

BTG Agro Terras



**FII BTG Pactual
Terras Agrícolas**

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Janeiro 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)

334,7

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

99,5

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

347,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,90

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,9%

Investidores¹

9.854

*WAULT*²

9,8
anos

Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

10.079

* (1) Data base 31/01/2022; (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) 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 (1/5)

O resultado distribuído do BTRA ficou em R\$ 0,90 por cota, representando um dividend yield anualizado de 10,9% sobre o valor da cota de mercado em 31 de janeiro (10,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,29/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 25 de fevereiro, seguindo a política de distribuição do Fundo. Para o ano de 2022, nossa expectativa é de manutenção do patamar mensal de distribuição atual de R\$ 0,90/cota, sem considerar os ajustes anuais dos contratos atípicos de locação, os quais estão próximos dos seus aniversários e deverão sofrer correção pelo IPCA acumulado do período, tampouco os potenciais ganhos embutidos nas estruturas de recompra presentes nas operações. Além disso, a Gestora segue estudando alternativas de crescimento do portfólio de ativos do Fundo através do desenvolvimento de novas estruturas de investimento que visam permitir a expansão sustentável das receitas do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

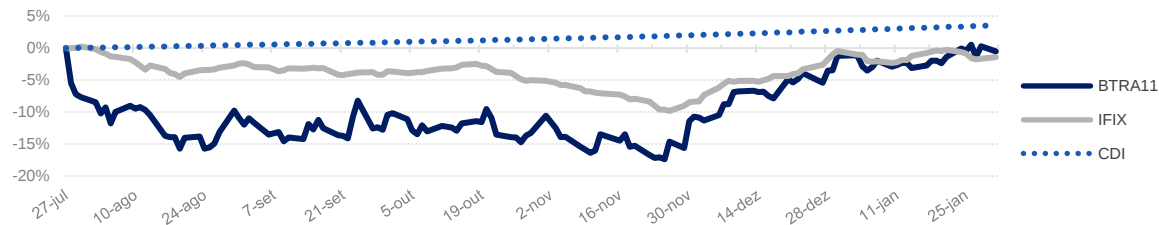


Ao longo do segundo semestre de 2021, o Fundo comprometeu R\$ 338 milhões em novos investimentos através de 6 (seis) aquisições de ativos-alvo em 5 (cinco) operações (locatários) diferentes. Os locatários estão concentrados predominantemente no estado do Mato Grosso e focam na produção de soja, milho e algodão. A rápida evolução dos rendimentos acompanhou a velocidade de alocação dos recursos em ativos que refletem o potencial estratégico atrelado ao crescimento de produtividade do agronegócio brasileiro. A evolução consistente dos rendimentos distribuídos ocorreu a partir do aumento gradual no resultado recorrente do fundo (FFO), juntamente com ganhos oriundos da gestão ativa do caixa e não distribuídos em períodos anteriores.



Comentários do Gestor (2/5)

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\$ 99,5, alta de +0,7% em relação a dezembro, e rentabilidade acumulada total de -0,5% desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de -1,4%. No mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 3,7 milhões (R\$ 1,10/cota), o que representou um resultado de R\$ 3,3 milhões (R\$ 0,98/cota).

Cenário Macro: A última reunião do Comitê de Política Monetária Nacional (COPOM), ocorrida no dia 02/02/22, elevou a taxa básica de juros em 1,5p.p., para 10,75% a.a., seguindo as expectativas do mercado. O mercado espera que, a partir desse momento, a política contracionista adotada pelo Bacen ao longo de 2021 a fim de conter a inflação deva estar próxima do fim. A projeção do Boletim Focus do dia 11/02/22 era de que a taxa Selic termine o ano em 12,25% a.a. A partir das medidas adotadas, o Banco Central projeta que a inflação oficial, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), comece a perder potência ainda no primeiro semestre desse ano e termine em torno de 5,5% a.a.

* (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.



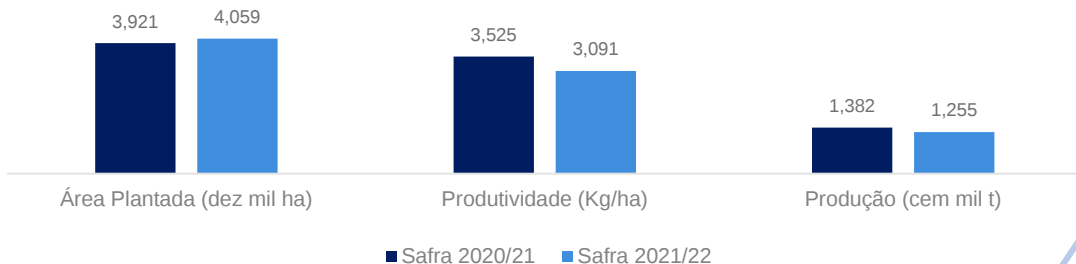
Comentários do Gestor (3/5)

Acompanhamento das culturas na Safra 2021/22:

Soja:

A área plantada de soja no Brasil deverá atingir 40,6 milhões de toneladas, 3,5% superior à safra anterior, alcançando os 40,5 milhões de hectares. Apesar das condições terem sido ideais no período de plantio, o fenômeno da “La Niña”, que já era previsto pelos modelos meteorológicos, causou a queda de 12,3% e 9,2% em produtividade e produção, respectivamente em relação a safra passada. Vale destacar que nenhum dos ativos do Fundo sofreram perdas decorrentes da La Niña, como abordado em relatórios anteriores. Segundo o Boletim de Grãos de fev/22 da Conab, até o fim de janeiro, cerca de 12,3% da área estimada de soja já havia sido colhida no Brasil, abrindo espaço para implementação das lavouras de segunda safra.

Comparativo de Safras - Soja



Comentários do Gestor (4/5)

Acompanhamento das culturas na Safra 2021/22:

Milho:

O plantio do milho primeira safra foi beneficiado por condições climáticas favoráveis em praticamente todo o país, com exceção para Região Sul e parte do estado do Mato Grosso do Sul, que foram negativamente impactadas com altas temperaturas e déficit hídrico severo. A expansão da área plantada em relação à safra 2020/21 é estimada em 4,5 mil hectares, equivalente a um crescimento de 4,3%. Segundo estudo da Conab, a produção para primeira safra está prevista em 24,4 milhões de toneladas.

Já para o milho de segunda safra, popularmente conhecido como milho-safrinha, cultura presente em quase todo o portfólio do Fundo, a expectativa é de crescimento de 5,2% na área plantada, chegando a 15,8 mil hectares. Até agora, as condições climáticas proporcionaram um bom plantio, com 14,5% da área esperada já plantada, com destaque para o MT, com 30% da área plantada. A projeção é de que a produção total de milho poderá atingir 112,3 milhões de toneladas, aumento de 29% à safra 2020/21.

Comparativo de Safras - Milho (inclui 1ª e 2ª safras)



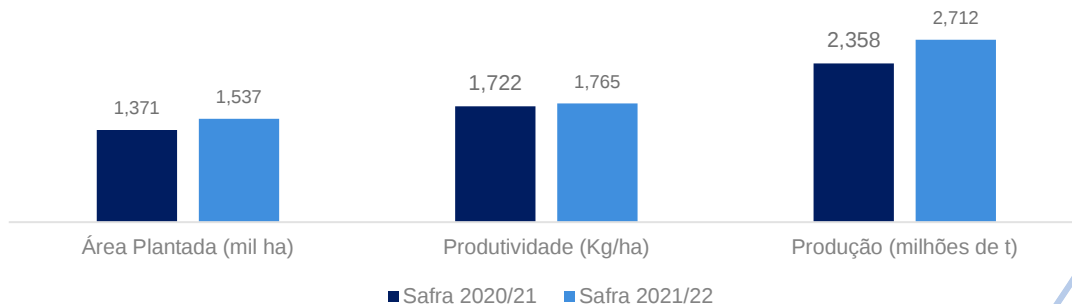
Comentários do Gestor (5/5)

Acompanhamento das culturas na Safra 2021/22:

Algodão:

Com a evolução da semeadura das culturas de segunda-safra no Brasil, a área destinada ao plantio de algodão na Safra 2021/22 chegou a 80% do valor esperado. Há um aumento esperado de 12,1% em relação à área plantada na safra passada da fibra, que foi de 1,4 milhão de hectares. Vale ressaltar que Mato Grosso e Bahia, onde se encontra 80% da área destinada à produção de algodão no país, não sofreram com a estiagem que afetou alguns estados como MS, PR e RS.

Comparativo de Safras - Algodão (inclui 1ª e 2ª safras)



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**

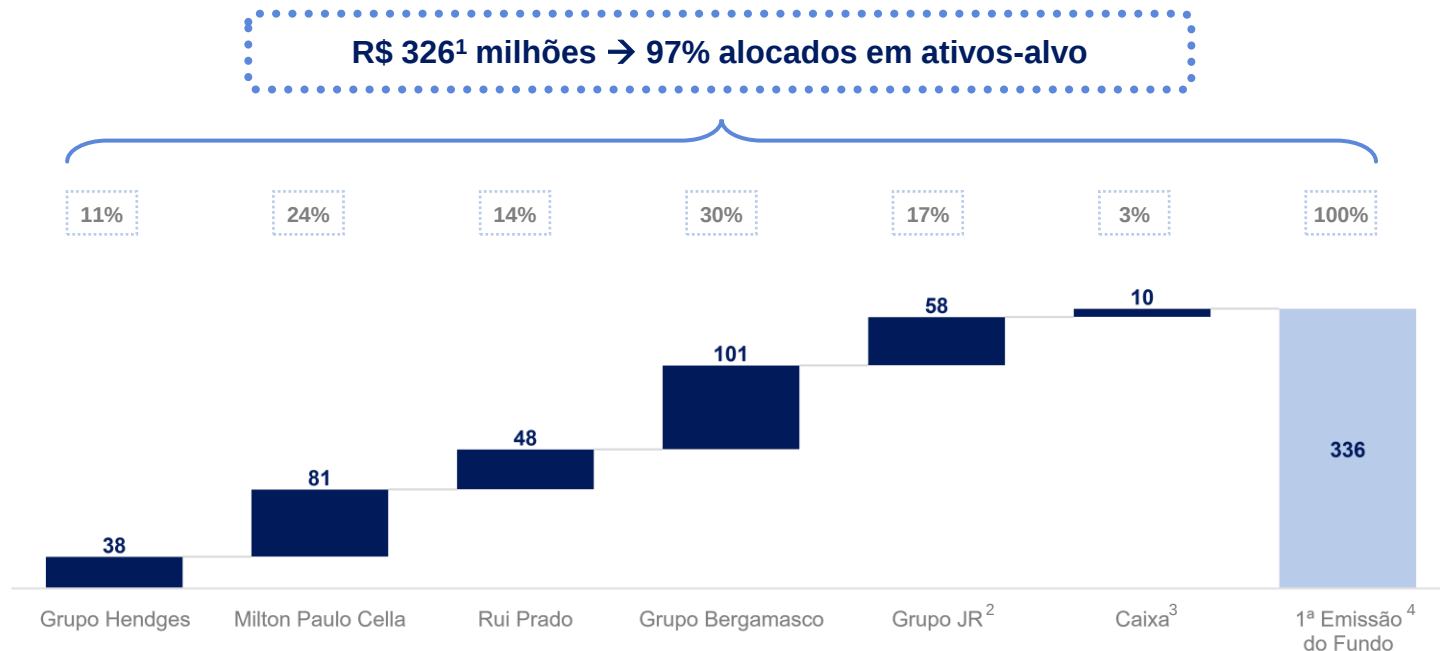
Cap rate: **13,0%**

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 em janeiro 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 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: 31/01/2022

Data de divulgação:
18/02/2022

Data de pagamento:
25/02/2022 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,90¹

Mês de referência:
Janeiro/2022

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

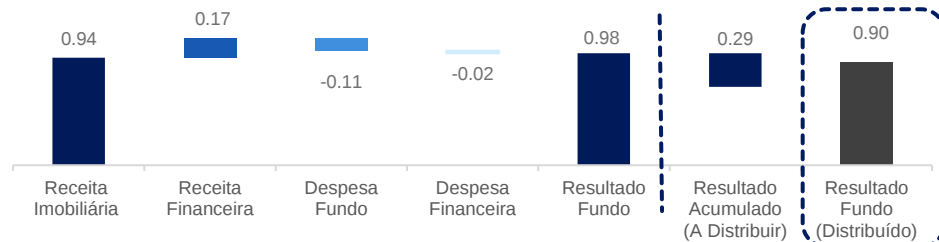
(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.90

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,155	3,155	3,155	3,155	15,024	15,024
Receita Financeira ¹	1,347	793	558	558	6,326	6,326
Total Receitas	4,502	3,948	3,713	3,713	21,351	21,351
Despesa Fundo ²	-352	-640	-358	-358	-2,773	-2,773
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-648	-114	-46	-46	-1,073	-1,073
Total Despesas	-1,000	-754	-404	-404	-3,846	-3,846
Resultado Fundo	3,501	3,194	3,309	3,309	17,505	17,505
Resultado Fundo / cota	1.04	0.95	0.98	0.98	5.20	5.20

Rendimento Distribuído / Cota	0.90	0.97	0.90	0.90	4.91	4.91
Rend. Dist / Rend. Total¹	86%	102%	92%	92%	94%	94%

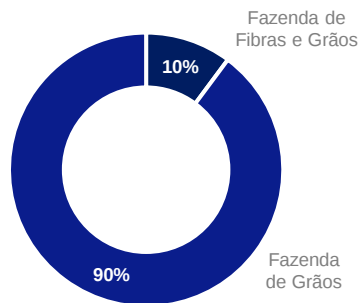
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



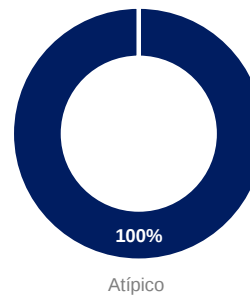
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Em dezembro ocorreram desembolsos referentes a custos relacionadas a despesas jurídicas e consultorias associadas ao processo de due diligence e (3) Despesa Financeira corresponde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

Carteira de Ativos (1/2)

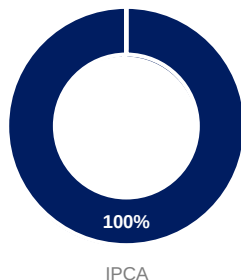
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



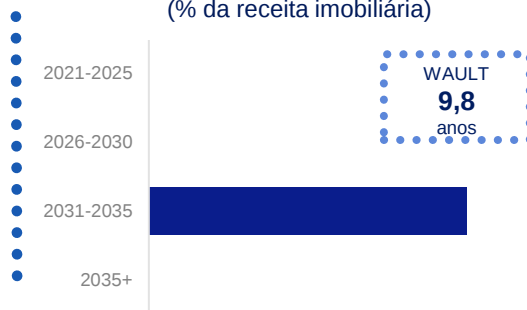
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



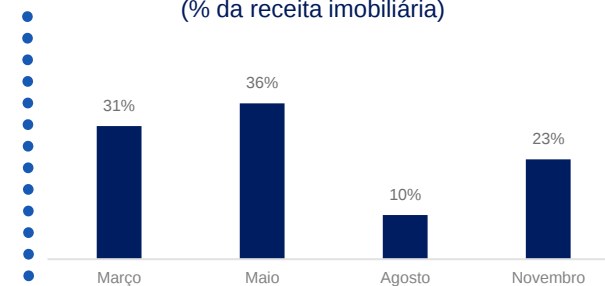
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



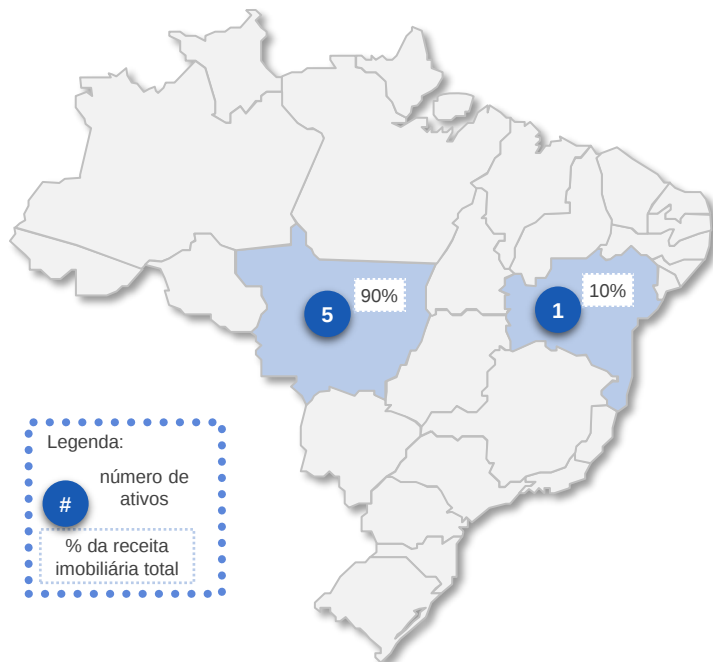
Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

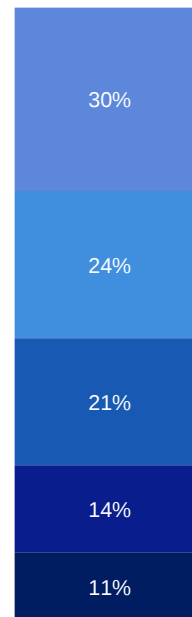
Localização

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

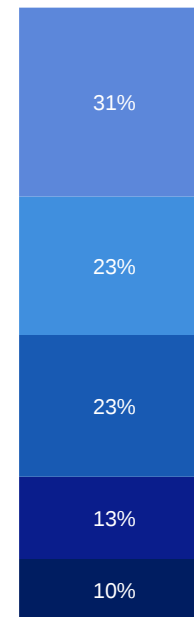


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



Portfolio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

11,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,8

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

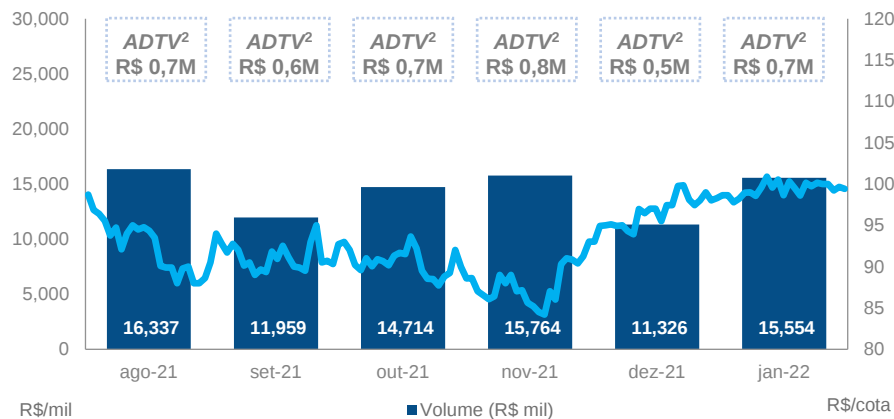
6



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
BTRA ³	0.7%	0.7%	-0.5%	-0.5%
BTRA ⁴	0.7%	0.7%	-4.5%	-4.5%
IFIX	-1.0%	-1.0%	-8.2%	-10.8%
CDI Líquido ¹	0.6%	0.6%	4.3%	6.5%

(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>

