

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Agosto 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)

312

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

92,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

336

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

99,8

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,61

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

7,8%

Investidores¹

7.868

*WAULT*²

10
anos

Ativos³

3

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

6.291

* (1) Data base 31/08/2021; (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 fechamento de agosto 2021. O portfolio reúne 3 (três) 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)

Em julho/2021, a Gestora concluiu a captação do FII BTG Pactual Terras Agrícolas no montante de R\$ 350.418.819,85 (R\$ 336.069.072,59 após custos de emissão). Agradecemos a confiança de todos os investidores e parceiros que fizeram parte dessa importante conquista.

Mesmo em um momento desafiador para o mercado de FIIs, marcado pela significativa inclinação da curva de juros, incertezas advindas da proposta de Reforma Tributária apresentada no final do mês de julho – que recomendava taxaÇÃO de 15% para pessoas físicas que obtivessem rendimentos de FIIs – obtivemos um resultado positivo na captação. O sucesso da oferta foi resultado de meses de trabalho intenso de uma equipe multidisciplinar composta por sócios e profissionais do BTG Pactual, em conjunto com diversos outros parceiros, com destaque para Funchal Investimentos, consultora imobiliária do BTRA e parceira da Gestão.

Conforme indicado nas reuniões com investidores durante o período de captação dos recursos, a Gestão focou seus esforços em alocar os recursos da oferta com celeridade, eficiência e transparência. Com pouco menos de dois meses de negociação na B3, o BTRA adquiriu três fazendas (foco em grão e fibras) com comprovado histórico de produtividade e excelência, localizadas nas principais regiões produtoras no centro-norte do país. O investimento total realizado até fechamento do mês é de R\$ 167 milhões (55% do total captado), com cap rate médio de 10,9% ao ano, e área total de 6.291 hectares (3.777 de área agricultável).

Todas as operações foram realizadas através de contratos de locação atípicos de longo prazo corrigidos pela inflação, com sólida estrutura de garantias e com opção de recompra do lado do vendedor e atual produtor-operador da propriedade adquirida. A mecânica de opção de recompra é uma importante etapa para garantir a rentabilidade e controle de risco das transações, bem como melhor alinhar os interesses do vendedor-produtor-operador e do Fundo.



Comentários do Gestor (2/5)

Cabe destacar que todas transações são submetidas para aprovação do comitê de investimento composto majoritariamente por sócios do BTG Pactual, e caracterizado pela sua senioridade e multidisciplinaridade. Além da equipe de Gestão do Fundo, a área de análise de crédito e de ESG do Banco têm papel fundamental no processo de aprovação. Os ativos adquiridos passaram por vasta diligência técnica e ambiental, ressaltando o viés ESG da estratégia do Fundo.

Exportações do Agro consistentes em agosto:

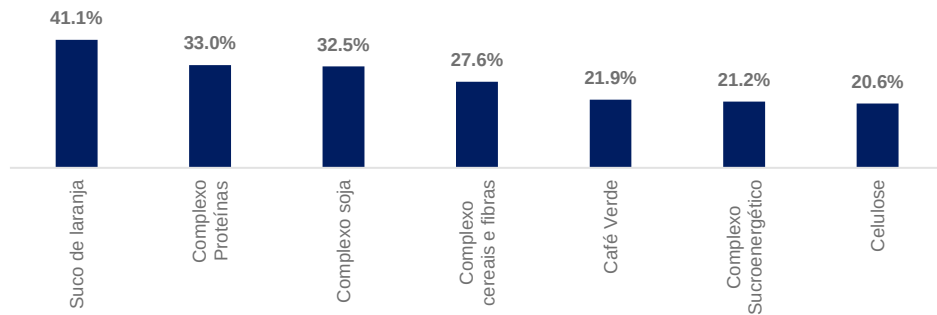
Em função do aumento de preços no mercado internacional, as exportações brasileiras no agronegócio atingiram o valor de US\$ 10,9 bilhões no mês de agosto – aumento de 26,7% em relação a agosto de 2020. A recuperação econômica global foi o principal fator para esta alta nos preços dos produtos exportados. Em agosto de 2021, o índice de preços das commodities agrícolas do Banco Mundial registrou elevação em relação a julho, com expansão de 0,6% na comparação entre os períodos. No acumulado dos últimos doze meses, entre agosto de 2020 e agosto de 2021, percebe-se um incremento de 27,1% nos preços das commodities agrícolas¹.

O complexo de soja (grão, farelo e óleo) foi o principal segmento exportador do setor nos primeiros oito meses do ano, totalizando US\$ 38,1 bilhões e 85,47 milhões de toneladas, representando 45,7% do valor exportado pelo Brasil em produtos do agronegócio. Os preços da soja em grão, principal produto exportado, apresentaram alta de 24,8% em doze meses, chegando a US\$ 431/tonelada.



Comentários do Gestor (3/5)

Variações nos preços dos principais produtos exportados pelo Brasil (variação percentual de preços, em US\$/t, entre julho de 2020 e julho de 2021)



A China é o maior importador mundial de soja, com aquisições em torno de 100 milhões de toneladas por ano. No mês de agosto, o país asiático adquiriu 4,5 milhões de toneladas de soja brasileira ou o equivalente a 70% do volume exportado pelo Brasil. Este valor foi 1,9% superior ao valor exportado em agosto de 2020.

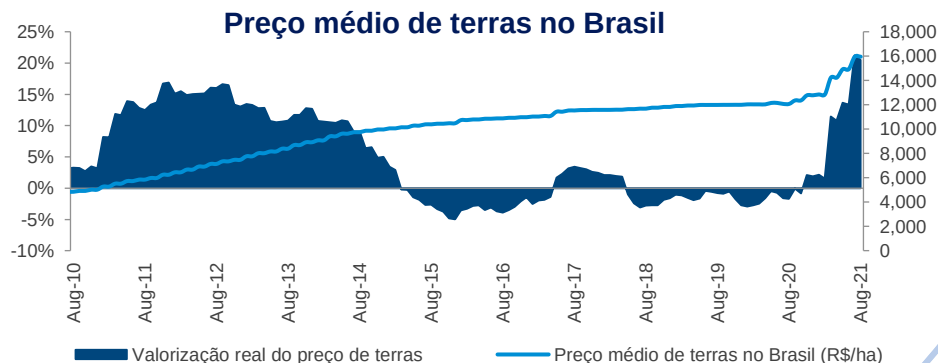
Atualmente, a China é a principal parceira do agronegócio brasileiro. Segundo o Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, para cada três dólares exportados pelo Brasil em produtos do agronegócio, mais de um dólar foi adquirido pelo país asiático. A participação do gigante asiático cresceu 4,4 pontos percentuais entre agosto de 2020 e agosto de 2021. A China destaca-se como maior importador de uma ampla gama de produtos do agronegócio brasileiro: soja em grãos, óleo de soja, carne bovina, carne de frango, carne suína, celulose, algodão, açúcar.

Comentários do Gestor (4/5)

A resiliência das terras agrícolas nos períodos de crise. No atual cenário de incertezas econômicas e políticas, o ativo “terra” torna-se estratégico na composição da carteira dos investidores. Por terem seus retornos correlacionados às commodities e moeda forte, funcionam como boa estratégia para proteção contra inflação. Adicionalmente, apesar de menor liquidez se comparado a outros investimentos tradicionais, são ativos reais, finitos (oferta limitada), e que possuem alto valor intrínseco e tendência de valorização ao longo do tempo.

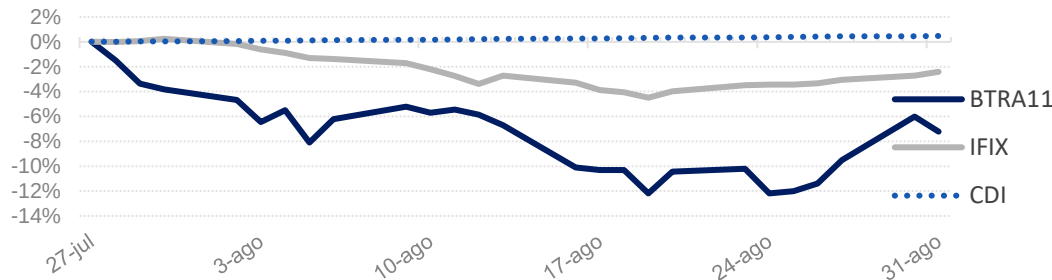
Como referência, as terras agrícolas no Brasil apresentaram valorização consistente na última década (principalmente nos últimos três anos), motivados pelos ganhos de produtividade da agricultura brasileira, bem como pela abertura de novas fronteiras agrícolas, com destaque para a região do MATOPIBA, área na qual o Fundo já possui um ativo.

Por fim, a pandemia acelerou significativamente a implementação de novas tecnologias no campo (antes, dentro e depois da porteira), o que permite inferir que devemos experimentar um período de aumento expressivo na produtividade das lavouras e na qualidade dos alimentos.



Comentários do Gestor (5/5)

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



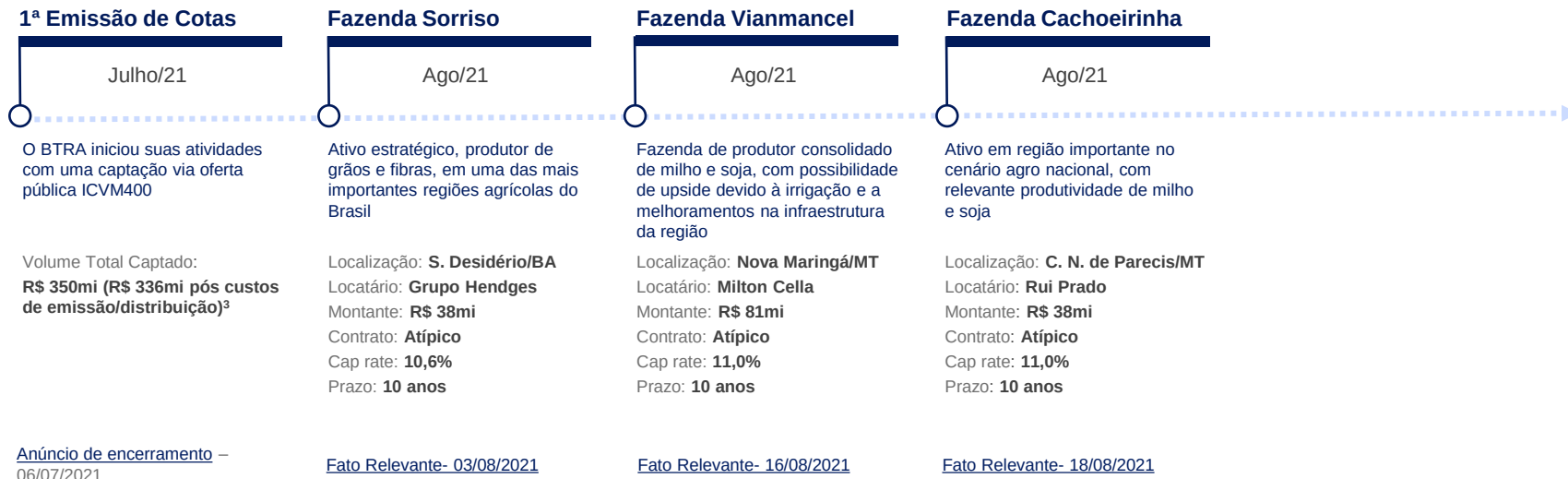
Com relação às movimentações no mês, o valor da cota do Fundo na B3 encerrou em R\$ 92,8, queda de 3,85% em relação a julho e rentabilidade acumulada total de -7,2% desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de -2,4%.

Dentre os principais fatores que afetaram o mercado de fundos imobiliários, consequentemente pressionando os preços das cotas, podemos destacar dois: (i) deterioração no cenário político-fiscal brasileiro relacionado em grande parte ao aumento das tensões entre o Poder Executivo e o Judiciário, acompanhado de uma piora no quadro fiscal e; (ii) ciclo de alta da taxa de juros com o aumento da taxa SELIC de 4,25% para 5,25% ao ano, devido a persistência de um cenário de crescente inflação, com pouca resposta na curva longa de juros.

* (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 para cálculo; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial do Fundo e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.

Evolução da Alocação

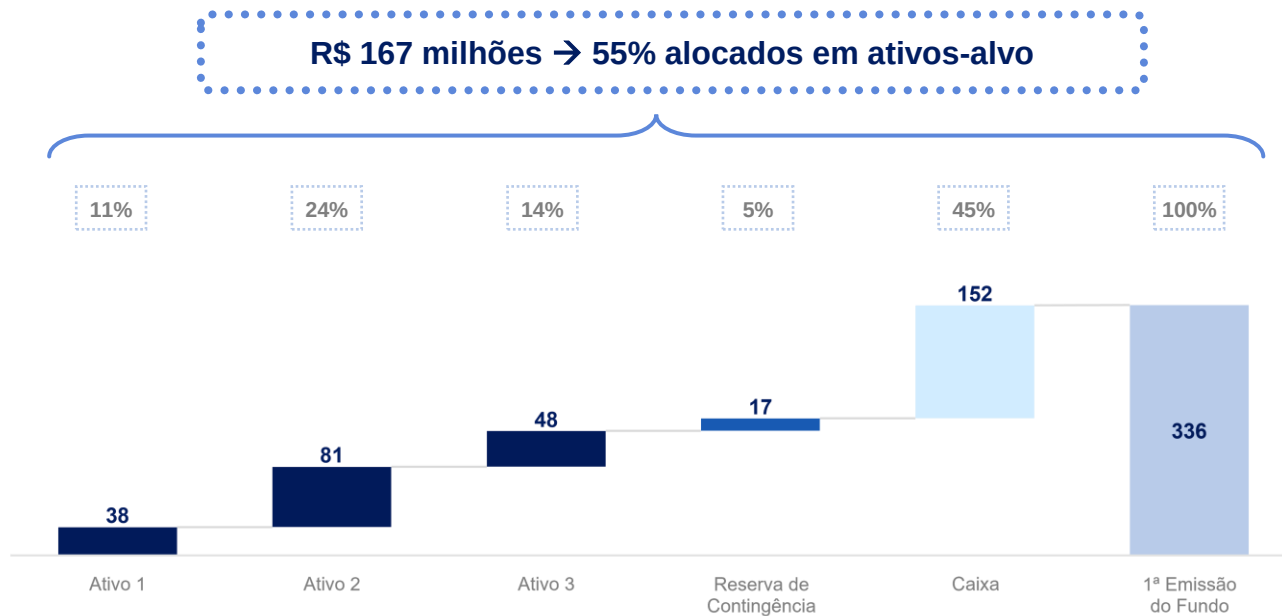
Segundo projeção do MAPA¹, a produção de grãos no Brasil deverá passar de 251 milhões de toneladas em 2019/20 para 318 milhões de toneladas em 2029/30, o que equivale a um crescimento de 2,4% a.a. A área de grãos acompanhará esse crescimento e deve expandir-se dos atuais 66 milhões de hectares para 76 milhões de hectares em 2029/30. 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.

Composição do Portfolio

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



Pagamento de Proventos

Data base: 30/08/2021

Data de divulgação:
23/07/2021

Data de pagamento:
30/09/2021 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,61¹

Mês de referência:
Agosto/2021

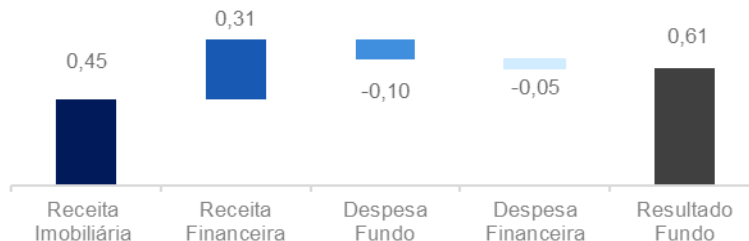
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,606374604

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$)	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	-	-	1.516.583	1.516.583	1.516.583	1.516.583
Receita Financeira	42.960	997.595	1.054.281	2.094.835	2.094.835	2.094.835
Total Receitas	42.960	997.595	2.570.864	3.611.419	3.611.419	3.611.419
Despesa Fundo	-33.606	-346.768	-347.376	-727.750	-727.750	-727.750
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-	-136	-183.305	-183.441	-183.441	-183.441
Total Despesas	-33.606	-346.904	-530.681	-911.191	-911.191	-911.191
Resultado Fundo	9.354	650.691	2.040.183	2.700.228	2.700.228	2.700.228
Resultado Fundo / cota	0,00	0,19	0,61	0,80	0,80	0,80
Rendimento Distribuído / Cota	-	0,19	0,61	0,80	0,80	0,80
Rend. Dist / Rend. Total¹	-	100%	100%	100%	100%	100%

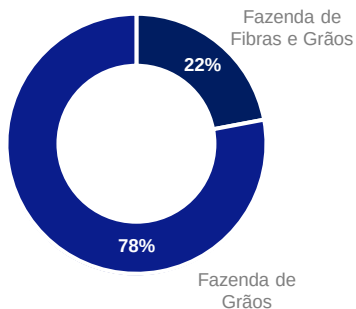
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



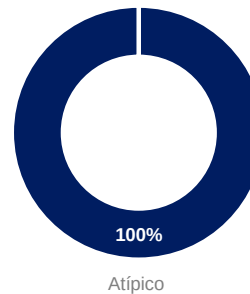
** Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

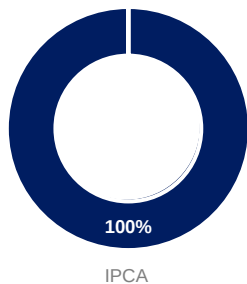
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



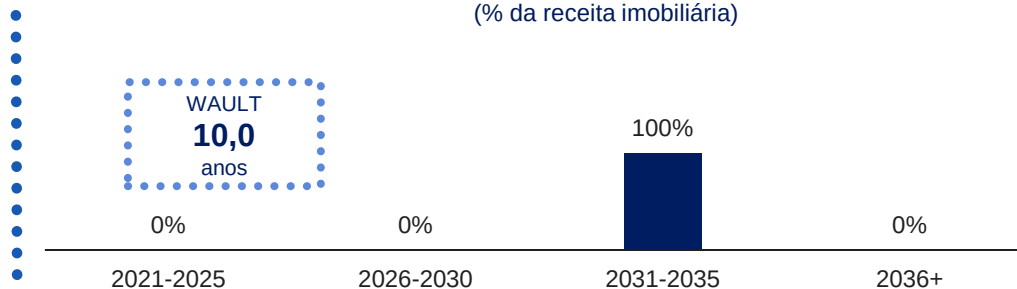
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



Indexador
(% da receita imobiliária)



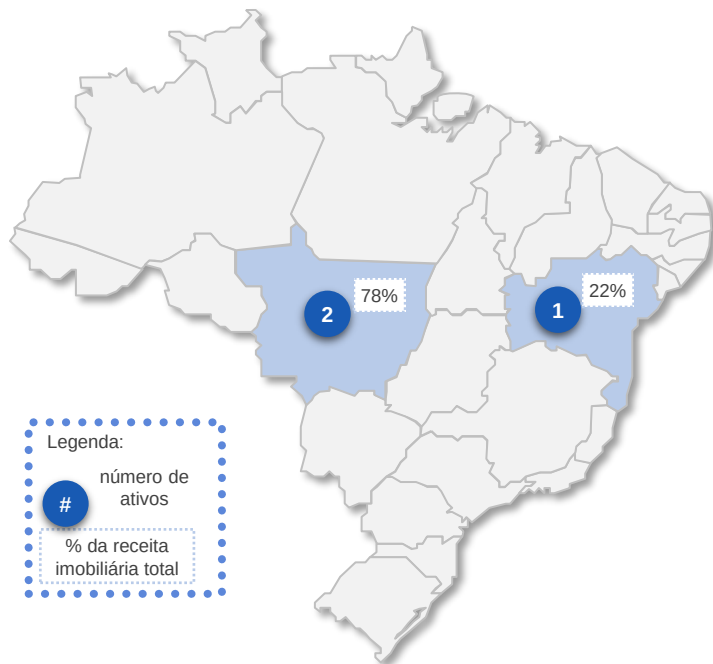
Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

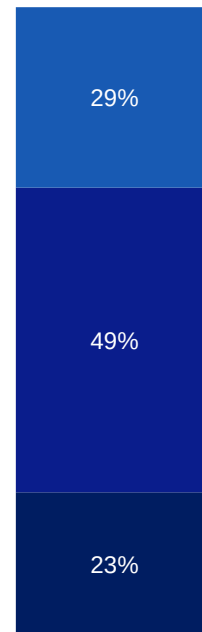
Localização

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



Concentração

Valor Patrimonial

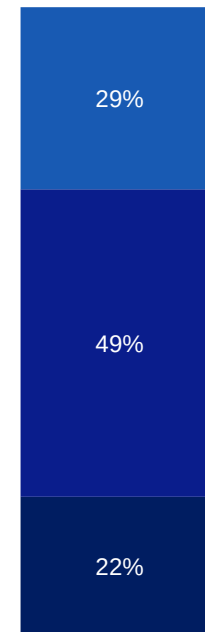


— Rui Prado —

— Milton Cella —

— Hendges —

Receita Contratada



Portfólio

R\$ 167

milhões

Ativos adquiridos

10,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10,0

anos

Prazo médio dos contratos

6.291

hectares

Área total sob gestão

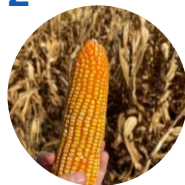
Ativos

1



Localização: São Desidério/BA
Ativo: Fazenda de Grãos e Fibras
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
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
Recompra: Sim

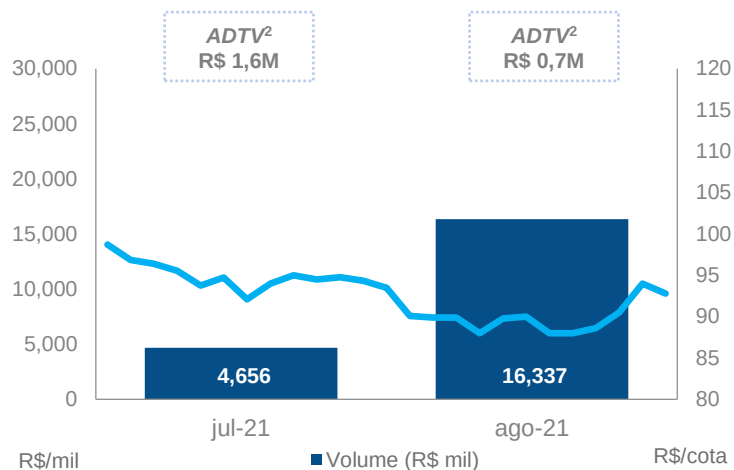
3



Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Graões
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
Recompra: Sim

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTRA³	-3,5%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
BTRA⁴	-3,5%	-10,9%	-10,9%	-10,9%
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	3,5%
CDI Líquido¹	0,4%	1,8%	2,3%	5,6%

(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>

