

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Dezembro 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

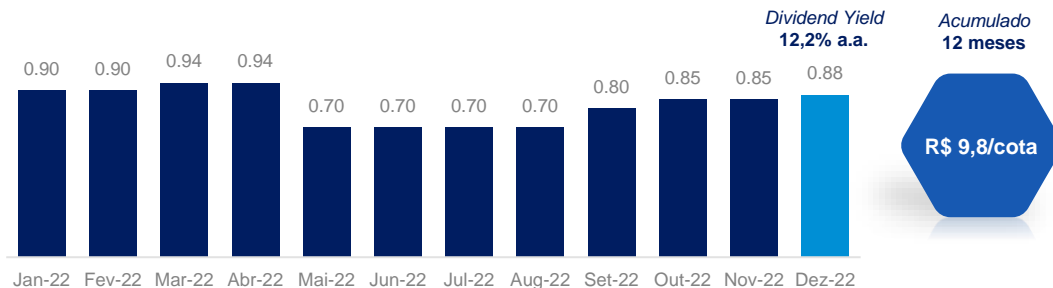
| | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|
| Valor de Mercado ¹ (R\$ milhões) 290,0 | Valor de Mercado ¹ (R\$ / cota) 86,2 | Valor Patrimonial ¹ (R\$ milhões) 408,7 | Valor Patrimonial ¹ (R\$ / cota) 121,5 | Rendimento Mensal (R\$ / cota) 0,875 | <i>Dividend Yield</i> Anualizado ⁵ (12m a.a.) 12,2% |
| Investidores ¹ 20.627 | <i>WAULT</i> ² (anos) 9,0 | # Ativos ³ 6 | <i>ADTV</i> ⁴ (R\$ milhões) 0,5 | Contratos Atípicos 100% | Área Total ³ (hectares) 10.079 |

* (1) Data base 31/12/2022; (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.

Comentários do Gestor (1/3)

O Fundo encerrou o ano de 2022 com distribuição de rendimentos R\$ 0,875/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,2%¹ sobre o valor da cota de mercado no final do mês (8,6% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,30/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 31 de janeiro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em dezembro, os ativos do BTRA foram reavaliados de forma a refletir um valor justo mais nível de mercado, resultando em um aumento médio de aproximadamente 33% superior ao valor contábil dos referidos ativos. Esse impacto representou uma variação positiva de 34% do patrimônio líquido do fundo em relação a cota patrimonial do mês anterior.

O impacto positivo da reavaliação no balanço do BTRA ocorreu em função da combinação da conjuntura econômica favorável ao setor agrícola e da bem-sucedida aplicação da tese principal do Fundo.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

Comentários do Gestor (2/3)

Em relação ao contexto econômico, segundo o relatório mais recente da S&P Commodity Insights, os preços das terras agrícolas destinadas ao plantio de grãos no Brasil aumentaram 45% em média entre 2021 e 2022. De acordo com o relatório, o mercado de terras brasileiro apresentou novamente forte demanda por áreas rurais em 2022, o que sustentou variações de preços expressivas. As rentabilidades positivas de diversas produções agropecuárias em todo Brasil fez com que os agentes do mercado mantivessem o interesse nessa classe de ativos. No último ano, o valor médio do hectare para cultivo de soja e milho passou de R\$ 36,7 mil para R\$ 53,3 mil. Considerando um período de 3 anos, as terras agrícolas do país alcançaram valorização de 127%.

Somado ao efeito de valorização dos ativos rurais, o impacto fica ainda mais potencializado em função da estratégia de aquisição do fundo, que busca a valorização de suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em terras agrícolas produtivas, realizada através de operações de *Sale-& Leaseback* feitas com desconto entre 30% a 40% em relação ao valor de mercado, conforme laudo de avaliador independente. Atualmente, o BTRA negocia com expressivos 38% de desconto patrimonial.

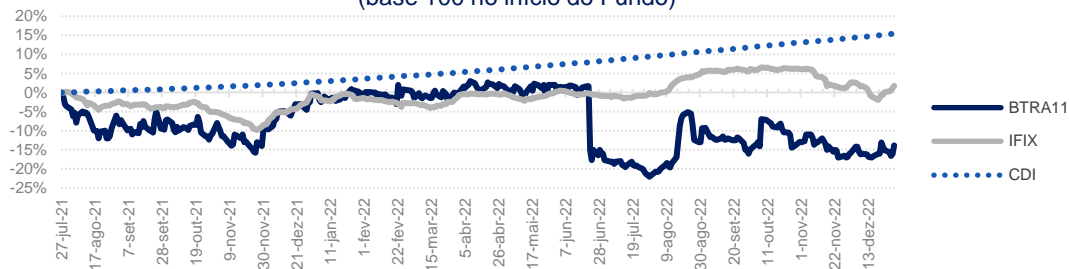
Acreditamos que as terras agrícolas produtivas localizadas nos principais centros agrícolas do Brasil, tais como as que fazem parte do portfólio do BTRA, continuarão apresentando valorização real ao longo dos próximos meses, o que nos dá conforto na manutenção desse “carrego”. Entretanto, não descartamos a monetização antecipada de ativos do fundo caso identifiquemos oportunidades de lucro e/ou reinvestimento em ativos com melhor relação risco-retorno.

Reforçamos que o BTRA é um fundo high-yield com volatilidade elevada e, por muitas vezes, de alta complexidade na estruturação das suas operações. Dessa forma, pode ser difícil enxergar seu potencial de retorno olhando apenas para seu yield corrente. Isso porque essa métrica não captura os ganhos adicionais embutidos nas estruturas das operações, tampouco considera a criação de valor adicional através de gestão ativa, foco principal da Gestão nesse momento.



Comentários do Gestor (3/3)

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\$ 86,2 (+3,7% vs. novembro). A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início¹ é de -13,0%, aproximadamente, 15,6% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 1,8%. Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos. Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 408,7 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 290 milhões, um desconto de 30% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

Cenário Macro. Em dezembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou alta de 0,62%. A inflação fechou no ano em 5,79%. Em virtude da perspectiva de desaceleração da economia mundial, que no curto prazo tende a pressionar a demanda por matérias primas e trazer pressão sobre os preços externos. De acordo com S&P Commodity Insights, Para a safra de soja 2022/23, a estimativa é de aumento de 16,6%, um incremento de cerca de 22 milhões de toneladas em relação à safra 2021/22, totalizando uma produção de 152,5 milhões de toneladas.

* (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.

Evolução da Alocação (1/2)

Segundo dados da Conab¹, a produção de grãos no Brasil deverá atingir 273 milhões de toneladas na safra 2021/22, representando um crescimento de 6,7% vs. a safra anterior. De acordo com projeção do MAPA⁴ para 2030/31, a produção de grãos no Brasil deverá ser de 333 milhões de toneladas, o que equivale a um crescimento de aproximadamente 22%. 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) Companhia Nacional de Abastecimento; (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); (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 dezenove 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 e (4) Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento Secretaria de Política Agrícola.

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**

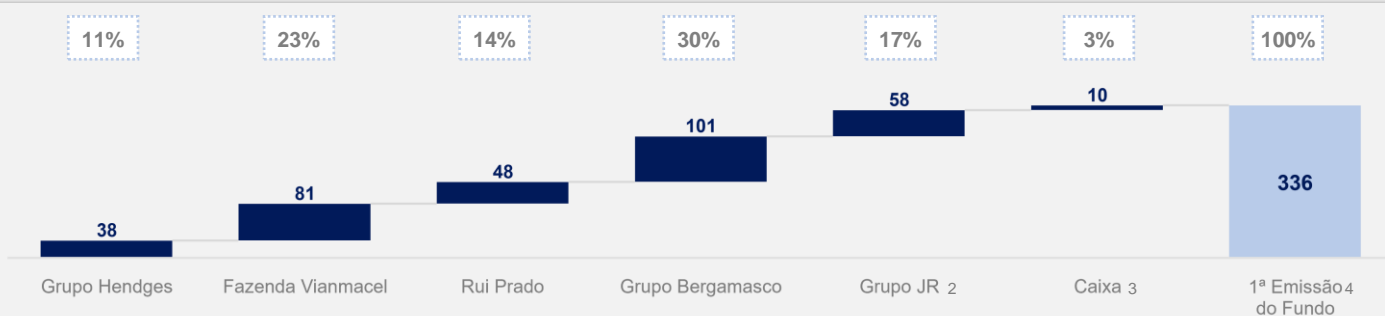
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

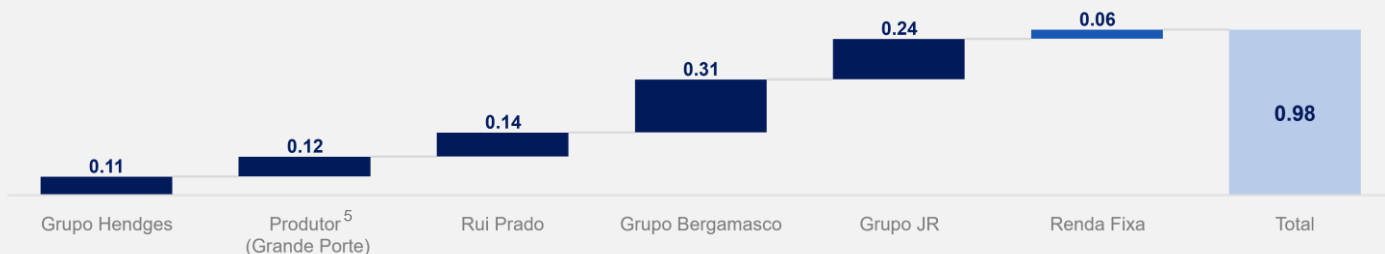
R\$ 326¹ milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo⁵
(R\$ por cota)



** (1) Portfolio atualizado com base em dezembro 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 resolutiveas 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](#); (5) Conforme fato relevante de [06.10.22](#), o Fundo celebrou contrato de arrendamento rural dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel junto a um produtor rural de grande porte da região

Pagamento de Proventos

Data base: 31/12/2022

Data de divulgação: 24/01/2023

Data de pagamento: 31/01/2023
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,875

Mês de referência: Dezembro/2022

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

Histórico do Resultado*

| Resultado BTRA11 (R\$ mil) | out-22 | nov-22 | dez-22 | Acum. 2022 | 12M | Acum. Início |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária | 3,044 | 3,118 | 3,113 | 35,194 | 35,194 | 47,064 |
| Receita Financeira ¹ | 227 | 342 | 187 | 4,376 | 4,376 | 10,143 |
| Total Receitas | 3,271 | 3,460 | 3,300 | 39,570 | 39,570 | 57,207 |
| Despesa Fundo | -330 | -318 | -350 | -5,209 | -5,209 | -7,624 |
| Despesa Ativos | - | - | - | - | - | - |
| Despesa Financeira ² | -33 | -165 | -1 | -900 | -900 | -1,927 |
| Total Despesas | -362 | -483 | -352 | -6,109 | -6,109 | -9,551 |
| Resultado Fundo | 2,908 | 2,977 | 2,948 | 33,461 | 33,461 | 47,657 |
| Resultado Fundo / cota | 0.86 | 0.88 | 0.88 | 9.95 | 9.95 | 14.16 |
| Rendimento Distribuído / Cota | 0.85 | 0.85 | 0.88 | 9.86 | 9.86 | 13.86 |
| Rend. Dist / Rend. Total¹ | 98% | 96% | 100% | 99% | 99% | 98% |

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

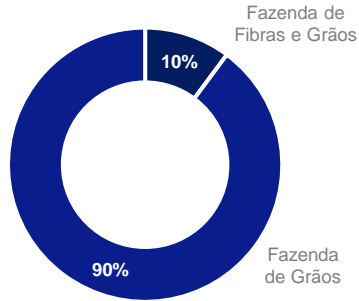


(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa

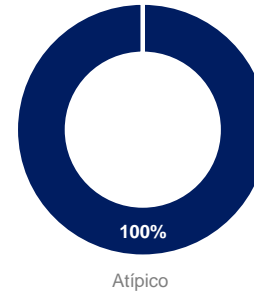
(2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

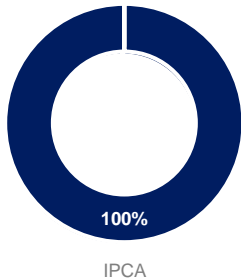
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



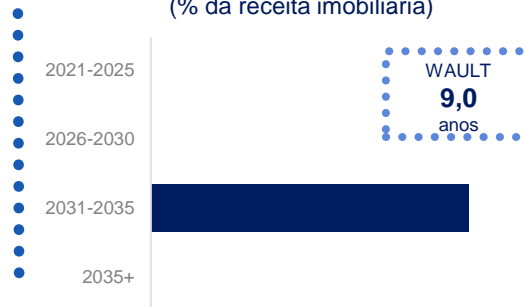
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



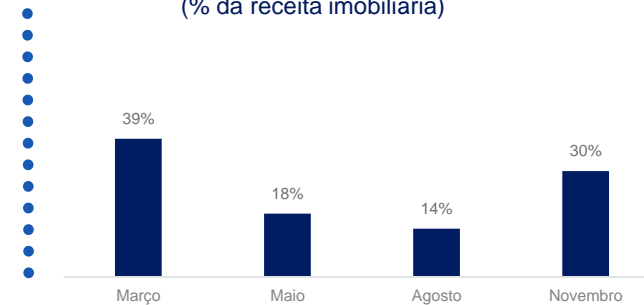
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



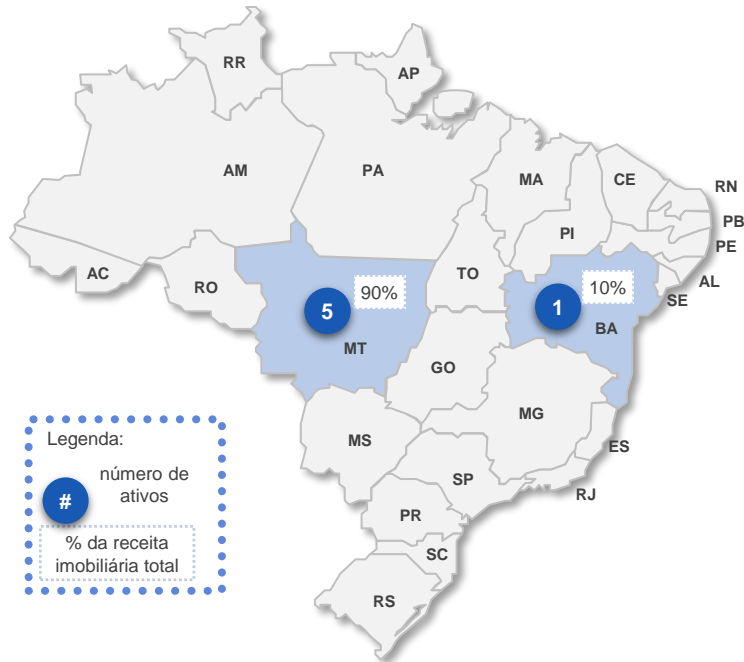
Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

Localização

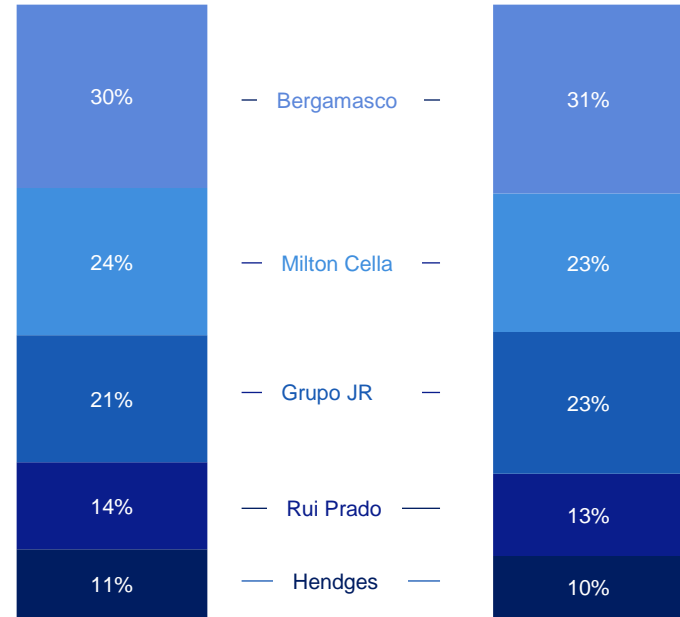
(# de ativos e % da receita imobiliária total por Estado)



Concentração

Valor Patrimonial

Receita Contratada



Portfólio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

13,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de locação

9,0

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

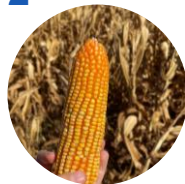
Ativos

1



Localização: São Desidério/BA
Ativo: Fazenda de Fibras e Grãos
Locatário: Grupo Hendges
Montante: R\$ 38mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 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: Produtor (Grande Porte)
Montante: R\$ 81mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 3.148 ha
Área Agricultável: 1.278 ha
Opção de Recompra: Sim

3



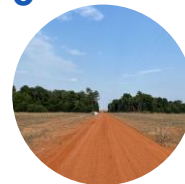
Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Rui Prado
Montante: R\$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.431 ha
Área Agricultável: 1.188 ha
Opção de Recompra: Sim

4



Localização: Tapurah/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo Bergamasco
Montante: R\$ 80mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 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 de emissão: 12,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 400 ha
Área Agricultável: 372 ha
Opção de Recompra: Sim

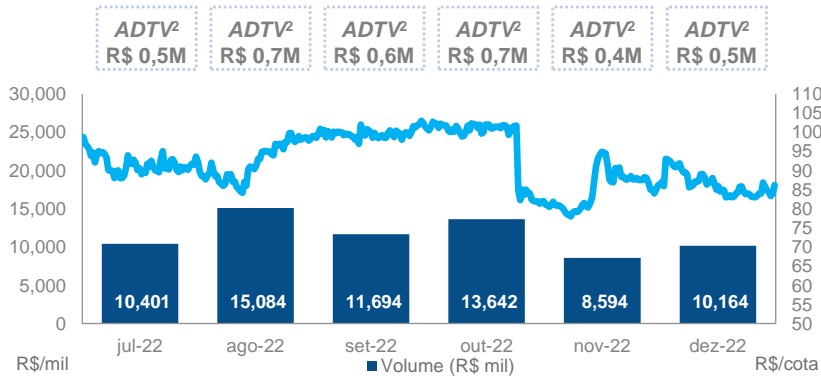
6



Localização: Campo Verde/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo JR
Montante: R\$ 70mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 13,0%
Prazo: 3 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 |
|--------------------------------|------|--------|--------|--------|
| BTRA³ | 3.7% | -13.6% | -11.5% | -11.5% |
| BTRA⁴ | 3.7% | -13.6% | -11.5% | -11.5% |
| IFIX | 0.0% | 2.2% | 3.6% | -0.1% |
| CDI Líquido¹ | 0.9% | 10.5% | 10.6% | 14.7% |

(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.

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>

