

# BTG Agro Terras



## FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Novembro 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%)<sup>1</sup>

### 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  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**303,8**

Valor de  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**90,3**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**336,0**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**99,9**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,90**

*Dividend Yield*  
Anualizado<sup>5</sup>  
(12m a.a.)

**12,0%**

Investidores<sup>1</sup>

**8.420**

*WAULT*<sup>2</sup>

**10**  
anos

# Ativos<sup>3</sup>

**6**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**0,8**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Área Total<sup>3</sup>  
(hectares)

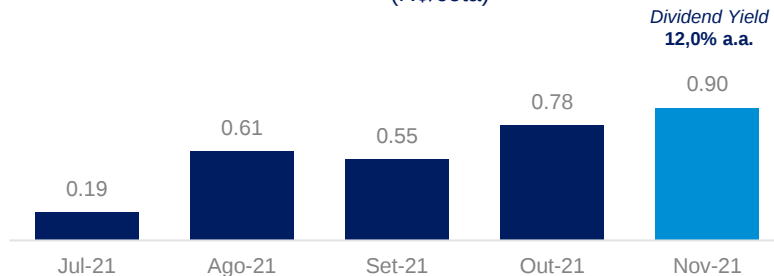
**10.079**

\* (1) Data base 30/11/2021; (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)

No mês de novembro, o resultado distribuído ficou em R\$ 0,90 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 12,0% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês. Os rendimentos serão integralmente distribuídos em 30 de dezembro. O resultado foi positivamente impactado em decorrência dos últimos investimentos ocorridos no final dos meses de outubro e novembro. A Gestão do BTRA11 ratifica que 100% dos rendimentos do Fundo são corrigidos pelo IPCA, portanto protegidos dos efeitos inflacionários.

### Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)

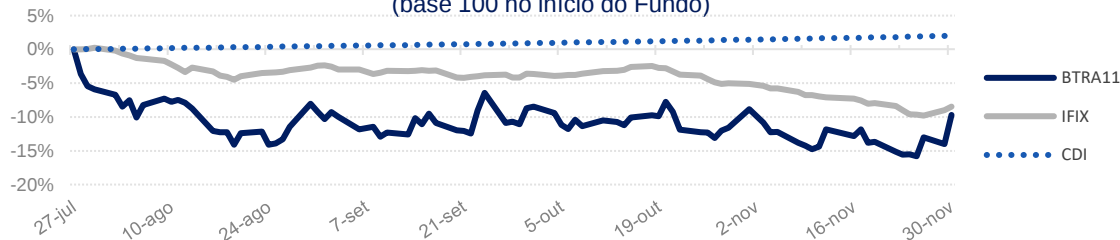


Atualmente, o Fundo possui cerca de R\$ 338 milhões comprometidos em ativos que refletem o potencial estratégico atrelado ao crescimento de produtividade do agronegócio brasileiro, com um *cap rate* médio de 11,7% e 10.079 hectares sob gestão.



## Comentários do Gestor (2/3)

**Rentabilidade Bruta Acumulada do BTRA (Base 100)<sup>2</sup>**  
(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\$ 90,3, alta de +2,1% em relação a outubro, e rentabilidade acumulada total de (-9,7%) desde seu início<sup>1</sup>. No mesmo período, o IFIX apresentou retorno de (-8,5%). Por fim, cabe destacar que o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,23/cota, já líquidos da distribuição de R\$ 0,90/cota desse mês.

**Cenário Macro:** No lado internacional, o mês de novembro ficou marcado pela postura mais contracionista do Federal Reserve (Fed) devido às incertezas sobre o fim da pandemia, que volta a assustar com a descoberta de uma nova cepa variante de Covid – a Ômicron.

No Brasil, o mês foi marcado por novas surpresas inflacionárias e crescimento da atividade abaixo do esperado. Em relação à inflação, o IPCA-15 de novembro ficou acima do esperado principalmente devido à alta dos bens industriais. Como consequência, as expectativas de inflação subiram ainda mais, impactando desta vez os anos de 2023 e 2024. Em relação à atividade, a produção industrial e as vendas no varejo mostraram recuo no terceiro trimestre. O PIB do 3T recuou 0,1%, o que, aliado ao recuo de 0,4% do 2T, resultou em uma recessão técnica. Isso levou o mercado a reduzir a expectativa de crescimento para 4,60% em 2021 e próximo de zero para 2022.

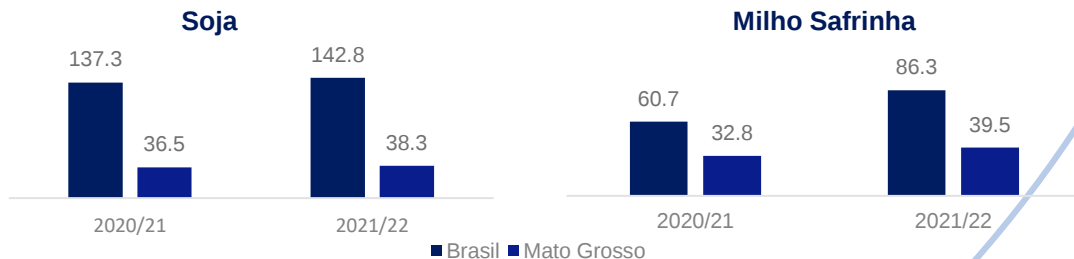
\* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da oferta de R\$ 4,15; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.



## Comentários do Gestor (3/3)

**Efeitos da La Niña já são visíveis e CONAB prevê crescimento da safra:** o plantio de soja da safra 2021/2022 e a primeira safra de milho já foram semeadas em praticamente todo o território brasileiro. Devido à boa janela de plantio e às condições climáticas favoráveis, a Conab estima um crescimento de 4% na produção brasileira de soja e de 42% na segunda safra de milho, recuperando-se dos graves danos do ano anterior devido à seca. Alguns produtores do noroeste do RS e do PR, regiões mais afetadas pelo La Niña em função do maior período de estiagem, registram perdas em fases importantes do desenvolvimento das lavouras de soja e milho de primeira safra. O BTRA11 não possui exposição nas regiões mais afetadas negativamente pelo fenômeno climático. Ainda que sob efeitos do fenômeno La Niña, a expectativa é de safra recorde de soja no país.

Conforme estudo recente desenvolvido pela parceria entre Cepea<sup>(1)</sup> (Esalq/USP) e CNA<sup>(2)</sup>, o PIB do agronegócio em 2021 poderá chegar a 28% do PIB do Brasil vs. 26% em 2020. O crescimento do agronegócio é responsável pela grande mudança nas economias regionais. Em termos monetários, o PIB do Brasil totalizou R\$ 7,45 trilhões em 2020, e o PIB do agronegócio chegou em perto de R\$ 2 trilhões. Dentre os fatores que contribuíram para tal crescimento, destaca-se a indústria de fertilizantes, que projeta uma expansão de 66% em seu faturamento anual, resultado tanto da alta dos preços (42,9%) quanto do crescimento da produção esperada neste ano.



# Evolução da Alocação (1/2)

Segundo projeção do MAPA<sup>1</sup>, 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 brasileiro<sup>2</sup>, 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**

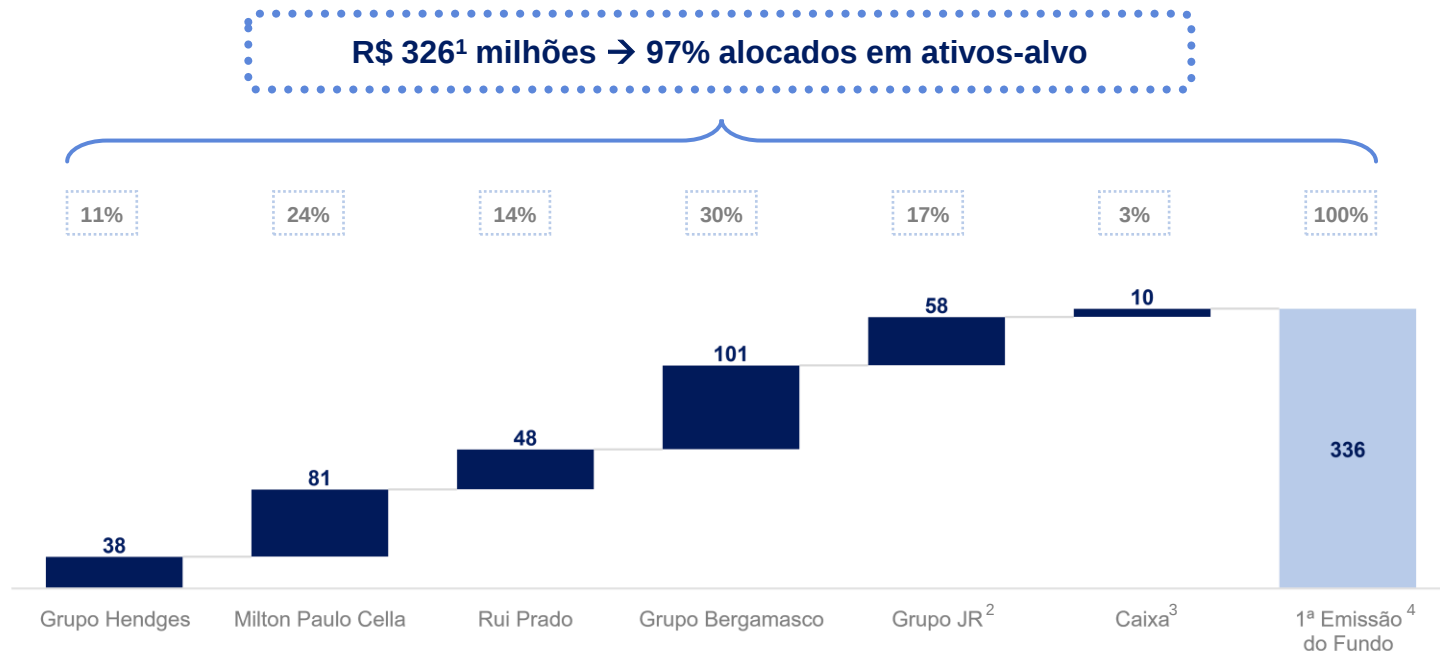
Cap rate: **13,0%**

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 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:** 31/10/2021

**Data de divulgação:**  
22/12/2021

**Data de pagamento:**  
30/12/2021 (último dia útil do mês)

**Rendimento/cota:** R\$ 0,90<sup>1</sup>

**Mês de referência:**  
Novembro/2021

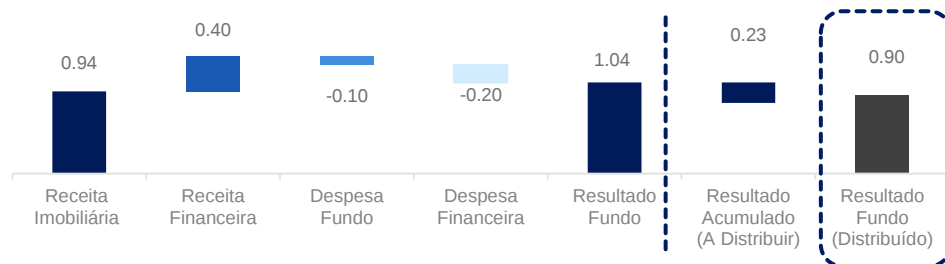
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;  
Valor distribuído por cota de R\$ 0,90

## Histórico do Resultado\*

| Resultado BTRA11 (R\$ mil)                  | Set-21       | Out-21       | Nov-21        | Acum. 2021    | 12M           | Início        |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária                         | 1,517        | 2,527        | 3,155         | 8,715         | 8,715         | 8,715         |
| Receita Financeira                          | 703          | 830          | 1,347         | 4,975         | 4,975         | 4,975         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>2,220</b> | <b>3,357</b> | <b>4,502</b>  | <b>13,690</b> | <b>13,690</b> | <b>13,690</b> |
| Despesa Fundo                               | -347         | -349         | -352          | -1,775        | -1,775        | -1,775        |
| Despesa Ativos                              | -            | -            | -             | -             | -             | -             |
| Despesa Financeira                          | -7           | -74          | -648          | -913          | -913          | -913          |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-353</b>  | <b>-423</b>  | <b>-1,000</b> | <b>-2,688</b> | <b>-2,688</b> | <b>-2,688</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>1,866</b> | <b>2,934</b> | <b>3,501</b>  | <b>11,002</b> | <b>11,002</b> | <b>11,002</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0.55         | 0.87         | 1.04          | 3.27          | 3.27          | 3.27          |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0.55</b>  | <b>0.78</b>  | <b>0.90</b>   | <b>3.04</b>   | <b>3.04</b>   | <b>3.04</b>   |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>100%</b>  | <b>89%</b>   | <b>86%</b>    | <b>93%</b>    | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   |

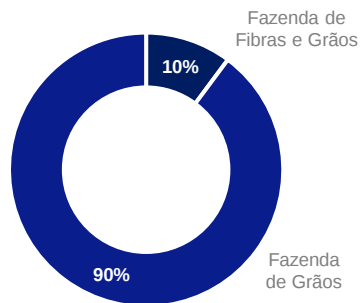
## Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)\*\*



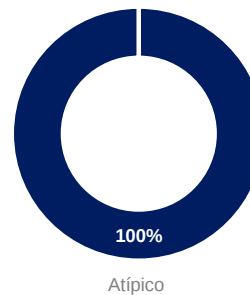
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa. (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

# Carteira de Ativos (1/2)

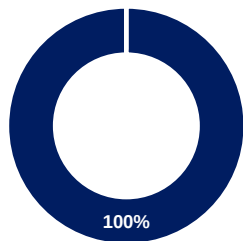
**Tipo de Ativo**  
(% da receita imobiliária)



**Tipo de Contrato**  
(% da receita imobiliária)

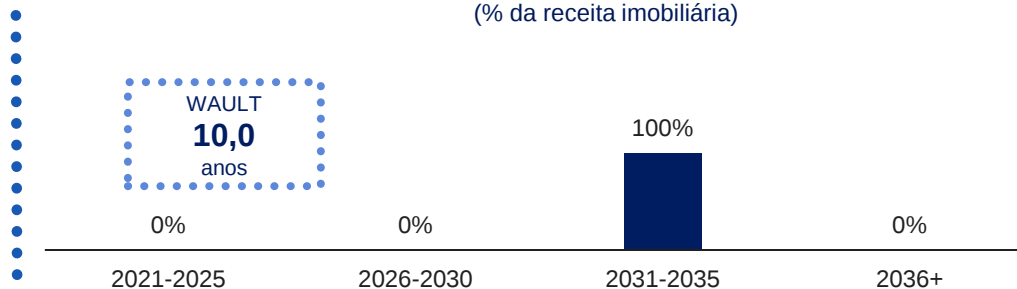


**Indexador**  
(% da receita imobiliária)



IPCA

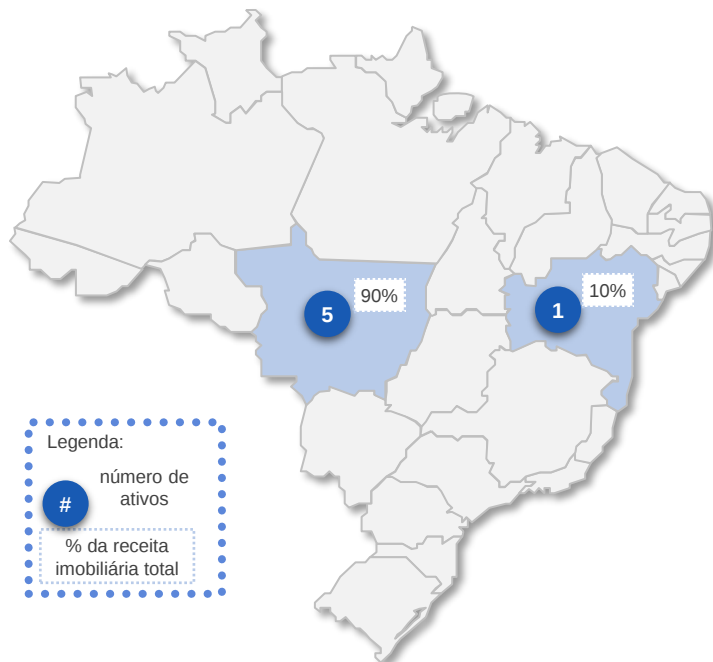
**Vencimento dos Contratos**  
(% da receita imobiliária)



# Carteira de Ativos (2/2)

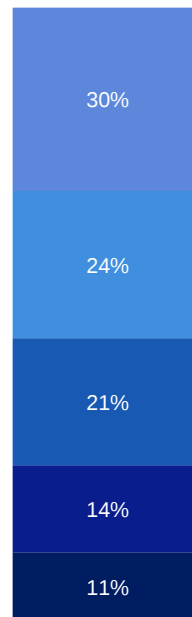
## Localização

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



## Concentração

### Valor Patrimonial



— Bergamasco —

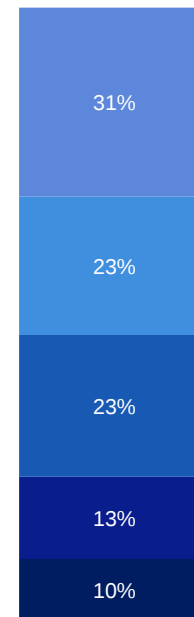
— Milton Cella —

— Grupo JR —

— Rui Prado —

— Hendges —

### 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 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

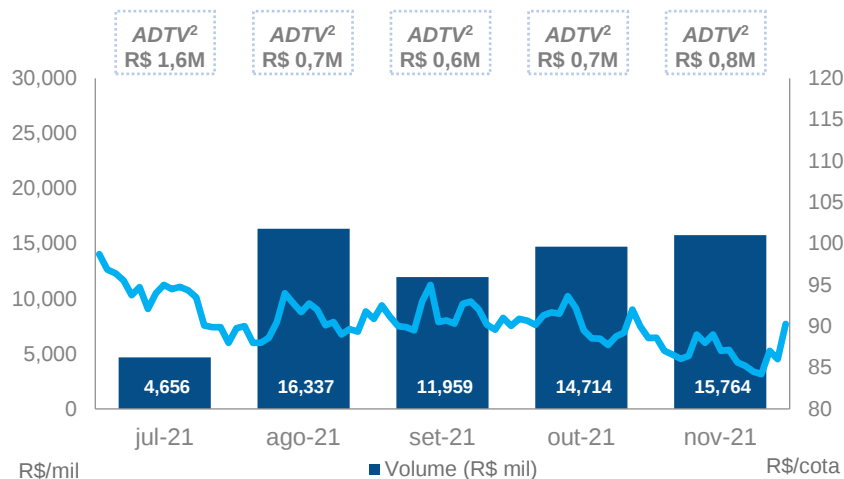
6



**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   | 2021   | 12M    | 24M    |
|--------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| <b>BTRA<sup>3</sup></b>        | 2.1%  | -9.7%  | -9.7%  | -9.7%  |
| <b>BTRA<sup>4</sup></b>        | 2.1%  | -13.3% | -13.3% | -13.3% |
| <b>IFIX</b>                    | -3.6% | -10.2% | -8.2%  | -10.8% |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b> | 0.5%  | 3.1%   | 3.2%   | 5.8%   |

(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](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)**

**<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>**

