

# BTG Agro Terras



**FII BTG Pactual  
Terras Agrícolas**

CNPJ: 41.076.607/0001-32

**BTRA11**

Relatório Mensal

Abril 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%)<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)

**342,2**

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

**101,7**

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

**347,6**

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

**103,3**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,94**

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

**11,1%**

Investidores<sup>1</sup>

**14.012**

*WAULT*<sup>2</sup>

**9,6**  
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**

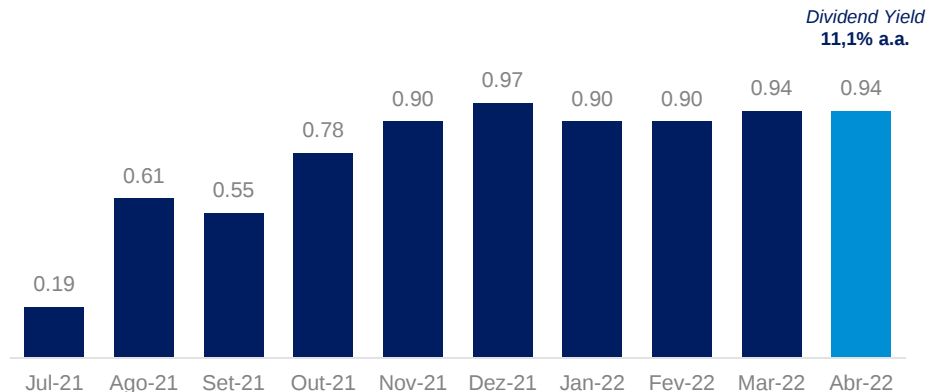
\* (1) Data base 29/04/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume)*; (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 (1/3)

O rendimento anunciado pelo BTRA referente ao mês de abril foi de R\$ 0,94 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,1% sobre o valor da cota de mercado em 29 de abril (10,9% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,38/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de maio, seguindo a política de distribuição do Fundo.

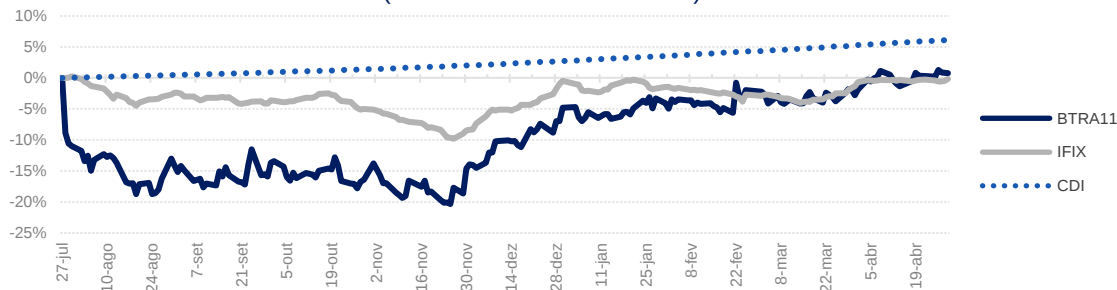
A Gestora segue trabalhando no reajuste dos contratos vigentes, bem como em novas oportunidades de investimento, de forma que o patamar atual de rendimentos possa crescer de forma orgânica e saudável ao longo do ano.

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



## 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 exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 101,7 (+3,7% vs. março). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de 0,8%, aproximadamente 100 pontos-base acima do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -0,2%. No mês, o BTRA11 apurou uma receita total de R\$ 3,7 milhões (R\$ 1,09/cota), representando um resultado líquido de R\$ 3,1 milhões (R\$ 0,92/cota).

**O cenário macroeconômico** local segue desafiador e complexo ao passo em que avançamos no segundo trimestre com o prolongamento da guerra na Rússia-Ucrânia, alta dos preços de commodities (petróleo, gás natural e grãos), aperto monetário ao redor do mundo e as eleições no Brasil. Em maio, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central elevou a taxa básica de juros em mais 100 pontos-base, de 11,75% para 12,75%, seguindo as expectativas do mercado.

\* (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.

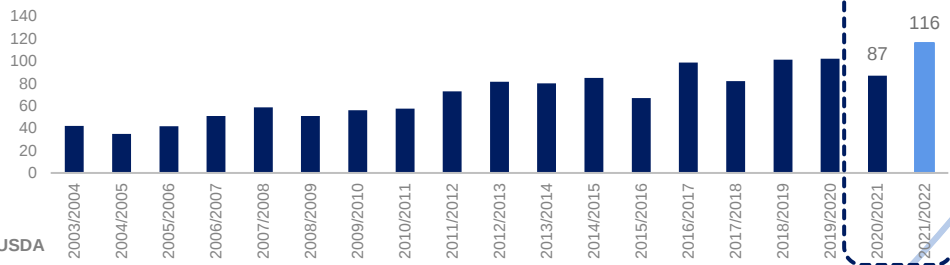


## Comentários do Gestor (3/3)

O mercado ainda espera por novas elevações dos juros, como resposta do governo para tentar conter o avanço da inflação. Em seu comunicado, o Comitê destacou que a inflação tem apresentado surpresas negativas nas medidas voláteis e subjacentes, ou seja, nas medidas circunstanciais e estruturais. Por consequência, um novo aumento na Selic, com menor magnitude, é esperado pelo mercado. Para 2022 e 2023, a meta inflacionária é de 3,50% e 3,25%, respectivamente, com intervalo de tolerância de 1,5%.

**Apesar das geadas e crise hídrica no Centro – Oeste, milho safrinha deve bater recorde de produção.** Após a quebra de safra do milho-safrinha em 2020/2021, devido ao atraso do ciclo da soja que levou boa parte das lavouras a serem plantadas fora da janela climática ideal, e, consequentemente, a sofrerem com a seca, a safra atual deve bater recordes de produção. Segundo estimativa calculada pela consultoria *Agroconsult*, a segunda safra de milho 2021/22 do Brasil deve atingir 87,6 milhões de toneladas (vs. 60,9 milhões de toneladas da safra passada). Se confirmado a projeção, o resultado será 44,5% maior que o ciclo anterior. Diante do novo recorde histórico, a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) projetou a colheita total do cereal em 114,6 milhões de toneladas, um aumento de 31,6% em comparação com a anterior. Atualmente, 80% dos locatários do Fundo cultivam o milho segunda safra.

**Produção do milho safra e safrinha – Brasil**  
(milhões de toneladas)



# Evolução da Alocação (1/2)

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

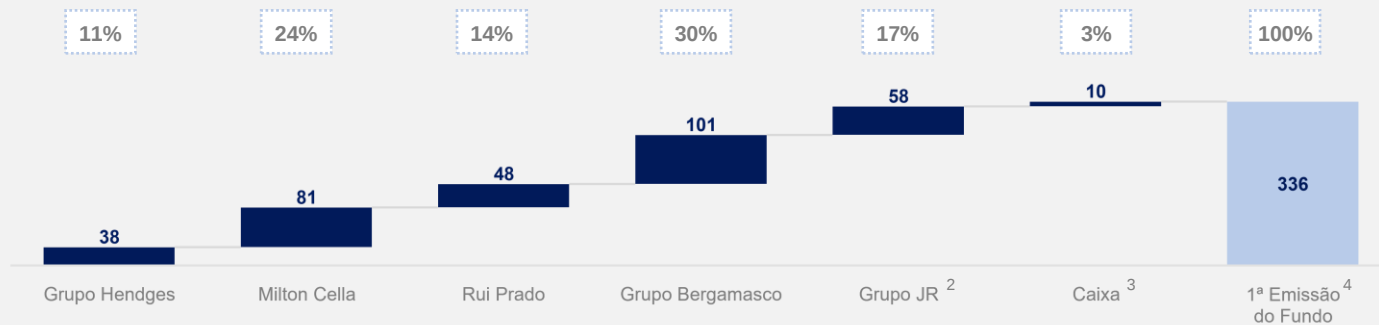
Fato Relevante- 29/11/2021

# Composição do Portfolio

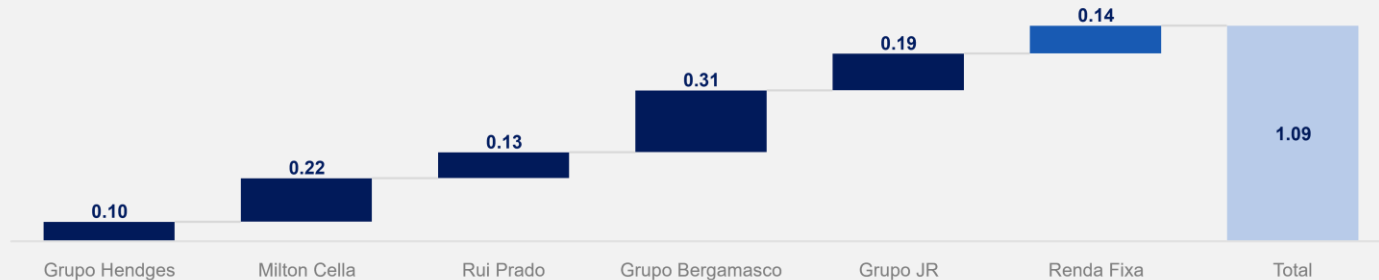
R\$ 326<sup>1</sup> milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



**Receita mensal por ativo**  
(R\$ por cota)



**\*\***(1) Portfolio atualizado com base em abril 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:** 29/04/2022

**Data de divulgação:**  
24/05/2022

**Data de pagamento:**  
31/05/2022 (último dia útil do mês)

**Rendimento/cota:** R\$ 0,94<sup>1</sup>

**Mês de referência:** Abril/2022

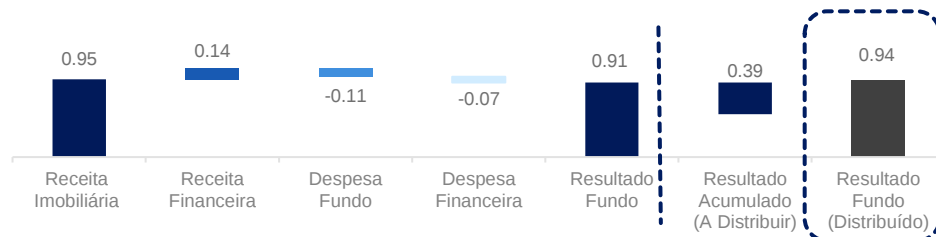
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;  
Valor distribuído por cota de R\$ 0.94

## Histórico do Resultado\*

| Resultado BTRA11 (R\$ mil)                  | Fev-22       | Mar-22       | Abr-22       | Acum. 2022    | 12M           | Acum. Início  |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária                         | 3,155        | 3,201        | 3,201        | 12,712        | 24,581        | 24,581        |
| Receita Financeira <sup>1</sup>             | 510          | 553          | 478          | 2,099         | 7,867         | 7,867         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>3,665</b> | <b>3,754</b> | <b>3,679</b> | <b>14,811</b> | <b>32,448</b> | <b>32,448</b> |
| Despesa Fundo                               | -478         | -275         | -369         | -1,481        | -3,896        | -3,896        |
| Despesa Ativos                              | -            | -            | -            | -             | -             | -             |
| Despesa Financeira <sup>2</sup>             | -26          | -63          | -229         | -363          | -1,390        | -1,390        |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-504</b>  | <b>-338</b>  | <b>-598</b>  | <b>-1,844</b> | <b>-5,286</b> | <b>-5,286</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>3,161</b> | <b>3,416</b> | <b>3,081</b> | <b>12,967</b> | <b>27,162</b> | <b>27,162</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0.94         | 1.02         | 0.92         | 3.85          | 8.07          | 8.07          |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0.90</b>  | <b>0.94</b>  | <b>0.94</b>  | <b>3.68</b>   | <b>7.69</b>   | <b>7.69</b>   |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>96%</b>   | <b>93%</b>   | <b>103%</b>  | <b>95%</b>    | <b>95%</b>    | <b>95%</b>    |

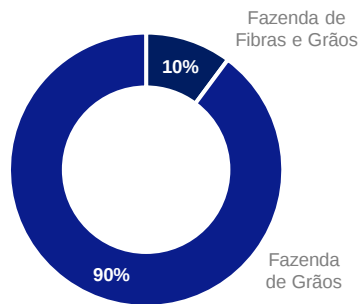
## Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)\*\*



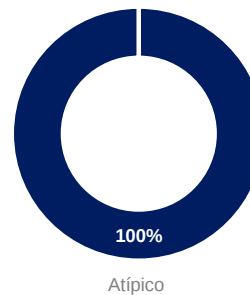
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

# Carteira de Ativos (1/2)

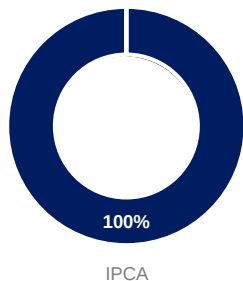
**Tipo de Ativo**  
(% da receita imobiliária)



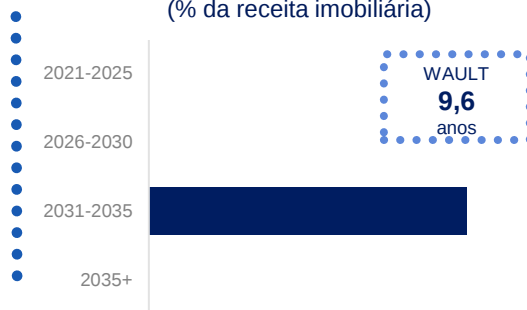
**Tipo de Contrato**  
(% da receita imobiliária)



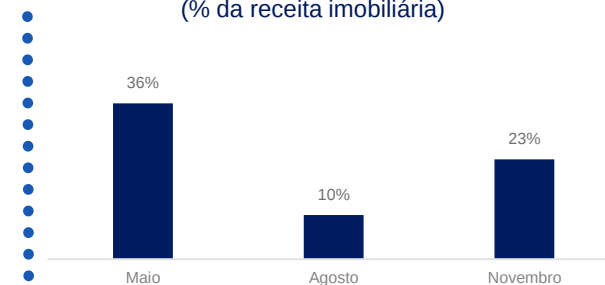
**Indexador**  
(% da receita imobiliária)



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



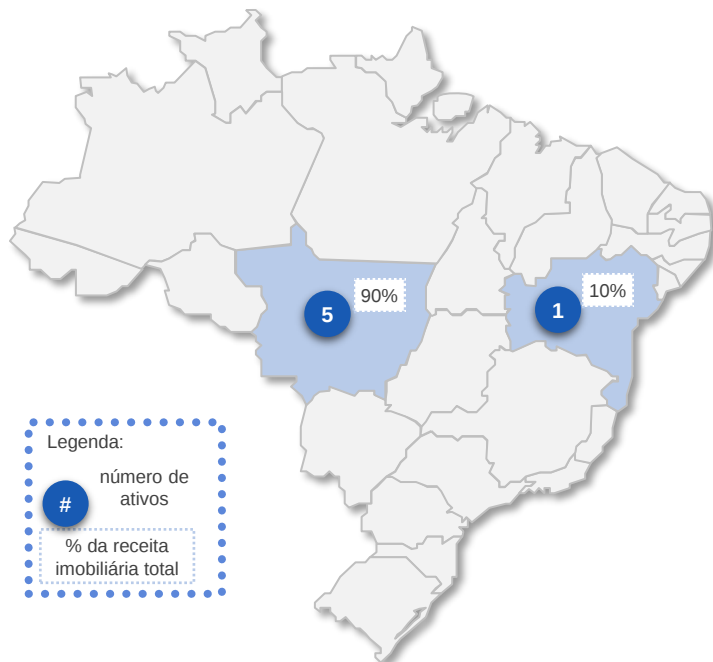
**Mês de Reajuste**  
(% da receita imobiliária)



# Carteira de Ativos (2/2)

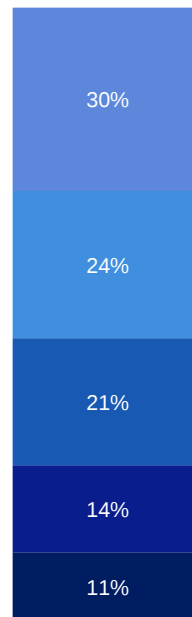
## Localização

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

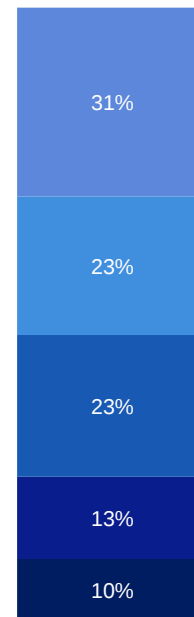


## Concentração

### Valor Patrimonial



### Receita Contratada



# Portfolio

# R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

# 11,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos de  
locação

# 9,6

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

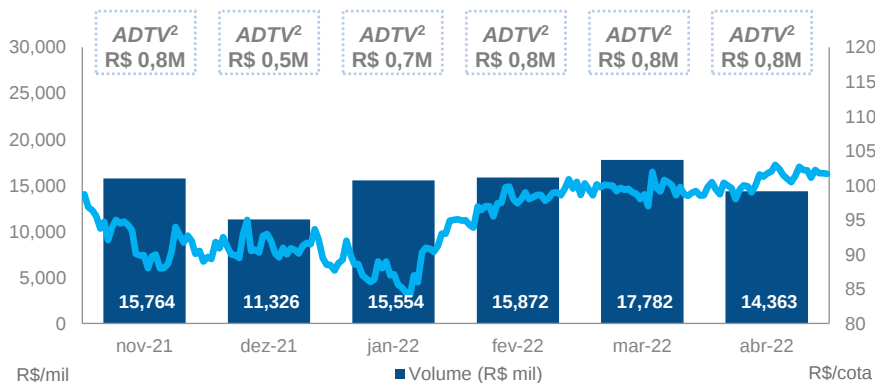
6



**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   |
|--------------------------------|------|------|-------|-------|
| <b>BTRA<sup>3</sup></b>        | 3.7% | 5.8% | 0.8%  | 0.8%  |
| <b>BTRA<sup>4</sup></b>        | 3.7% | 2.1% | -6.7% | -6.7% |
| <b>IFIX</b>                    | 1.2% | 0.3% | -1.7% | 8.0%  |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b> | 0.7% | 2.8% | 6.1%  | 8.0%  |

(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>**

