

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Março 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)

332,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

99,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

347,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,93

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,3%

Investidores¹
12.368

*WAULT*²
9,7
anos

Ativos³
6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)
0,8

Contratos
Atípicos
100%

Área Total³
(hectares)
10.079

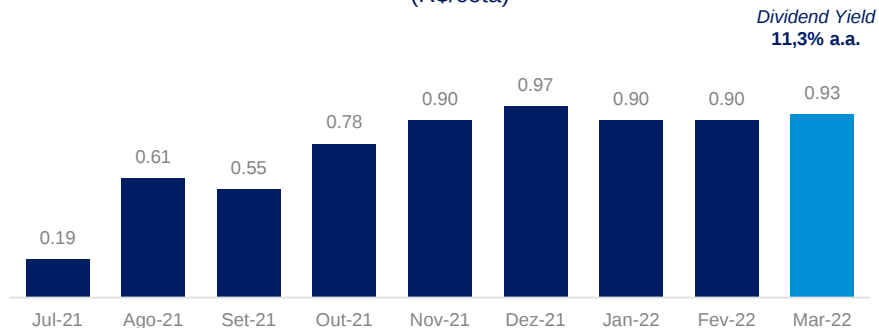
* (1) Data base 31/03/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume)*; (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês. Este fundo tem menos de 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)

O resultado distribuído do BTRA em março foi de R\$ 0,93/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,3% sobre o valor da cota de mercado no fechamento do mês (10,8% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,42/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 29 de abril, seguindo a política de distribuição do Fundo.

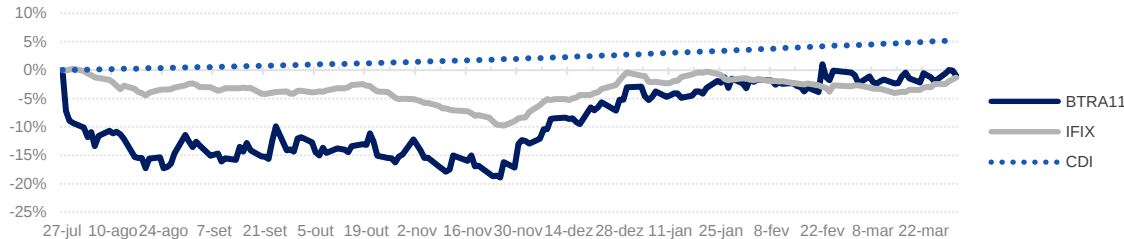
A Gestora espera manter o patamar atual de distribuição nos próximos meses, sem considerar novos investimentos e ajustes anuais dos contratos atípicos de locação – os quais estão próximos dos seus aniversários e deverão sofrer correção pelo IPCA acumulado do período – tampouco ganhos potenciais embutidos nas estruturas de recompra presentes nas operações.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Comentários do Gestor (2/4)

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\$ 99,0 (-1,8% vs. fevereiro). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de -1,0%, 33 p.p. acima do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -1,3%. No mês, o BTRA11 apurou uma receita total de R\$ 3,7 milhões (R\$ 1,12/cota), representando um resultado líquido de R\$ 3,4 milhões (R\$ 1,02/cota).

Cenário Macro. O 1º trimestre de 2022 ficou marcado por uma forte entrada de capitais estrangeiros na bolsa brasileira e consequente apreciação do real frente ao dólar. Segundo dados da B3, entre janeiro e 30 de março, o saldo de investimentos estrangeiros foi positivo em R\$ 67,0bi. A apreciação do real frente ao dólar no mesmo período foi de 19%. Dentre as principais causas para esse cenário de alta podemos destacar: (i) a forte tendência de valorização das *commodities* (desde o ano passado) devido ao descompasso entre oferta e demanda após os reabertura das economias globais com o abrandamento da pandemia; e (ii) o conflito russo-ucraniano que acabou impulsionando os preços, ainda mais pelos países serem grandes produtores e exportadores mundiais de uma série de commodities, caso do petróleo e do trigo.

* (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.

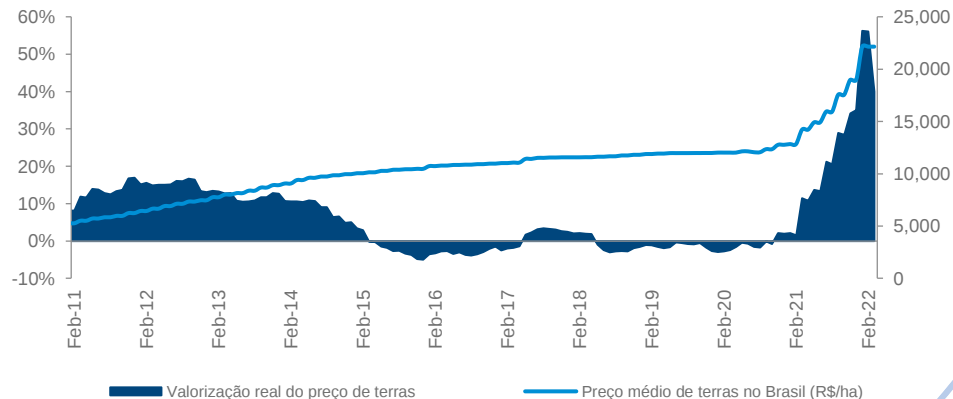


Comentários do Gestor (3/4)

Posicionamento do BTRA é estratégico no atual cenário macro. A resiliência das terras agrícolas em períodos de crise, como no atual cenário de incertezas econômicas e políticas, torna o ativo “terra” 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. Historicamente, terras agrícolas apresentam alta correlação com a inflação – cerca de 0,7, segundo o USDA –, provando-se um *hedge* natural contra períodos em que o valor real dos ativos e da renda tendem a cair, como observado atualmente.

Além disso, os contratos do BTRA são 100% indexados pelo IPCA (inflação) e deverão continuar sendo corrigidos nos próximos meses, o que deverá incrementar a receita recorrente do fundo. Como se nota no gráfico abaixo, as terras brasileiras apresentaram apreciação real média de 40% no ano passado, mais uma vez mostrando sua alta correlação com a inflação.

Preço médio de terras no Brasil

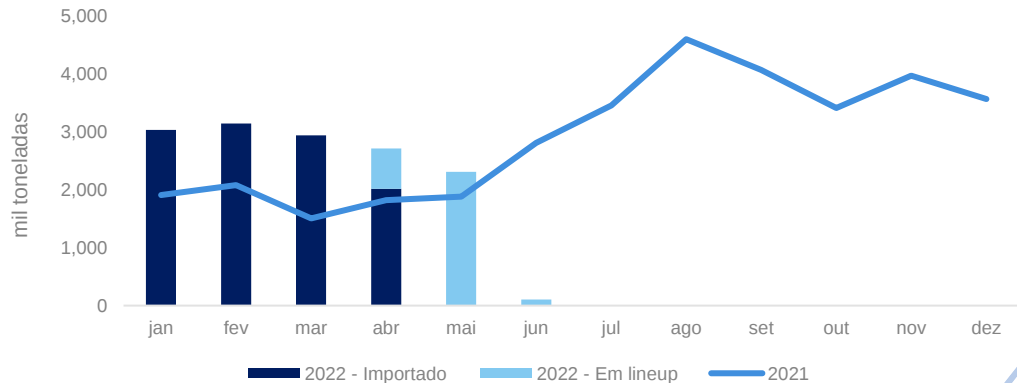


Comentários do Gestor (4/4)

Adubo russo continua a chegar ao Brasil, apesar das sanções. Os fertilizantes russos, cuja falta era tão temida pela agricultura brasileira e por aqueles que dela dependem, continuam desembarcando nos portos brasileiros, mesmo após sanções impostas a Rússia após invasão da Ucrânia. Segundo a StoneX, no dia 04/04, havia cerca de 800 mil toneladas de fertilizantes russos a caminho do Brasil.

O volume mostra queda em relação ao esperado pré-guerra, mas indica que as sanções não têm afetado o abastecimento tanto quanto o esperado. Segundo a Portos do Paraná, o volume de importação total de fertilizantes desembarcados nos portos paranaenses no 1º trimestre do ano foi 26% superior ao mesmo período do ano passado. A Gestão do BTRA segue monitorando ativamente a situação de todos os locatários do Fundo.

Importações e lineup mensal



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**

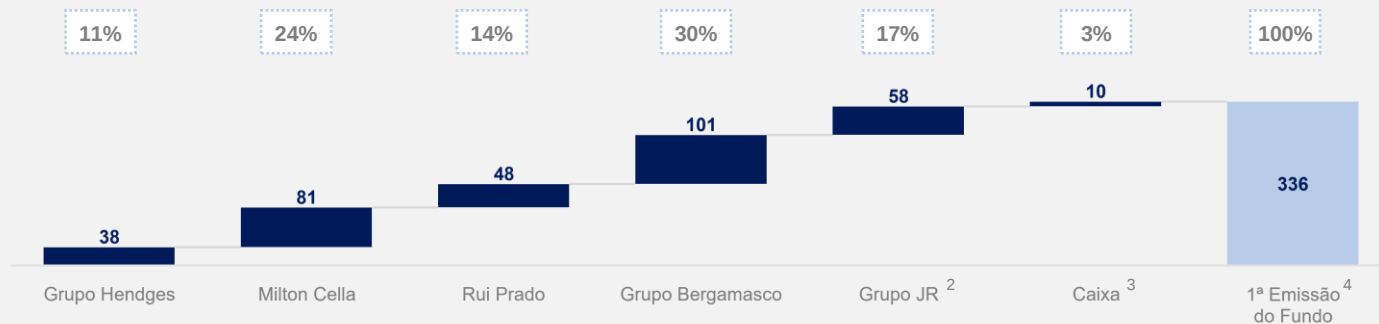
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

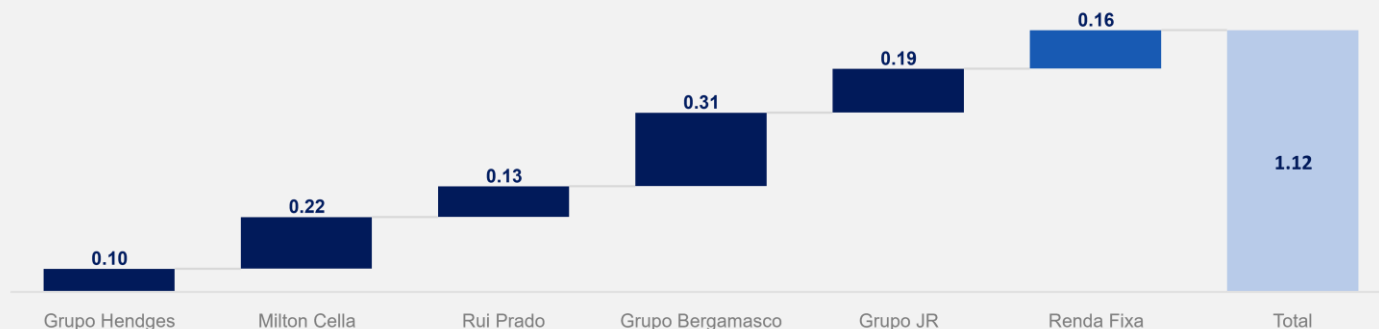
R\$ 326¹ milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

Volume financeiro e concentração por ativo
(R\$ milhões)



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



******(1) Portfolio atualizado com base em março 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 resolutiveis estabelecidas em contrato); (3) Valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI e *due diligence* e (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: 31/03/2022

Data de divulgação:
22/04/2022

Data de pagamento:
29/04/2022 (último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,93¹

Mês de referência:
Março/2022

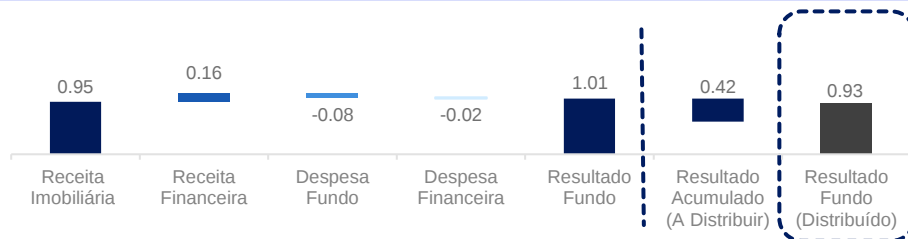
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.93

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,155	3,155	3,201	9,511	21,380	21,380
Receita Financeira ¹	558	510	553	1,621	7,389	7,389
Total Receitas	3,713	3,665	3,754	11,132	28,769	28,769
Despesa Fundo ²	-358	-478	-275	-1,112	-3,527	-3,527
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-46	-26	-63	-134	-1,161	-1,161
Total Despesas	-404	-504	-338	-1,246	-4,688	-4,688
Resultado Fundo	3,309	3,161	3,416	9,886	24,081	24,081
Resultado Fundo / cota	0.98	0.94	1.02	2.94	7.16	7.16
Rendimento Distribuído / Cota	0.90	0.90	0.93	2.73	6.74	6.74
Rend. Dist / Rend. Total¹	92%	96%	92%	93%	94%	94%

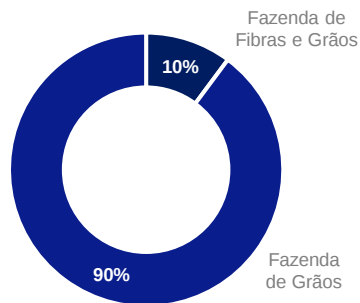
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



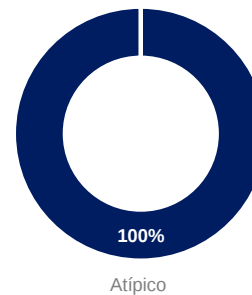
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

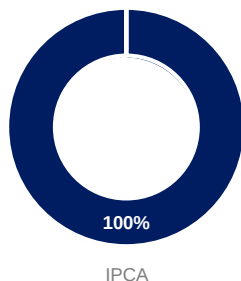
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



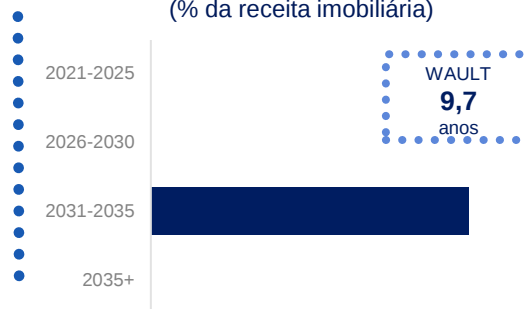
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



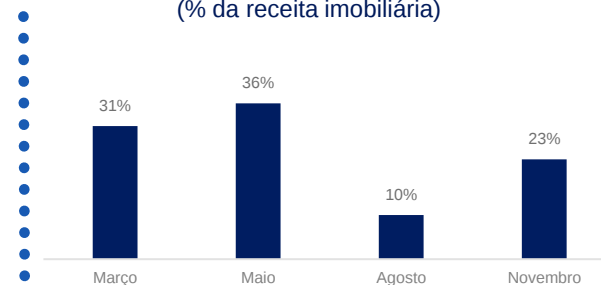
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



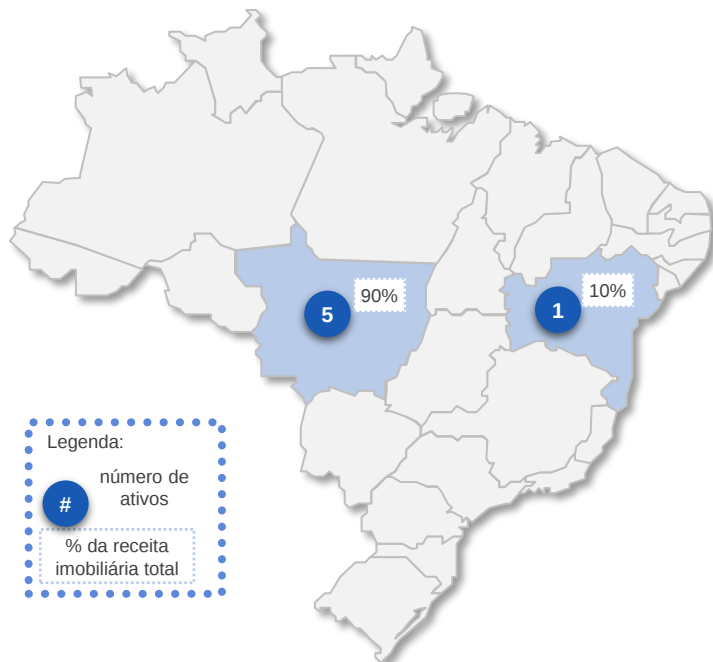
Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

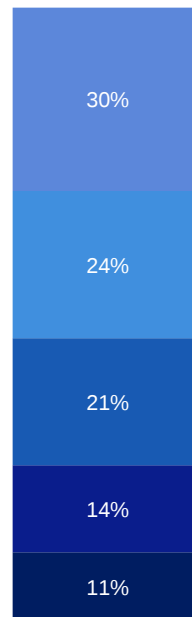
Localização

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

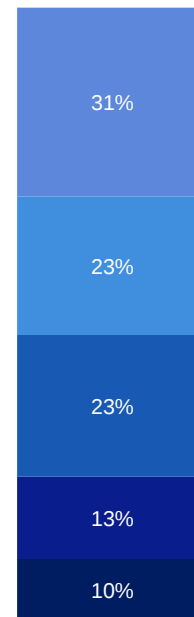


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



Portfolio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

11,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,7

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

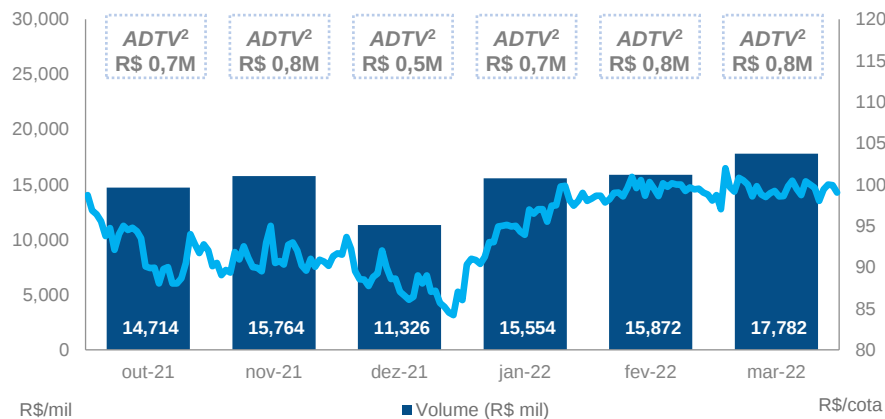
6



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	-0.9%	2.1%	-1.0%	-1.0%
BTRA ⁴	-0.9%	2.1%	-4.9%	-4.9%
IFIX	1.4%	-0.9%	-2.3%	11.5%
CDI Líquido ¹	0.8%	2.1%	5.5%	7.5%

(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>

