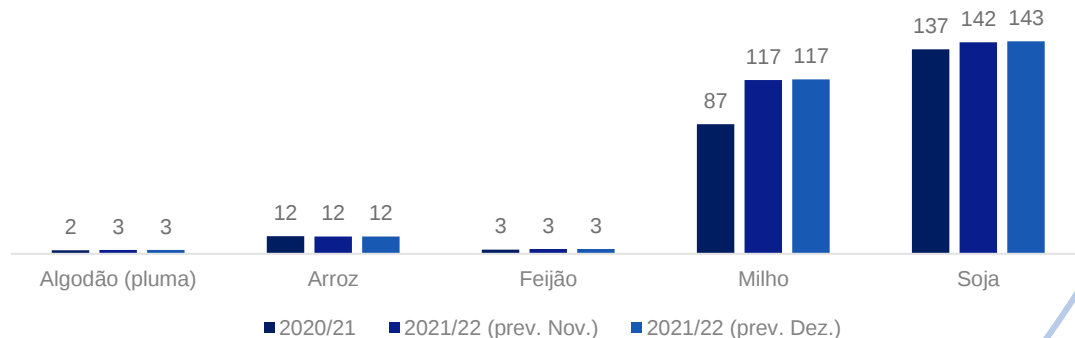
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da oferta de R\$ 4,15; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.



Comentários do Gestor (3/3)

Conab reduz previsão de colheita devido à seca: a Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) reduziu a previsão de colheita de grãos na safra 2021/22 em 7 milhões de toneladas. A projeção, que agora é de 284 milhões de toneladas, foi reduzida devido à seca em partes do Paraná, Rio Grande do Sul e Mato Grosso do Sul. Apesar de já esperada devido ao fenômeno da La Niña – que causa grande volume de chuvas nos estados do Centro-norte e escassas nos estados do Sul – a seca surpreendeu as expectativas da Conab, que ainda irá rever as atuais previsões para a safra de soja. Para as culturas de milho e feijão, que são plantadas em até 3 safras no Brasil, a expectativa é de crescimento em relação ao ano passado: 29,7% para o milho e 7,2% para o feijão. Apesar de também castigadas pela seca esse ano, ambas as culturas sofreram quebras históricas na segunda safra do ano passado, o que não deve se repetir com tanta força esse ano.

Atualização das projeções para a Safra 2021/22



Evolução da Alocação (1/2)

Segundo projeção do MAPA¹, a produção de grãos no Brasil deverá passar de 262 milhões de toneladas na safra 2020/21 para 333 milhões de toneladas em 2030/31, o que equivale a um crescimento de aproximadamente 27%. A área de grãos crescerá em menor proporção; deve expandir-se dos atuais 69 milhões de hectares para 81 milhões de hectares em 2030/31. Nos últimos 24 anos, o Brasil registrou uma média de crescimento anual de 3,5%, com apenas três períodos de queda no PIB do agronegócio. Isso demonstra a resiliência e importância desse setor para a economia. Apesar do consistente crescimento de produtividade do agronegócio nas últimas quatro décadas, o acesso ao crédito rural ainda é escasso. Acreditando na relevância do setor, que em 2020 representou 26,6% do PIB brasileiro², o BTRA busca atender parte dessa demanda através de investimentos que estejam em linha com a política de investimento do Fundo.



* (1) Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento Secretaria de Política Agrícola; (2) De acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada) em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil) e (3) Conforme anúncio de encerramento de 06/07/2021, o Fundo captou o montante total de R\$ 350.418.819,85 (trezentos e cinquenta milhões, quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e dezanove reais e oitenta e cinco centavos) e R\$ 336.069.072,59 (trezentos e trinta e seis milhões, sessenta e nove mil, setenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) após dedução dos custos de emissão.

Evolução da Alocação (2/2)

Fazenda Três Irmãos e Fazenda Colibri

Out/21

Fazendas consolidadas em regiões estratégicas com alta liquidez e volume histórico de produtividade de milho e soja superior a média do estado

Localização: **Tapurah e Nova Mutum/MT**

Locatário: **Grupo Bergamasco**

Montante: **R\$ 101mi**

Contrato: **Atípico**

Cap rate: **12,0%**

Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 27/10/2021

Fazenda JR

Nov/21

Produtor de grãos com longo histórico de produção consistente no estado, localizado em uma das principais regiões agrícolas do Brasil e próximo à capital

Localização: **Campo Verde/MT**

Locatário: **Grupo JR**

Montante: **R\$ 70mi**

Contrato: **Atípico**

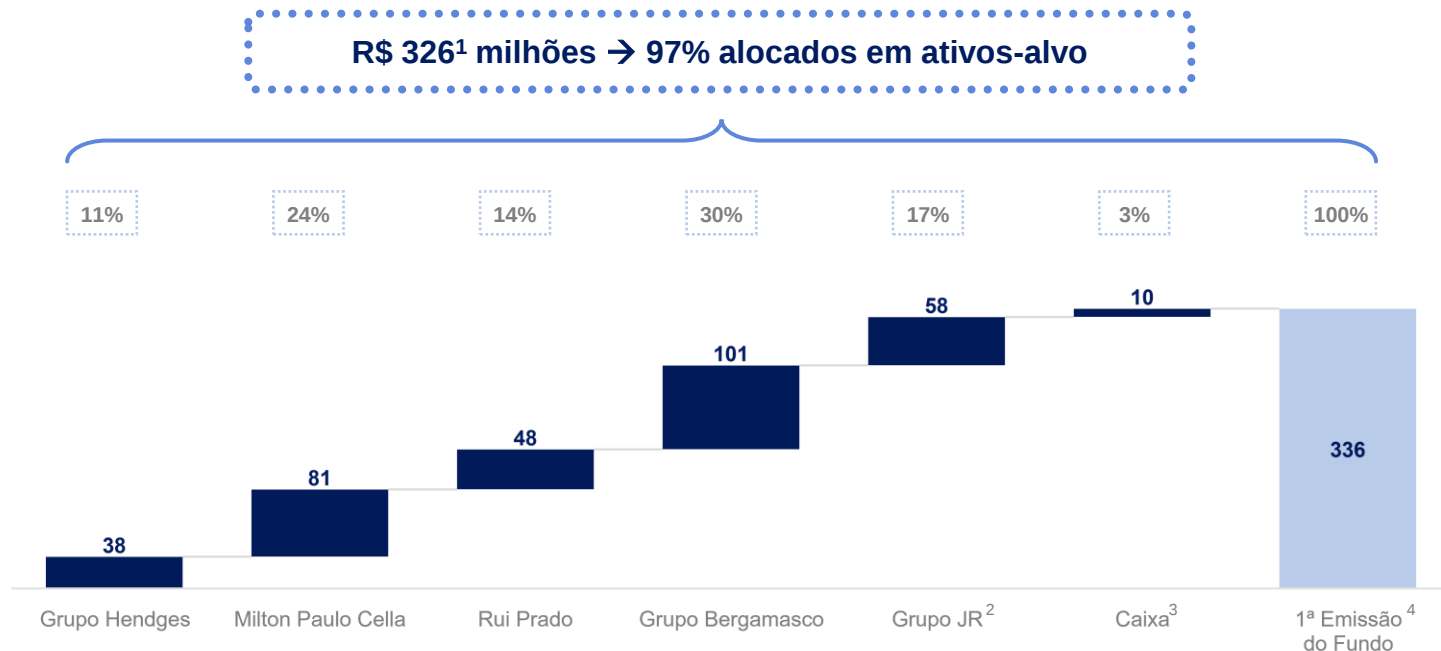
Cap rate: **13,0%**

Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

Volume financeiro e concentração por ativo (R\$ milhões e % do PL Total)



(1) Portfolio atualizado com base no último fato relevante de [29/11/2021](#).

(2) Valor total da transação é de R\$ 70.000.000,00. O desembolso ocorrerá em duas tranches: valor da 1ª tranche de R\$ 58.000.000,00 e valor da 2ª tranche de R\$ 12.000.000,00 (pagos 12 meses após a assinatura, desde que superadas condições resolutivas estabelecidas em contrato).

(3) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence*.

(4) Valor referente a 1ª emissão do Fundo após dedução de custos de emissão, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta – 06/07/2021](#).

Pagamento de Proventos

Data base: 31/12/2021

Data de divulgação:
24/01/2022

Data de pagamento:
31/01/2022 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,97¹

Mês de referência:
Dezembro/2021

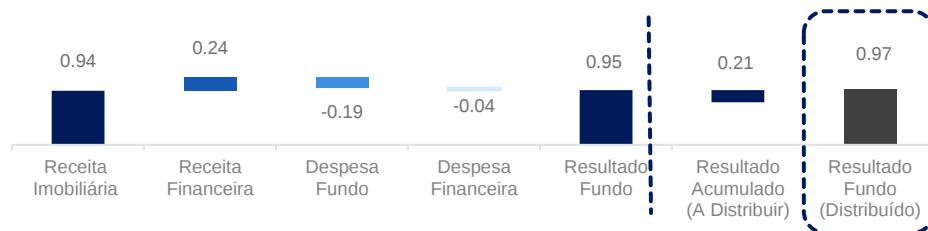
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.971053443

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Out-21	Nov-21	Dez-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	2,527	3,155	3,155	11,870	11,870	11,870
Receita Financeira	830	1,347	793	5,768	5,768	5,768
Total Receitas	3,357	4,502	3,948	17,637	17,637	17,637
Despesa Fundo ²	-349	-352	-640	-2,415	-2,415	-2,415
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-74	-648	-114	-1,027	-1,027	-1,027
Total Despesas	-423	-1,000	-754	-3,442	-3,442	-3,442
Resultado Fundo	2,934	3,501	3,194	14,196	14,196	14,196
Resultado Fundo / cota	0.87	1.04	0.95	4.22	4.22	4.22
Rendimento Distribuído / Cota	0.78	0.90	0.97	4.01	4.01	4.01
Rend. Dist / Rend. Total¹	89%	86%	102%	95%	100%	100%

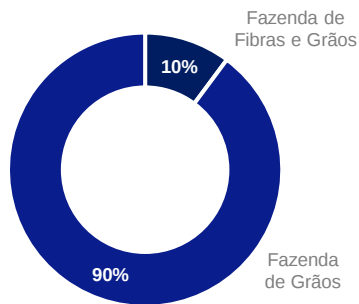
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



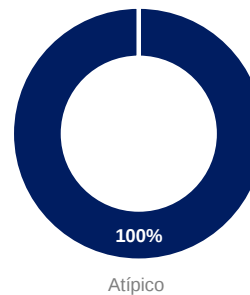
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Em dezembro ocorreram desembolsos referentes a custos relacionadas a despesas jurídicas e consultorias associadas ao processo de due diligence e (3) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

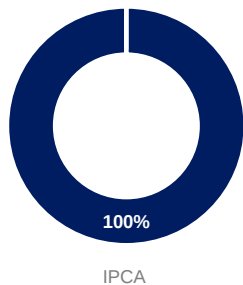
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



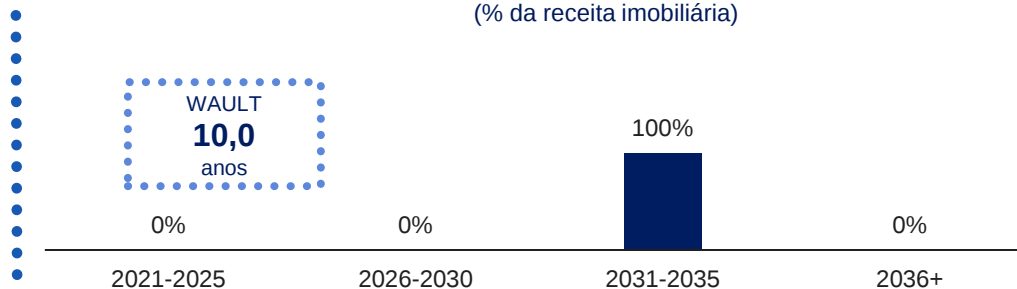
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



Indexador
(% da receita imobiliária)



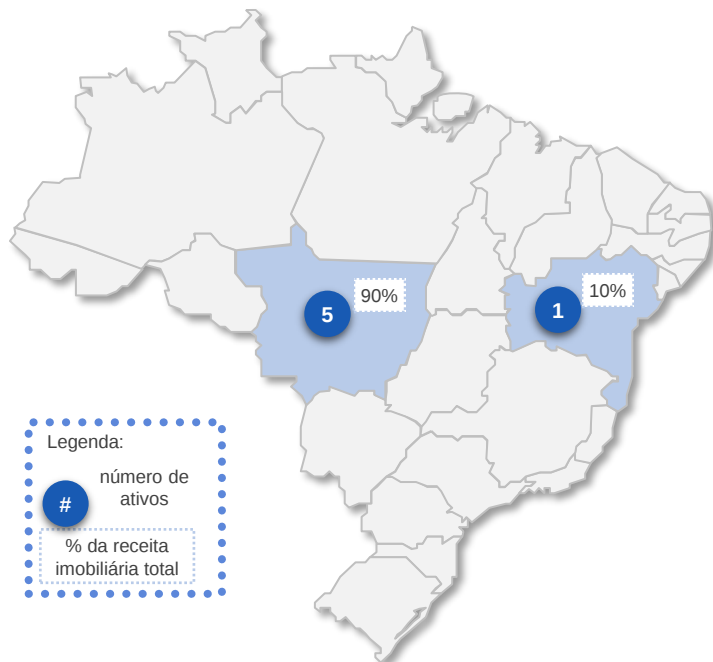
Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

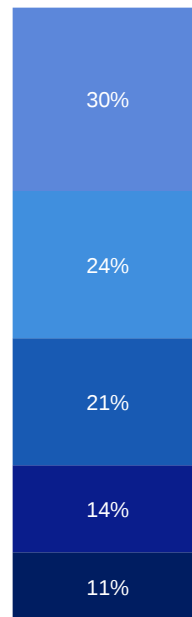
Localização

(# de ativos e % da receita imobiliária total por Estado)

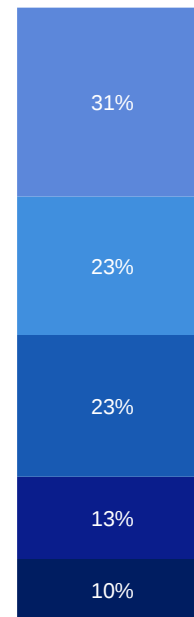


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



Portfólio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

11,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

Ativos

1



Localização: São Desidério/BA
Ativo: Fazenda de Fibras e Grãos
Locatário: Grupo Hendges
Montante: R\$ 38mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 10,6%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.712 ha
Área Agricultável: 1.311 ha
Opção de Recompra: Sim

2



Localização: Nova Maringá/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Milton Cella
Montante: R\$ 81mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 3.148 ha
Área Agricultável: 1.278 ha
Opção de Recompra: Sim

3



Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Rui Prado
Montante: R\$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.431 ha
Área Agricultável: 1.188 ha
Opção de Recompra: Sim

4



Localização: Tapurah/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo Bergamasco
Montante: R\$ 80mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 12,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.715 ha
Área Agricultável: 1.185 ha
Opção de Recompra: Sim

5



Localização: Nova Mutum/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo Bergamasco
Montante: R\$ 21mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 12,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 400 ha
Área Agricultável: 372 ha
Opção de Recompra: Sim

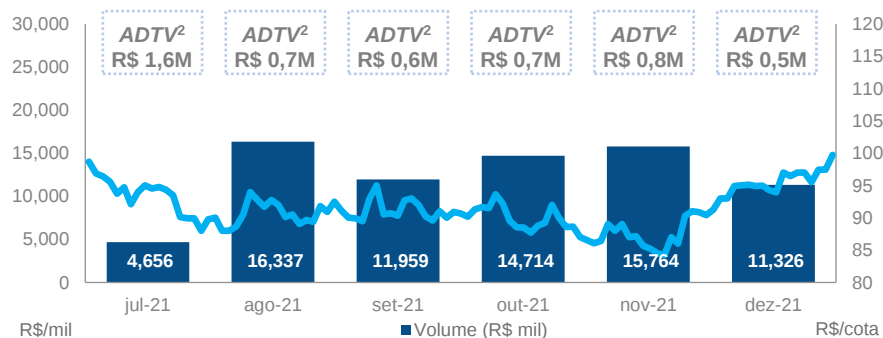
6



Localização: Campo Verde/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo JR
Montante: R\$ 70mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 13,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.673 ha
Área Agricultável: 1.493 ha
Opção de Recompra: Sim

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTRA ³	11.5%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
BTRA ⁴	11.5%	-4.2%	-4.2%	-4.2%
IFIX	8.8%	-2.3%	-8.2%	-10.8%
CDI Líquido ¹	0.6%	3.7%	3.8%	6.2%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Análise não considera os custos da oferta de R\$ 4,15 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-btra@btgpactual.com **0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000**

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>

