

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Setembro 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)

92,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

336

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

99,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,55

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

7,2%

Investidores¹
7.950

*WAULT*²
10
anos

Ativos³
5

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,6

Contratos
Atípicos
100%

Área Total³
(hectares)
8.406

* (1) Data base 30/09/2021; (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 27/10/2021. O portfolio reúne 5 (cinco) 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 (1/4)

Em 27/10/2021, o Fundo anunciou a aquisição de duas fazendas consolidadas estrategicamente localizadas nas cidades de Tapurah e Nova Mutum, estado do Mato Grosso. A transação teve o valor total de R\$ 101.000.000,00 (cento e um milhões de reais), e foi realizada através de um contrato atípico no modelo de *sale-&-leaseback* pelo prazo de 10 anos. As fazendas produzem primordialmente soja e milho, e o locatário (Grupo Bergamasco) é um tradicional produtor da região com comprovado histórico de produtividade, superando, inclusive, a média estadual.

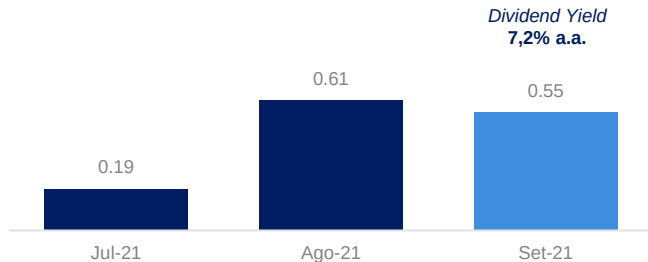
Com essa transação, o Fundo completa 5 aquisições de ativos-alvo através de 4 locatários/devedores localizados nas principais regiões produtoras de grãos do Brasil, com destaque para o estado do Mato Grosso, coração do agronegócio nacional. Aproximadamente R\$ 268 milhões foram investidos em propriedades consolidadas que refletem a pluralidade e valor estratégico do agronegócio brasileiro.

Todas as operações incluem opção de recompra das propriedades em favor dos locatários, que poderão ou não serem executadas ao final dos contratos de locação. O mecanismo de recompra é uma importante ferramenta utilizada para melhor alinhar o locatário e o Fundo, proporcionando maior segurança e rentabilidade aos investidores, e maximizando a eficiência da gestão ativa. Atualmente, o Fundo possui um *cap rate* médio de 11,3%.



Comentários do Gestor (2/4)

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)



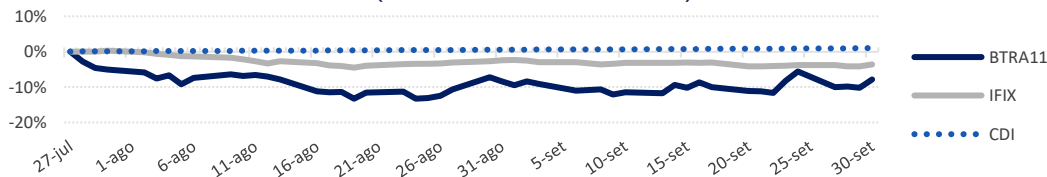
O resultado distribuído de setembro ficou em R\$ 0,55 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 7,2% sobre o valor da cota no mês de referência. Seguindo a política de distribuição mensal do Fundo, os rendimentos foram integralmente distribuídos em 29 de outubro.

A diminuição dos rendimentos entre os meses de agosto e setembro ocorreu em virtude da queda da receita financeira advinda do caixa ainda não investido (e aplicado em operações de renda fixa conservadoras), que por sua vez foi reduzido devido aos desembolsos de parte das aquisições previamente anunciadas pelo Fundo.



Comentários do Gestor (3/4)

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\$ 92,7, queda de 0,7% em relação a agosto, e rentabilidade acumulada total de -7,9% desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de -3,6%.

No cenário macro, o mês de setembro foi marcado pelo aumento da aversão ao risco, refletido nas revisões de projeção de inflação para cima e também por uma revisão do crescimento econômico para baixo no próximo ano. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) apresentou alta de 1,14% em setembro frente agosto, após registrar alta de 0,89% em agosto de 2021 na base mensal. Esse foi o maior IPCA-15 desde fevereiro de 2016 (1,42%) e o maior para um mês de setembro desde 1994, quando ficou em 1,63%. Gasolina e energia elétrica foram os itens que, individualmente, tiveram o maior impacto no índice, ambos com 0,17 ponto percentual (pp).

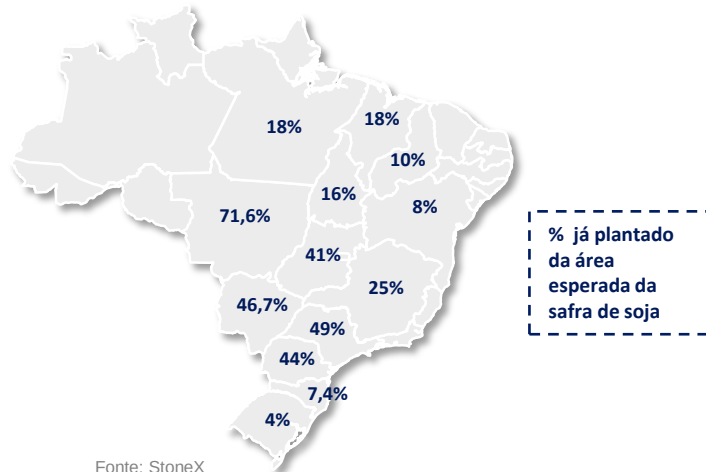
Com a inflação elevada em 2021 e uma perspectiva de normalização da cadeia global de suprimentos apenas em meados de 2022, as projeções para o próximo ano devem continuar elevadas. Ainda em setembro, o COPOM optou por manter o ritmo de alta da taxa de juros em 100bps em sua última reunião, elevando a taxa para 6,25% ao ano. Já em outubro, conforme esperado por parte do mercado, em sua 7ª reunião do ano que ocorreu no dia 27/10, o Banco Central decidiu elevar a Taxa Selic em 1,50%, de forma que agora ela está em 7,75% ao ano.

* (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.

Comentários do Gestor (4/4)

Retomada das chuvas garante boas expectativas para a safra: o último trimestre foi muito seco em quase todo o país, elevando a ocorrência de queimadas, piorando as condições das pastagens e das lavouras de trigo no norte do Paraná em São Paulo. Entretanto, como era esperado, as chuvas voltaram em outubro, reforçando as expectativas para a safra 21/22, que já começou a ser plantada em todo o Brasil. De acordo com a StoneX, até 24/10, 39,2% da safra de soja e 46,5% da 1ª safra de milho já haviam sido semeados no Brasil. No mesmo período do ano passado, apenas 24,3% da área esperada da safra de soja havia sido semeada, reforçando as boas expectativas dos produtores em relação à safra 21/22.

Do ponto de vista do Fundo, esse fato traz bastante conforto, já que 87% do total alocado concentra-se em fazendas produtoras de soja na primeira safra e milho na segunda safra.

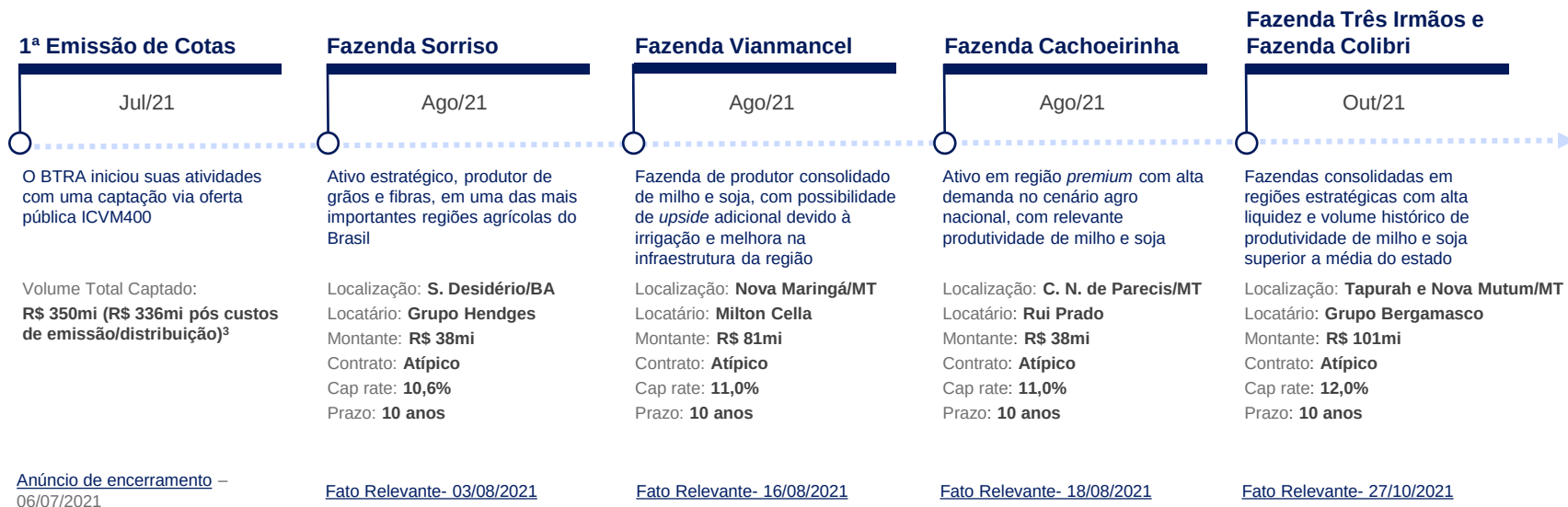


Fonte: StoneX



Evolução da Alocação

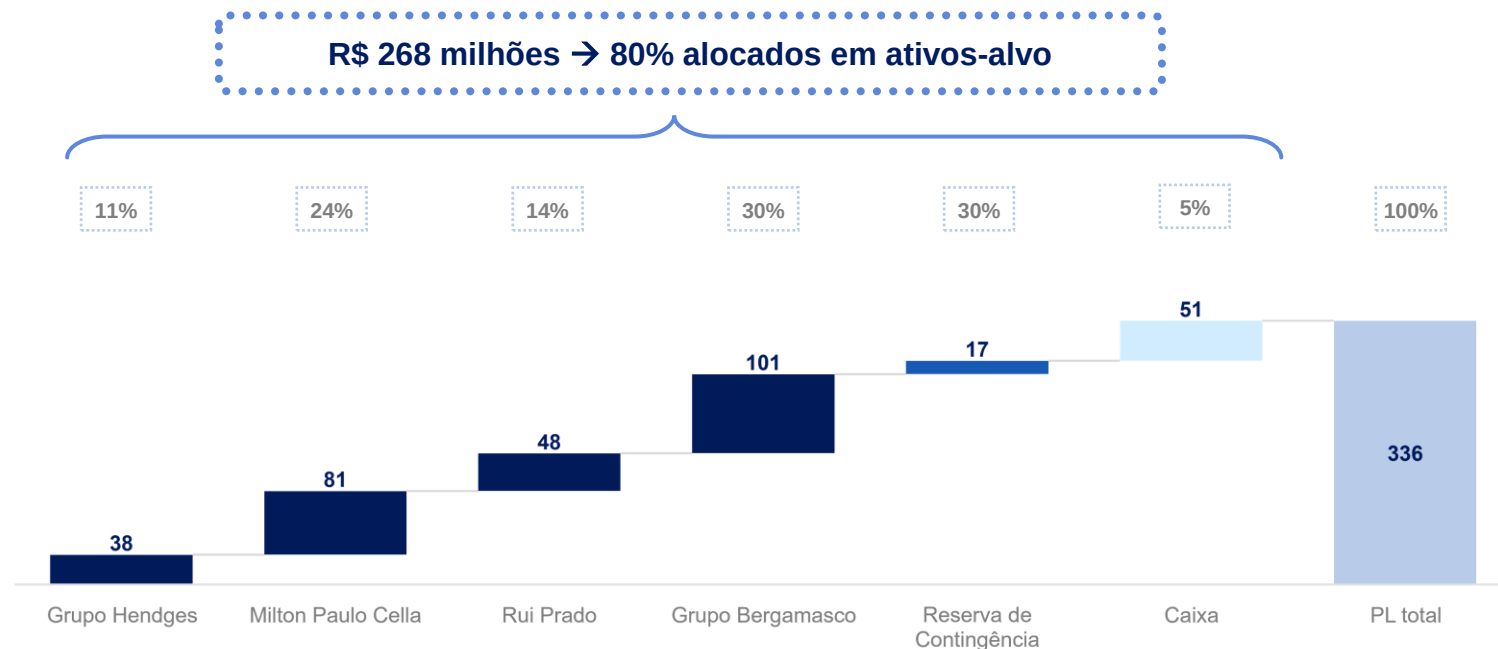
Segundo projeção do MAPA¹, a produção de grãos no Brasil deverá passar de 251 milhões de toneladas em 2019/20 para 318 milhões de toneladas em 2029/30, o que equivale a um crescimento de 2,4% a.a. A área de grãos acompanhará esse crescimento e deve expandir-se dos atuais 66 milhões de hectares para 76 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: 30/09/2021

Data de divulgação:
22/10/2021

Data de pagamento:
29/10/2021 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,55¹

Mês de referência:
Setembro/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\$ 0,554741498

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Jul-21	Ago-21	Set-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	-	1.517	1.517	3.033	3.033	3.033
Receita Financeira	998	1.054	703	2.798	2.798	2.798
Total Receitas	998	2.571	2.220	5.831	5.831	5.831
Despesa Fundo	-347	-347	-347	-1.074	-1.074	-1.074
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-	-183	-7	-190	-190	-190
Total Despesas	-347	-531	-353	-1.265	-1.265	-1.265
Resultado Fundo	651	2.040	1.866	4.567	4.567	4.567
Resultado Fundo / cota	0,19	0,61	0,55	1,36	1,36	1,36
Rendimento Distribuído / Cota	0,19	0,61	0,55	1,35	1,35	1,35
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	100%	100%	100%	100%

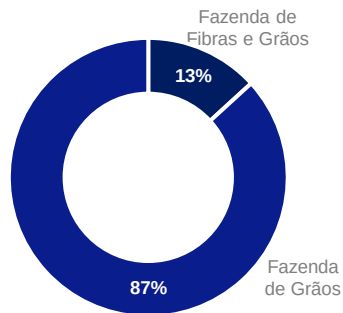
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



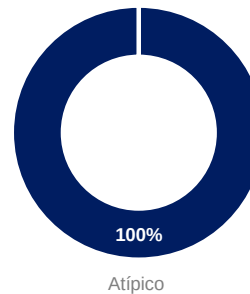
** Receita financeira corresponde a receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

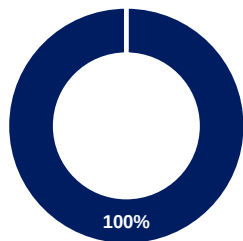
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)

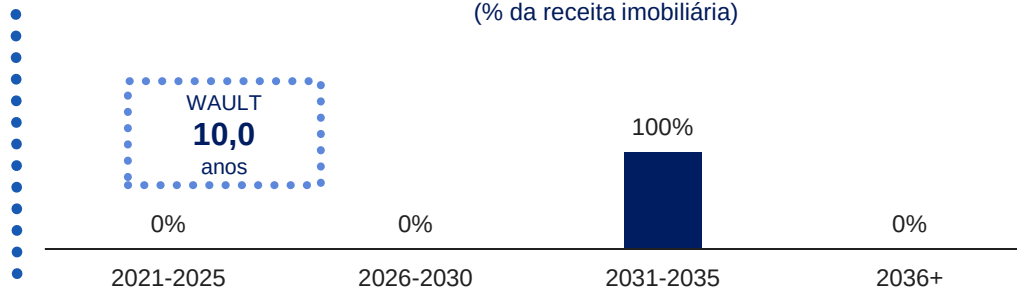


Indexador
(% da receita imobiliária)



IPCA

Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)

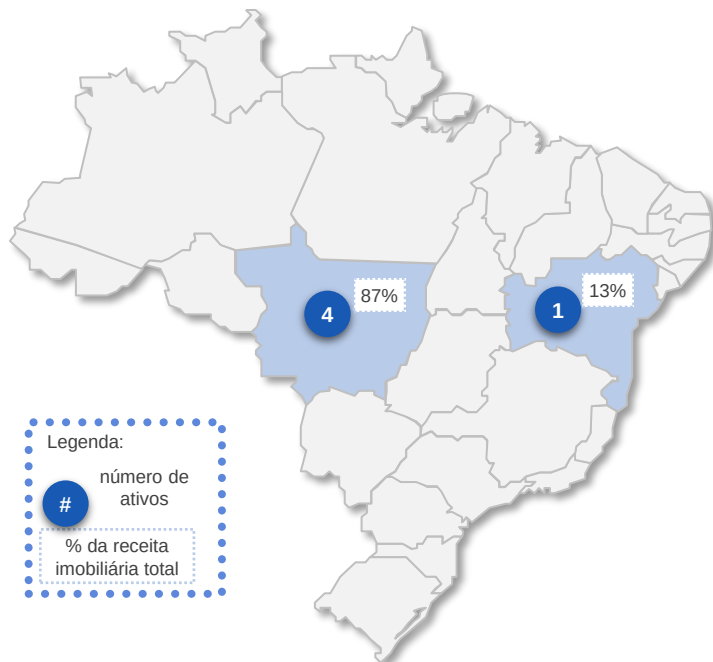


WAULT
10,0
anos

Carteira de Ativos (2/2)

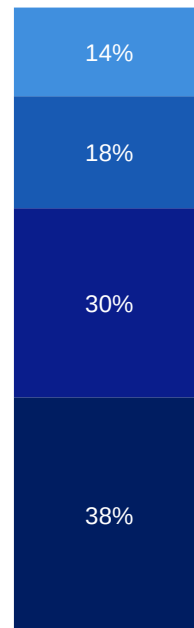
Localização

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



Concentração

Valor Patrimonial



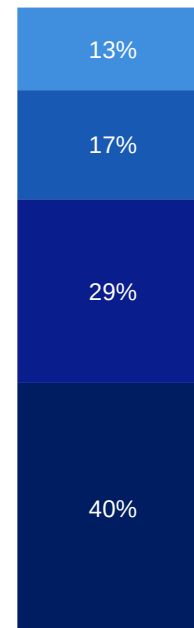
— Hendges —

— Rui Prado —

— Milton Cella —

— Bergamasco —

Receita Contratada



Portfólio

R\$ 268

milhões

Ativos adquiridos

11,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

8.406

hectares

Área total sob gestão

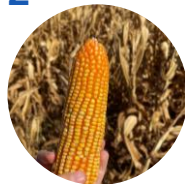
Ativos

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
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

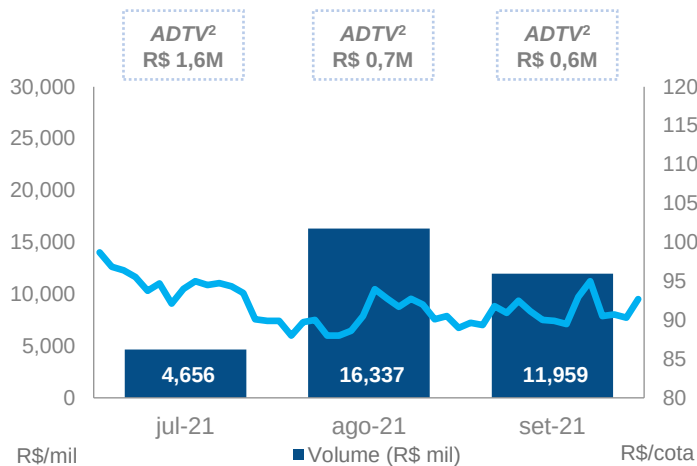
5



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

Volume de Negociação

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2021	12M	24M
BTRA ³	-0,7%	-7,9%	-7,9%	-7,9%
BTRA ⁴	-0,7%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
IFIX	-0,9%	-5,4%	-2,8%	1,2%
CDI Líquido ¹	0,4%	2,1%	2,5%	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>

