

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Outubro 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)

300,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

89,2

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

336,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

99,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,78

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,5%

Investidores¹

8.219

*WAULT*²

10

anos

Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

10.079

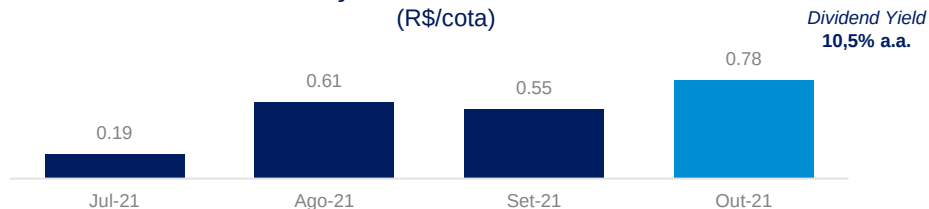
* (1) Data base 31/10/2021; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no último fato relevante de 29/11/2021. O portfolio 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)

Em 29/11/2021, o Fundo anunciou a aquisição da fazenda JR, localizada estrategicamente na cidade de Campo Verde, estado do Mato Grosso. A transação teve o valor total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), e foi realizada através de um contrato atípico no modelo de *sale-&-leaseback* pelo prazo de 10 anos, com opção de recompra do imóvel em favor do Grupo JR, 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 do contato.

Com essa nova operação, ao longo dos 4 (quatro) primeiros meses de atividade em bolsa, o Fundo anunciou 6 (seis) aquisições de ativos-alvo através de 5 (cinco) operações (locatários) diferentes. Esses locatários estão concentrados predominantemente no estado do Mato Grosso e focam na produção de soja, milho e algodão. Cerca de R\$ 338 milhões foram comprometidos em ativos que refletem o potencial estratégico atrelado ao crescimento de produtividade do agronegócio brasileiro.

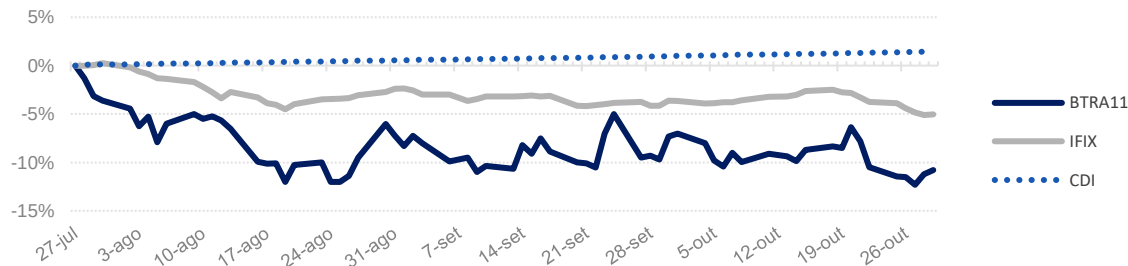
Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O resultado distribuído no mês ficou em R\$ 0,78 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,5% sobre o valor da cota em 29 de outubro. Seguindo a política de distribuição mensal do Fundo, os rendimentos serão integralmente distribuídos em 30 de novembro. Atualmente, o Fundo possui um *cap rate* médio de 11,7% e 10.079 hectares sob gestão.

Comentários do Gestor (2/3)

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 BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 89,2, queda de (-3,8%) em relação a setembro, e rentabilidade acumulada total de (-10,8%) desde seu início¹. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de (-5,0%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,09/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,78/cota desse mês.

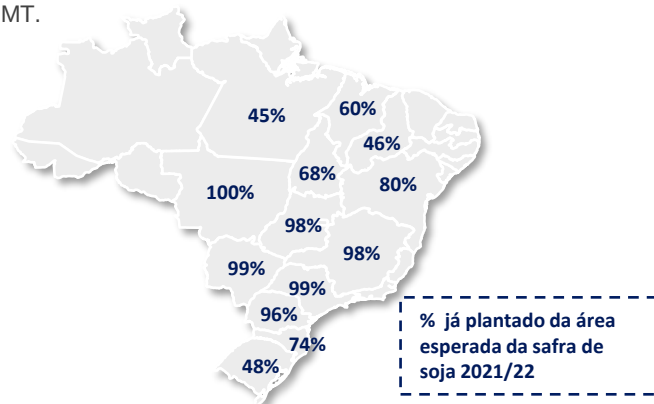
Cenário Macro: O mês de outubro foi marcado pela deterioração fiscal no entorno das discussões sobre a PEC dos precatórios. O relatório aprovado na comissão especial incluiu uma modificação no período do indexador do teto de gastos de modo que o teto foi elevado para 2022, possibilitando um aumento do benefício do Bolsa Família para o mínimo de R\$400/família. O mercado interpretou essa sinalização como uma perda da âncora fiscal, abalando a percepção da situação fiscal com forte impacto na credibilidade do país. O risco é uma preocupação com a abertura de precedente e possíveis impactos adicionais para os próximos anos. O texto ainda não foi aprovado pelo Congresso e, portanto, a incerteza continua quanto ao futuro das contas públicas.

* (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)

Bom avanço do plantio da 1ª safra garante boas expectativas de produção. Em novembro de 2021, o Instituto Nacional de Meteorologia (Inmet) apresentou previsão climática com boas tendências de chuvas e temperaturas para os próximos seis meses. Essas previsões significam um período maior de preparação entre o plantio de culturas, com redução de riscos e aumento de produtividade. De acordo com as indicações de clima favorável, a Conab elevou sua estimativa para a produção brasileira de grãos e fibras nesta safra 2021/22 para 289,79 milhões de toneladas, 14,7% mais que em 2020/21. Segundo dados da StoneX, 85,2% da área esperada para a safra de soja já foi plantada na média nacional. No MT e BA, estados em que estão localizados os ativos do Fundo, 100% e 80% das áreas esperadas da safra de soja já foram plantadas, respectivamente. Essas médias são superiores ao mesmo período da safra passada.

Em relação aos ativos do Fundo, 100% da área destinada ao plantio da soja já foi plantada. Esse fato, aliado à alta probabilidade de ocorrência de La Niña, garante aos locatários do Fundo boas expectativas tanto de safra quanto de safrinha, conferindo conforto relacionado à capacidade de pagamento dos locatários do Fundo. A foto ao lado mostra o *status* da soja plantada no ativo de Campo Novo do Parecis-MT.



Evolução da Alocação (1/2)

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.

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**

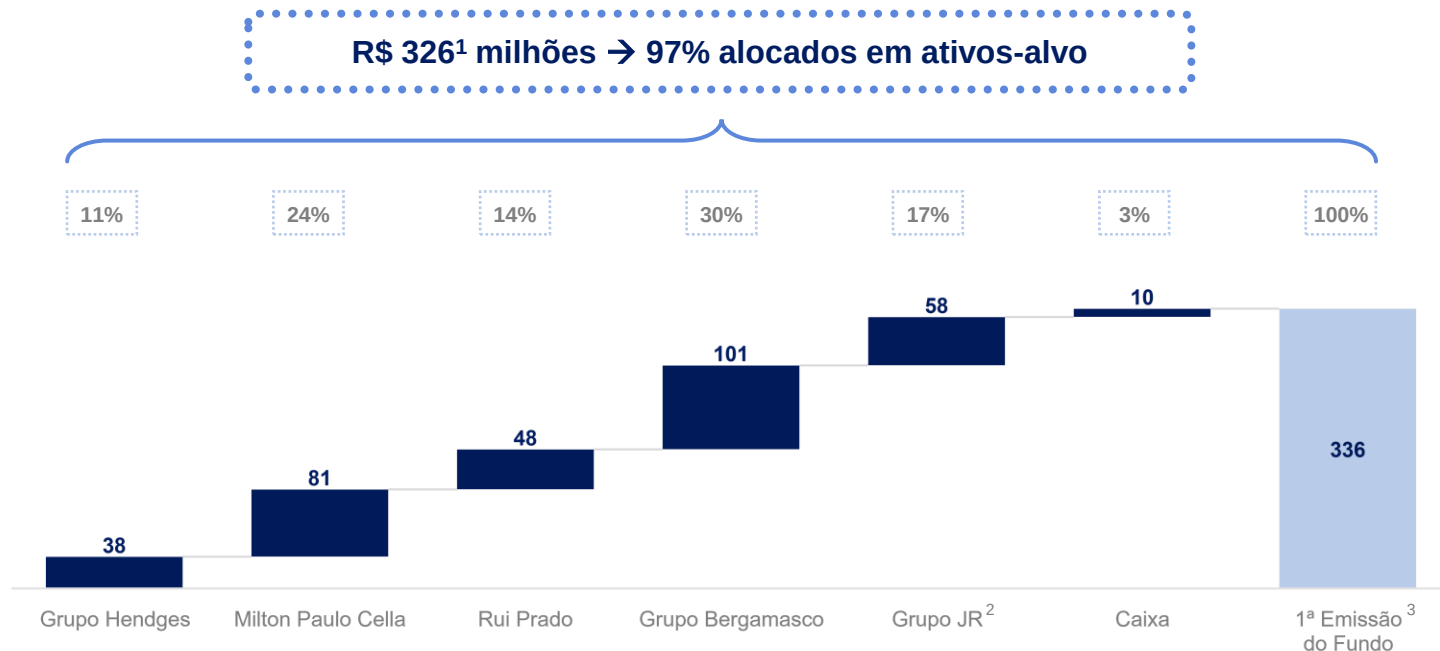
Cap rate: **13,0%**

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 resolutiveis estabelecidas em contrato).

(3) 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: 31/10/2021

Data de divulgação:
23/11/2021

Data de pagamento:
30/11/2021 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,78¹

Mês de referência:
Outubro/2021

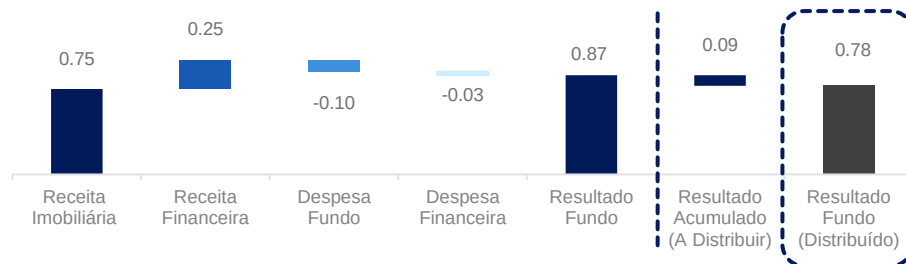
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0,78

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Ago-21	Set-21	Out-21	Acum. 2021	12M	Início
Receita Imobiliária	1,517	1,517	2,527	5,560	5,560	5,560
Receita Financeira	1,054	703	830	3,628	3,628	3,628
Total Receitas	2,571	2,220	3,357	9,188	9,188	9,188
Despesa Fundo	-347	-347	-349	-1,423	-1,423	-1,423
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-183	-7	-74	-264	-264	-264
Total Despesas	-531	-353	-423	-1,688	-1,688	-1,688
Resultado Fundo	2,040	1,866	2,934	7,500	7,500	7,500
Resultado Fundo / cota	0.61	0.55	0.87	2.23	2.23	2.23
Rendimento Distribuído / Cota	0.61	0.55	0.78	2.14	2.14	2.14
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	100%	89%	96%	100%	100%

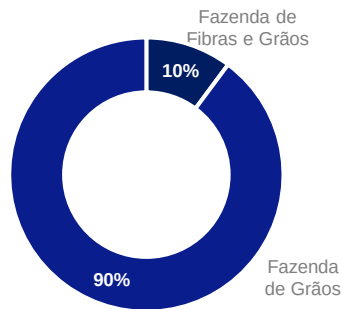
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



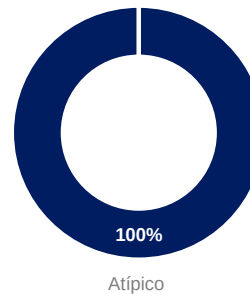
** Receita financeira corresponde a receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

Carteira de Ativos (1/2)

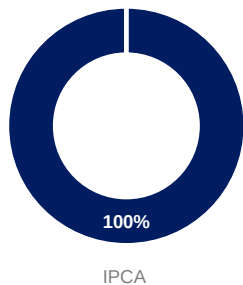
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



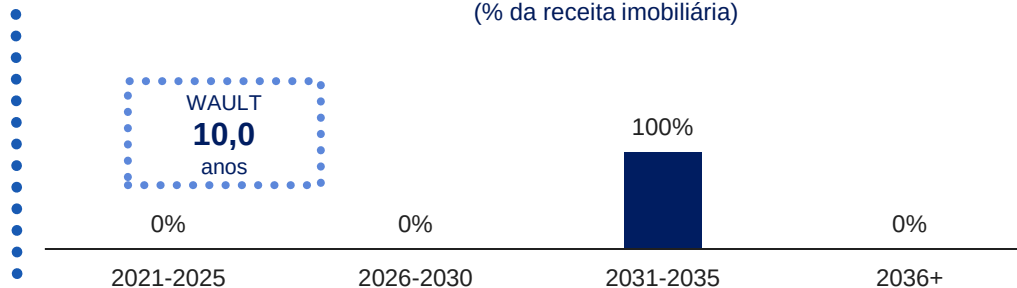
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



Indexador
(% da receita imobiliária)



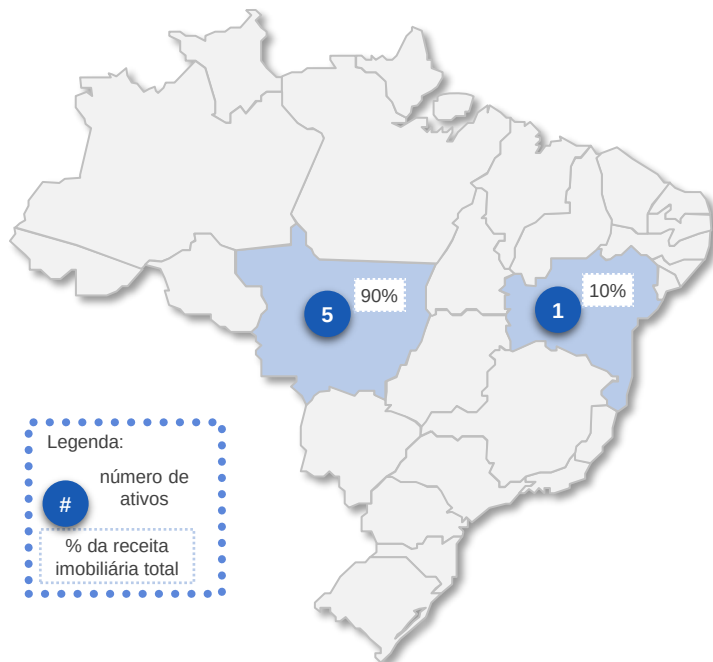
Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

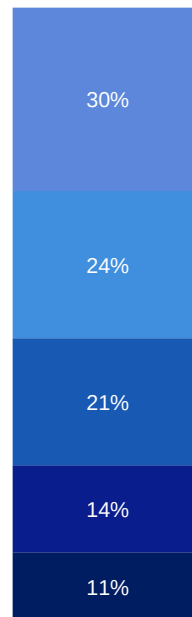
Localização

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

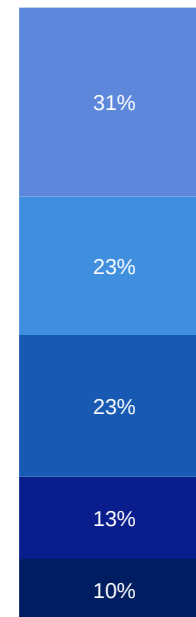


Concentração

Valor Patrimonial



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 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

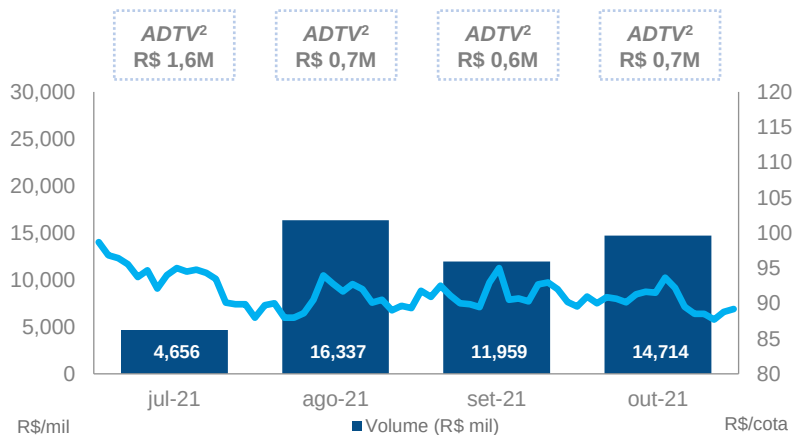
6



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	-3.8%	-10.8%	-10.8%	-10.8%
BTRA ⁴	-3.8%	-14.3%	-14.3%	-14.3%
IFIX	-1.5%	-6.8%	-3.3%	-4.2%
CDI Líquido ¹	0.4%	2.5%	2.8%	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>

