

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Fevereiro 2022



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)

339,1

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

100,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

347,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,90

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,7%

Investidores¹

11.069

*WAULT*²

9,7
anos

Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

10.079

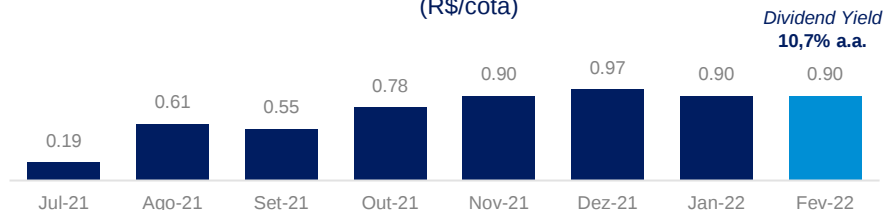
* (1) Data base 25/02/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume)*; (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês. Este fundo tem menos de 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 (1/4)

O resultado distribuído do BTRA manteve-se em R\$ 0,90/cota em fevereiro, representando um *dividend yield* anualizado de 10,7% sobre o valor da cota de mercado no fechamento do mês (10,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,33/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de março, seguindo a política de distribuição do Fundo. A Gestora espera manter o patamar atual de distribuição nos próximos meses, sem considerar novos investimentos e ajustes anuais dos contratos atípicos de locação – os quais estão próximos dos seus aniversários e deverão sofrer correção pelo IPCA acumulado do período – tampouco ganhos potenciais embutidos nas estruturas de recompra presentes nas operações.

A Gestora segue estudando alternativas de crescimento do Fundo através do desenvolvimento de novas estruturas de investimento que visam permitir a expansão sustentável das receitas recorrentes.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

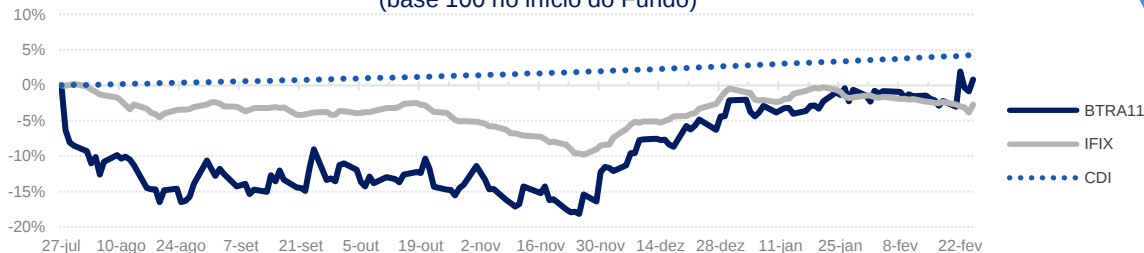


Todas as aquisições realizadas pelo BTRA incluem também em sua estrutura uma opção de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, que poderá ou não ser executada ao final do contrato atípico, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato. O exercício dessa opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário estiver 100% adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios, de acordo com as regras e a mecânica ajustada para cada um dos casos, e de acordo com a estratégia traçada para cada um dos ativos.



Comentários do Gestor (2/4)

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\$ 100,8 (+2,3% vs. janeiro). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de 0,8%, 351 p.p. acima do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -2,7%. No mês, o BTRA11 apurou uma receita total de R\$ 3,7 milhões (R\$ 1,09/cota), representando um resultado líquido de R\$ 3,2 milhões (R\$ 0,93/cota).

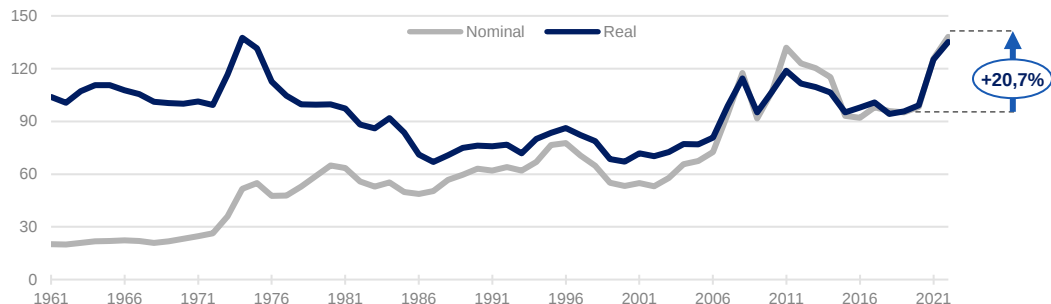
Cenário Macro. A invasão russa à Ucrânia teve início no dia 24 de fevereiro, quando as tropas do segundo maior exportador mundial de trigo (Rússia) invadiram o quarto maior exportador mundial do cereal (Ucrânia). O reflexo dos preços no mercado futuro de diversas commodities foi imediato. Segundo análise 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 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.



Comentários do Gestor (3/4)

Índice de Preços de Alimentos da FAO*



Em fevereiro, o Índice de Preços de Alimentos da FAO* (FFPI) apresentou alta de 5,3 pontos (+3,9%) em relação a janeiro e 24,1 pontos (+20,7%) no acumulado de 12 meses. O resultado representa um novo recorde histórico, superando o topo anterior de fevereiro de 2011 em 3,1 pontos. A alta de fevereiro foi principalmente impactada por aumentos nos subíndices de preços de óleos vegetais (+8,5%) e lácteos (+6,4%).

Conflito russo-ucraniano traz incertezas quanto a possibilidade de uma crise agroalimentar global. Na última semana, em entrevista para a Reuters, o diretor executivo do Programa Mundial de Alimentos da ONU, David Baesley, reforçou a possibilidade de que a guerra na Ucrânia cause uma crise para a segurança alimentar de alguns países, em proporções não vistas desde a Segunda Guerra Mundial. Segundo Baesley, 50% dos grãos comprados pelo Programa Mundial de Alimentos (PMA), o braço de assistência alimentar da ONU, vem da Ucrânia. Juntos, Rússia e Ucrânia são responsáveis por 27% das exportações mundiais de trigo, 18% de milho e 77% de óleo de girassol.

* O Índice de Preços de Alimentos da FAO ("FAO Food Price Index" - FFPI) é uma medida da variação mensal dos preços internacionais de uma cesta de produtos alimentícios. Consiste na média de cinco índices de preços de grupos de *commodities* ponderados pelas participações médias de exportação de cada um dos grupos no período 2014-2016. O índice de preços real é o índice de preços nominal deflacionado pelo índice de valor unitário dos fabricantes do Banco Mundial (MUV).



Comentários do Gestor (4/4)

O maior risco de desabastecimento está relacionado ao trigo, já que o cereal representa 20% da ingestão de calorias em todo o mundo. A produção e a logística de exportação dos dois países estão sendo afetadas pela guerra. Estima-se que 30% das áreas agricultáveis da Ucrânia estejam na zona de conflito e que 90% das exportações de ambos os países sejam feitas através dos portos do Mar Negro. O Programa Mundial de Alimentos da ONU estima que 13,5 milhões de toneladas de trigo e 16 milhões de toneladas de milho tenham sido paralisados nos dois países.

Para o Brasil, os impactos de mercado estão relacionados: (i) ao rompimento da cadeia mundial de fertilizantes, (ii) ao aumento do preço dos alimentos e (iii) à consequente continuidade da valorização das terras agrícolas.

Fertilizantes. Em 2021, dentre as cerca de 40 milhões de toneladas de fertilizantes importados pelo Brasil, 20% vieram da Rússia. 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.

Alimentos. O conflito entre Rússia e Ucrânia tem sido um dos principais direcionadores do mercado de milho. Em 2020/21, a Ucrânia foi o 3º maior exportador de milho, sendo responsável por 13,2% do total mundial embarcado. Como resultado direto, as tensões do conflito geopolítico impactaram os preços do grão de forma expressiva. Caso esse cenário se perpetue, países exportadores como EUA, Brasil e Argentina tendem a se favorecer com o redirecionamento da demanda pelo produto.

Mercado de terras. A melhora na produtividade, a importância estratégica da produção agrícola brasileira, a tecnologia empregada no campo, entre outros fatores, indicam que a curva de valorização dos preços de terras agrícolas no Brasil tende a ser ascendente pelos próximos anos.



* (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.

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**

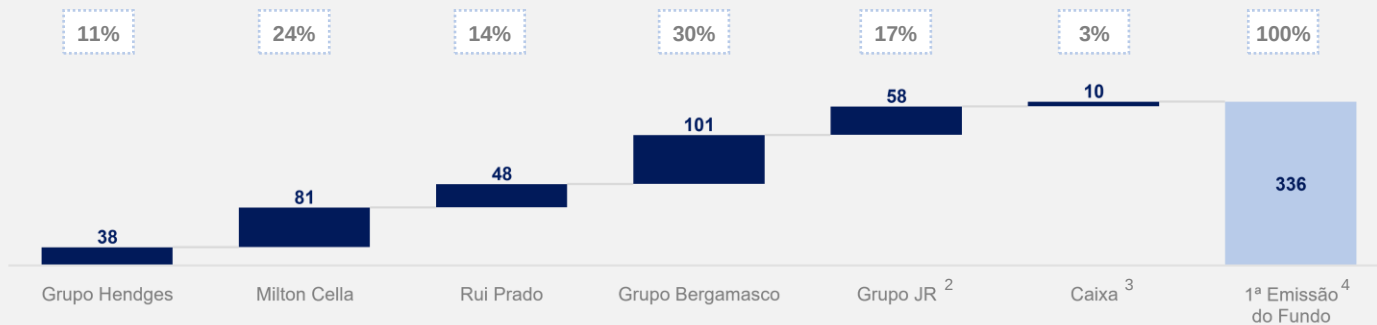
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

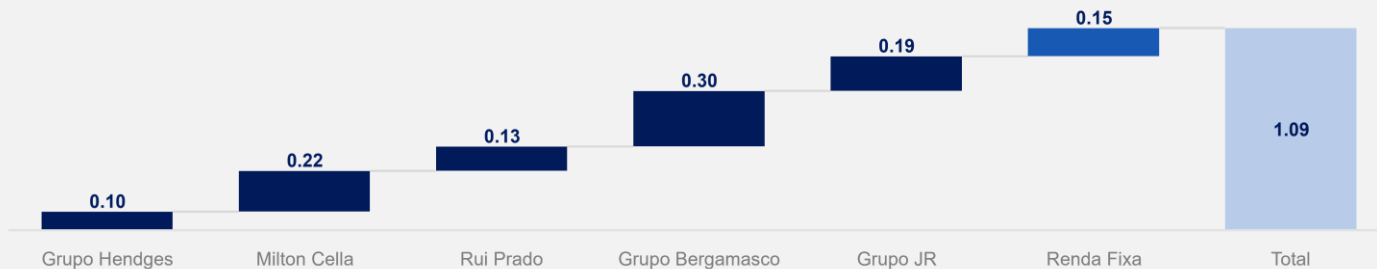
R\$ 326¹ milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



** (1) Portfolio atualizado com base em fevereiro de 2022; (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 resolutiveis estabelecidas em contrato); (3) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence* e (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: 25/02/2022

Data de divulgação:
24/03/2022

Data de pagamento:
31/03/2022 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,90¹

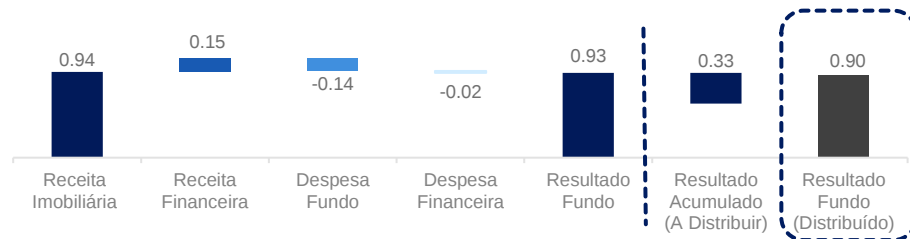
Mês de referência:
Fevereiro/2022

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,155	3,155	3,155	6,310	18,179	18,179
Receita Financeira ⁽¹⁾	793	558	510	1,068	6,836	6,836
Total Receitas	3,948	3,713	3,665	7,378	25,015	25,015
Despesa Fundo ⁽²⁾	-640	-358	-478	-836	-3,252	-3,252
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁽³⁾	-114	-46	-26	-72	-1,098	-1,098
Total Despesas	-754	-404	-504	-908	-4,350	-4,350
Resultado Fundo	3,194	3,309	3,161	6,470	20,665	20,665
Resultado Fundo / cota	0.95	0.98	0.94	1.92	6.14	6.14
Rendimento Distribuído / Cota	0.97	0.90	0.90	1.80	5.81	5.81
Rend. Dist / Rend. Total¹	102%	92%	96%	94%	95%	95%

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

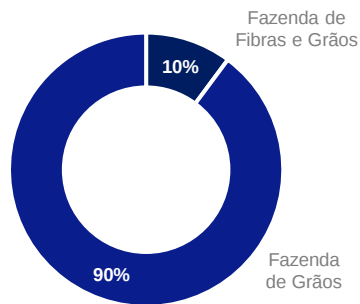


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.90

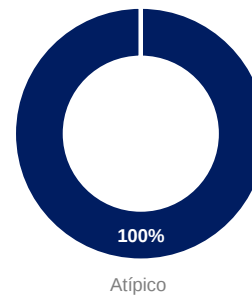
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Em dezembro ocorreram desembolsos referentes a custos relacionadas a despesas jurídicas e consultorias associadas ao processo de due diligence e (3) Despesa Financeira corresponde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

Carteira de Ativos (1/2)

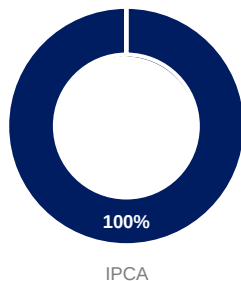
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



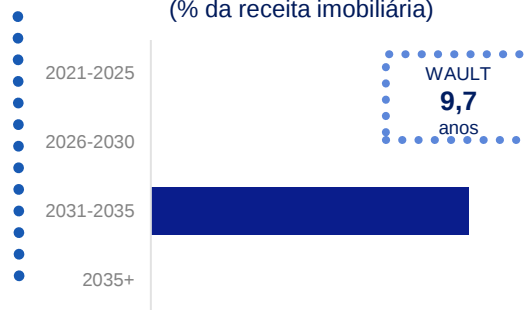
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



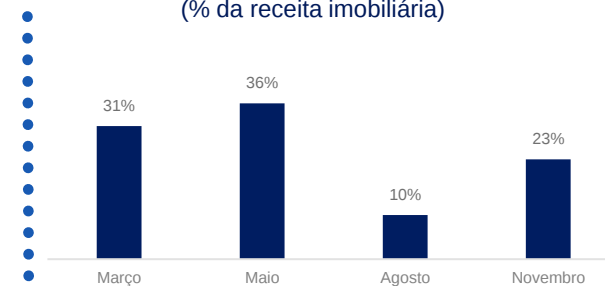
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



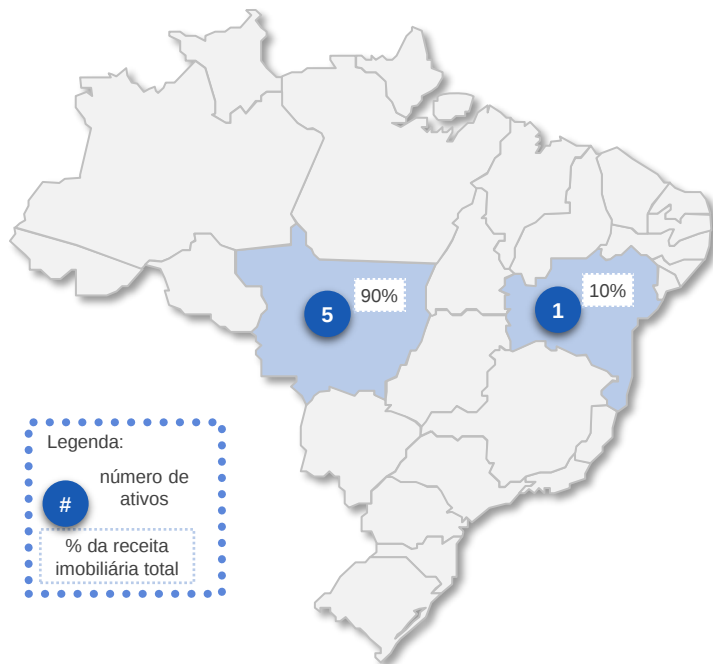
Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

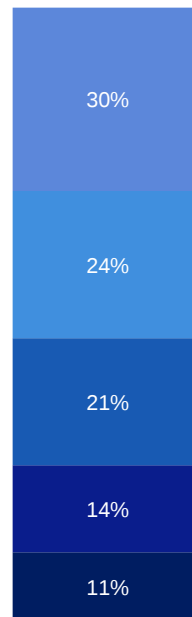
Localização

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

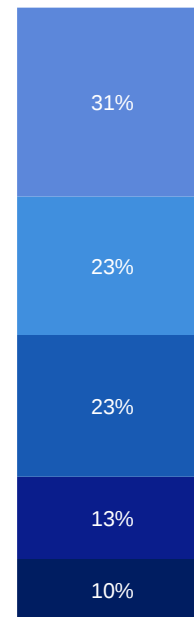


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



Portfolio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

11,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,7

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

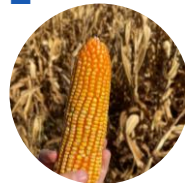
Ativos

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

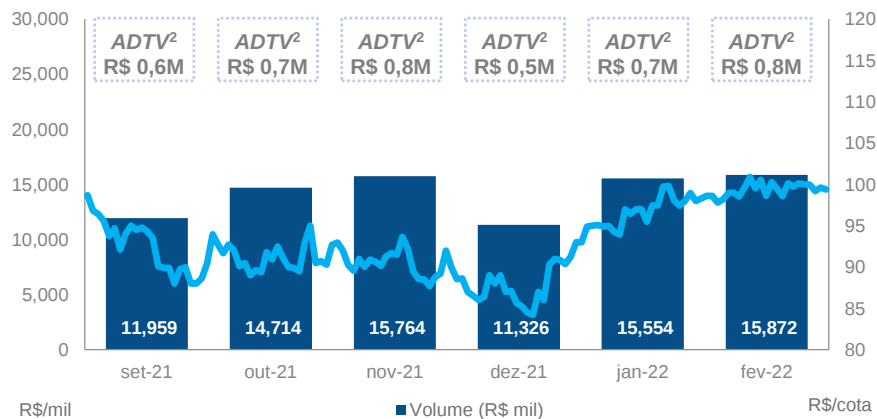
6



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	2022	12M	24M
BTRA³	2.3%	3.0%	0.8%	0.8%
BTRA⁴	2.3%	3.0%	-3.2%	-3.2%
IFIX	-1.3%	-2.3%	-5.0%	-7.5%
CDI Líquido¹	0.6%	1.3%	4.8%	6.9%

(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>

