

BTG Agro Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Maio 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)

343,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

102,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

347,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,3

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,70

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,2%

Investidores¹

15.765

*WAULT*²

9,6
anos

Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

10.079

* (1) Data base 31/05/2022; (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).

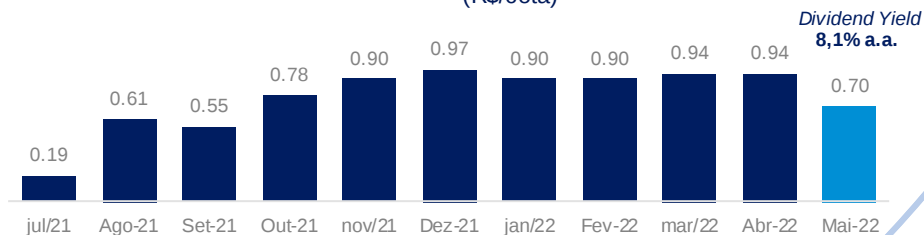
Comentários do Gestor (1/9)

O rendimento anunciado pelo BTRA referente ao mês de maio foi de R\$ 0,70 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 8,2% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (8,1% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,61/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 30 de junho, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Consoantes os fatos relevantes divulgados a mercado a respeito (i) da existência do pedido de recuperação judicial ajuizado por Milton Cella e Roseli Cella, produtores rurais, detentores do uso de superfície da Fazenda Vianmacel, e (ii) de processos movidos por um credor do Milton Cella questionando a eficácia da aquisição da Fazenda Vianmacel pelo Fundo, a Administradora e a Gestora assumiram o compromisso de manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito da evolução desses fatos, por meio de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

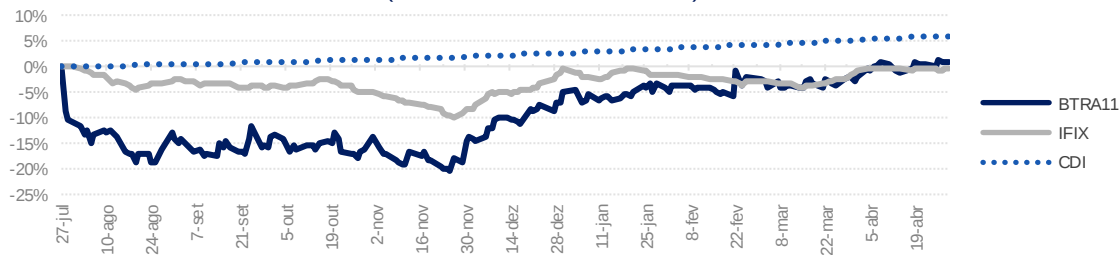
Em função desse cenário, a Gestora optou por seguir uma estratégia mais conservadora e reteve R\$ 0,24 por cota dos rendimentos a serem distribuídos em maio. O empreendimento foi adquirido em agosto de 2021 através de uma operação *sale-leaseback* e representa atualmente aproximadamente 23% da receita contratada.

Evolução dos Rendimentos
(R\$/cota)



Comentários do Gestor (2/9)

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\$ 102,0 (+1,2% vs. abril). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de 2,0%, aproximadamente 100 pontos-base acima do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 0,1%. No mês, o BTRA11 apurou uma receita total de R\$ 3,7 milhões (R\$ 1,09/cota), representando um resultado líquido de R\$ 3,2 milhões (R\$ 0,95/cota).

O cenário macroeconômico. A inflação desacelerou no mês de maio para 0,47%, após alta de 1,06% no último mês. No ano, o IPCA acumula alta de 4,78% e, nos últimos 12 meses, de 11,73% contra 12,13% registrados em abril. O resultado de maio corresponde a menor variação mensal desde abril do ano passado, quando o IPCA ficou em 0,31%. A inflação ficou abaixo do esperado pelo mercado devido, principalmente, a queda no custo da energia elétrica (-7,95%) e pela desaceleração dos preços dos alimentos, que registrou 0,48% em maio frente à alta de 2,06% em abril. Por outro lado, oito dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados tiveram alta, como passagens aéreas (+18,3%) e remédios (+2,5%), que apresentaram um forte acréscimo no mês. Dessa forma, a expectativa de mercado é que o IPCA termine 2022 acima de 9,0%¹.

* (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 (3/9)

Em relação a atividade econômica, os indicadores continuam consistentemente surpreendendo para cima em grande parte pela: (i) normalização dos serviços, que aceleraram com o arrefecimento da pandemia; (ii) alta do preço das commodities, que impulsiona investimentos e; (iii) retomada da produção de bens duráveis, de forma que já se projeta um PIB acima de 1,5% para 2022. Para o segundo semestre, projetamos uma desaceleração da atividade econômica, reflexo dos efeitos de aperto monetário.

Estratégia. O BTRA é um Fundo de Investimento Imobiliário que tem como objetivo a aquisição de terras agrícolas produtivas localizadas nas principais regiões do território brasileiro. Essa estratégia de investimento é perseguida e executada, inicialmente, através da aquisição de imóvel, com Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV"), em que, quando necessário, os pagamentos são condicionados ao cumprimento de determinadas condições precedentes que são praxe em operações dessa natureza, tais como a baixa de ônus e gravames existentes na matrícula à época da celebração do CCV. Após o cumprimento de tais condições é feita a efetiva escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

As aquisições realizadas pelo BTRA podem incluir a possibilidade de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, mediante pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida do contrato. O exercício dessa opção de recompra do ativo só tem efeito se o produtor rural estiver 100% adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios, de acordo com as regras e a mecânica ajustada para cada um dos casos, e de acordo com a estratégia traçada para cada um dos ativos. O racional econômico por trás dessa estrutura é alinhar os incentivos de longo prazo entre BTRA e produtores rurais. Esse formato de operação, em que o produtor rural vende suas terras, mas continua a explorá-las economicamente, permite ao produtor pagar dívidas com fornecedores e/ou dívidas de financiamentos das safras e investir em maquinário e tecnologia, aumentando assim sua produtividade.



Comentários do Gestor (4/9)

Ressaltamos que todas as operações realizadas pelo BTRA são norteadas pela lisura e higidez que se espera nos ambientes do mercado financeiro e de capitais, com o atendimento integral de todas as normas, resoluções e instruções aplicáveis, e com os melhores padrões de diligência para a proteção dos recursos de seus investidores, contando, inclusive, com assessores legais e consultores externos para a análise de risco relacionadas à transação.

Fazenda Vianmacel. Com o objetivo de garantir a transparência aos investidores, faremos um breve retrospecto dos fatos e de seu contexto, elencando os principais acontecimentos até o momento. Adicionalmente, esclarecemos que informações relativas à estratégia da Administradora e da Gestora na condução do caso e que não estejam sujeitas à obrigação de divulgação de informações, serão divulgadas apenas na medida em que não prejudiquem os interesses do Fundo.

Através de fato relevante divulgado ao mercado, em 16.08.2021, a Administradora informou a celebração de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis (“CCV”), objetivando a aquisição dos imóveis de matrículas nº 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533, todas do CRI de São José do Rio Claro – MT, integrantes da “Fazenda Vianmacel” (“Imóveis”), pelo montante de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais).

De acordo com a operação concebida, o BTRA adquire a propriedade dos Imóveis e subsequentemente outorga o direito de uso da superfície dos mesmos, mediante o pagamento de uma remuneração devida anualmente a ser paga em duas parcelas semestrais de forma antecipada pelos próprios vendedores por meio de contrato pelo prazo de 10 anos, para que os vendedores possam seguir explorando os Imóveis no desenvolvimento de suas atividades agrícolas, conferindo-lhes uma opção de recompra dos Imóveis, que poderá ser exercida ao final do prazo, por um preço pré-definido comercialmente (“Contrato de DRS”).



Comentários do Gestor (5/9)

Importa assinalar que, antes da celebração do CCV, foram realizadas diversas diligências, com o auxílio de assessores externos especializados e acesso a diferentes bases de dados, para levantamento de eventuais ônus e gravames que poderiam recair sobre os Imóveis, assim como apurar a existência de eventuais processos judiciais e dívidas em nome dos vendedores que pudessem representar algum risco para a aquisição boa e firme dos Imóveis.

Nesse contexto, foi constatada a existência de alguns ônus e gravames recaindo sobre as matrículas dos Imóveis (neste caso, hipotecas e alienação fiduciária), decorrentes de dívidas contraídas pelos vendedores.

Diante dessa constatação, a Administradora e a Gestora tiveram o cuidado de negociar com os vendedores uma estrutura de pagamentos que permitisse a quitação das dívidas que oneravam as matrículas, a fim de que fosse possível proceder à devida outorga da escritura de compra e venda e registro da propriedade dos Imóveis para o nome do BTRA livre de quaisquer ônus e gravames. Nesse sentido, ajustou-se que quase 80% (oitenta por cento) da parcela inicial do preço a ser paga para aquisição dos Imóveis por ocasião da celebração do CCV, no montante de R\$ 64 milhões, seria utilizado para pagamento das dívidas averbadas nas matrículas. Dessa forma, a lavratura da escritura de compra e venda definitiva e o desembolso dos recursos residuais, no valor de R\$ 17 milhões, somente ocorreriam posteriormente às baixas de ônus e gravames.

Assim é que, em 16.08.2021, o BTRA procedeu à assinatura do CVC com os vendedores, promovendo a publicação do Fato Relevante noticiando a aquisição dos Imóveis na mesma data.

Após extensa diligência e seguindo os termos ajustados no CVC, foi estabelecido um pagamento de uma parcela inicial de R\$ 64 milhões, sendo que o valor de R\$49.712.587,31 seria destinado ao pagamento de dívidas bancárias e comerciais em nome dos vendedores para que fosse dada baixa em ônus e gravames registrados nas matrículas dos Imóveis, conforme documentalmente comprovado.



Comentários do Gestor (6/9)

Uma vez cumpridos os trâmites para baixa dos ônus e gravames constantes das matrículas dos Imóveis, em 10.12.2021, foi outorgada a escritura de compra e venda dos Imóveis e celebrou-se com os vendedores o Contrato de DRS, sendo que parte substancial do saldo remanescente do preço a pagar (R\$ 17 milhões) acabou por ser utilizada para compensar remunerações devidos ao BTRA em virtude do Contrato de DRS e fazer frente a determinados custos transacionais, enquanto outra parte substancial ficou retida para o cumprimento de determinadas obrigações devidas pelos vendedores.

A partir de junho de 2022, a Administradora e a Gestora tomaram conhecimento que sem observar o disposto na legislação aplicável, o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorriso havia proferido decisões declarando fraude à execução na aquisição dos Imóveis em 3 (três) processos de execução movidos por um credor dos vendedores, determinando ainda a penhora dos Imóveis em favor deste credor para satisfação dos créditos detidos contra os vendedores. As decisões fundamentaram-se, primordialmente, no fato de que o credor em causa promovera averbações premonitórias nas matrículas dos imóveis antes da outorga da escritura de compra e venda dos Imóveis.

Vale ressaltar que (i) essas decisões foram tomadas sem observância dos trâmites legais devidos, pois não houve qualquer decisão para intimação prévia do BTRA para manifestar-se a respeito do pedido de declaração de fraude à execução apresentado pelo credor em questão, como seria de rigor de acordo com as normas legais aplicáveis; (ii) no momento da assinatura do CVC, quando da celebração do negócio jurídico, não constava na matrícula qualquer averbação premonitória feita em nome do credor em questão; (iii) as decisões em questão não levaram em conta que parte substancial do valor pago após a assinatura do CVC foi destinada à liquidação de passivos em nome dos vendedores, reduzindo sensivelmente as dívidas dos vendedores, reforçando a boa fé do BTRA; e (iv) conforme diligências realizadas à época da assinatura do CVC, os vendedores dos Imóveis dispunham de patrimônio considerável para fazer frente às suas dívidas remanescentes,



Comentários do Gestor (7/9)

incluindo aquelas cobradas pelos credores em questão, detendo um total de 21 (vinte e um) imóveis rurais, que totalizavam mais de 15.000 ha em terras (já desconsiderando a área adquirida pelo Fundo, de 3.148 ha), registrados junto aos Cartórios de Imóveis de São José do Rio Claro - MT, além de uma série de outros bens móveis e imóveis.

Na prática, essas decisões, que ainda não são definitivas, têm o condão de tornar sem efeito a aquisição dos Imóveis em relação **apenas** a este credor específico, permitindo que ele pudesse penhorar o bem para satisfação das dívidas cobradas dos vendedores, mas elas não impactam a validade e a existência da compra e venda dos Imóveis, sendo certo que referidos bens permanecem devidamente registrados em nome do BTRA, conforme expressamente consignado pelo juiz da causa.

É dizer, não houve anulação do negócio jurídico de compra e venda firmado pelo BTRA e os vendedores. O negócio existe e é válido, mas não tem eficácia neste momento apenas com relação a este credor no âmbito das ações de execução que promove contra os vendedores.

Diante disso, a Administradora e a Gestora engajaram advogados externos para atuar em nome do BTRA para que seja, preliminarmente, declarada a nulidade das decisões judiciais que decretaram a fraude à execução dos Imóveis e determinaram a sua penhora, tendo em vista que tais decisões foram tomadas sem a prévia manifestação do BTRA, em claro cerceamento de defesa.

Em segundo momento, os advogados engajados para atuar em nome do BTRA apresentaram manifestação nas execuções movidas pelo credor em questão demonstrando as razões pelas quais é descabida a decretação de fraude à execução.

Ainda não houve qualquer decisão tomada a respeito dos argumentos apresentados pelo BTRA com respeito à inexistência de fraude à execução.



Comentários do Gestor (7/9)

Em todo caso, a Administradora e a Gestora entendem que a averbação premonitória feita nas matrículas dos Imóveis no momento da lavratura da escritura de compra não é por si só razão suficiente ao reconhecimento de fraude à execução. É necessário que a questão seja analisada levando em consideração que o negócio jurídico foi formalizado e iniciado em agosto de 2021, momento em que inexistia qualquer averbação premonitória feita nas respectivas matrículas e foi paga uma parte substancial do preço, que, vale ressaltar, foi utilizada no pagamento de outros credores dos vendedores. Impõe-se, ainda, ponderar o contexto negocial e jurídico completo envolvido nas aquisições dos Imóveis, incluindo a redução de passivos dos vendedores e o fato de estes terem permanecido com patrimônio substancial após a venda dos Imóveis, suficiente a fazer frente ao pagamento das dívidas cobradas pelo credor que requereu a decretação da fraude à execução. Tais fatos evidenciam que o negócio jurídico em questão não resultou em prejuízo a credores.

Por fim, cumpre ressaltar que, em 24.06.2022, tornou-se público que os vendedores ajuizaram pedido de recuperação judicial, cujo processamento já foi deferido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá.

Conforme fato relevante divulgado em 04.07.2022, os vendedores fizeram publicar, no dia 30.06.2022, o edital contendo o quadro geral de credores, onde consta uma dívida junto ao BTRA no valor de R\$ 73 milhões. Nesse sentido, estão sendo tomadas pela Administradora e pela Gestora as medidas necessárias para informar ao juízo competente que tal crédito não está sujeito ao processo de recuperação judicial.

Em decorrência do deferimento do processamento do processo de recuperação judicial ajuizado pelos vendedores, houve determinação de suspensão das ações de execução promovidas em face dos vendedores.

Ressaltamos que a Administradora e a Gestora têm tomado todas as medidas legais e negociais necessárias para a defesa do melhor interesse dos cotistas do Fundo.



Comentários do Gestor (8/9)

Situação atual do Portfolio. As demais operações permanecem saudáveis e totalmente adimplentes. A Gestora, em conjunto com seus assessores jurídicos internos e externos, segue monitorando de perto a situação de todos os locatários e contratos vigentes. Segue abaixo um breve resumo operacional de cada ativo.

Grupo Hendges. O Grupo Hendges, produtor de três tipos de grãos (soja, algodão e milho safrinha), superou as médias históricas de produtividade na safra 2021/22 devido a melhoras na eficiência operacional, atingindo a marca produtiva de 80 sacas/ha e crescimento de 31% ante a safra anterior. Vale destacar que o Grupo foi classificado na 27ª posição regional em produtividade no 14º Desafio de Máxima Produtividade CESB Safra 2021/2022 na categoria não irrigado. No algodão, o excesso de chuvas entre os meses de dez-21 e jan-22 trouxeram queda de 19% na produtividade. A queda foi um fenômeno regional localizado em São Desidério-BA. Apesar disso, a boa gestão do Grupo contribui para cobrir os custos de produção mesmo em um cenário desafiador. Já no milho safrinha, a produtividade e comercialização na safra atual ficaram em linha com a última safra em 20 sacas/ha.

Rui Prado. O grupo Rui Prado produz dois tipos de grãos em sua operação: soja (safra de verão) e milho (safra de inverno). A produtividade de soja na safra 2021/22 atingiu 55 sacas/ha, superando em 8% a safra anterior. A produção do grão de soja foi totalmente comercializada com upside de 28% em relação ao preço médio da safra passada. No milho, a produtividade atingiu 100 sacas/ha na safra 2021/22, que representa um crescimento de 89% após a quebra de safra em 2020/21, com um upside de 25%. Por fim, o grupo já comercializou aproximadamente 24% da safrinha de milho.



Comentários do Gestor (9/9)

Grupo Bergamasco. O grupo Bergamasco produz dois tipos de grãos em sua operação: soja na safra de verão e milho na safra de inverno. A produtividade da soja na safra 2021/22 apresentou redução de ~11% devido ao excesso de chuvas que ocorreram na região, atingindo a média de 55 sacas/ha. Por outro lado, o grupo comercializou sua produção do grão com um upside de 90% em relação ao preço médio da safra passada. No momento, o grupo está em fase de colheita da safrinha de milho.

Grupo JR. O grupo JR cultiva soja e milho (atividade principal) em uma área de aproximadamente 1.673 hectares localizada em uma das regiões de maior produção agrícola do Brasil. A produtividade da soja na safra 2021/22 foi de 65 sacas/ha, representando um aumento de 8,3% frente a safra anterior. No momento, o grupo está em fase de colheita da safrinha de milho e espera uma produtividade de média de 120 sacas/ha.



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 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.

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**

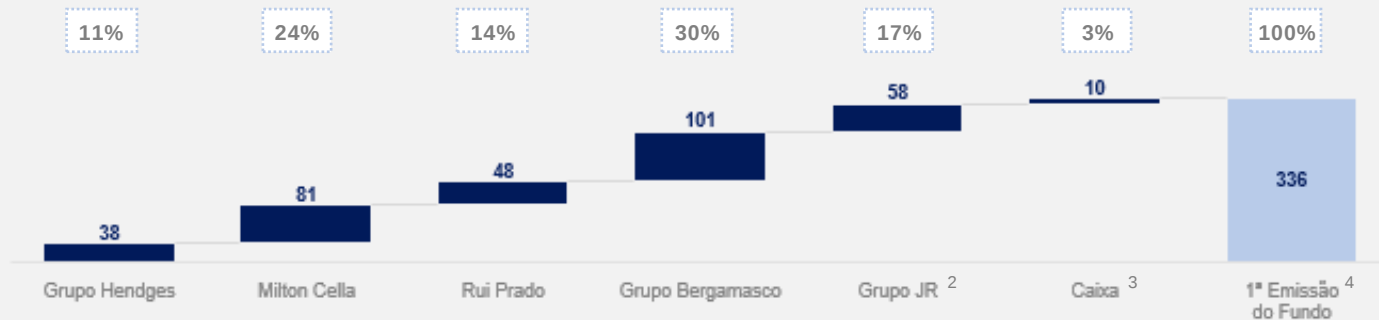
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

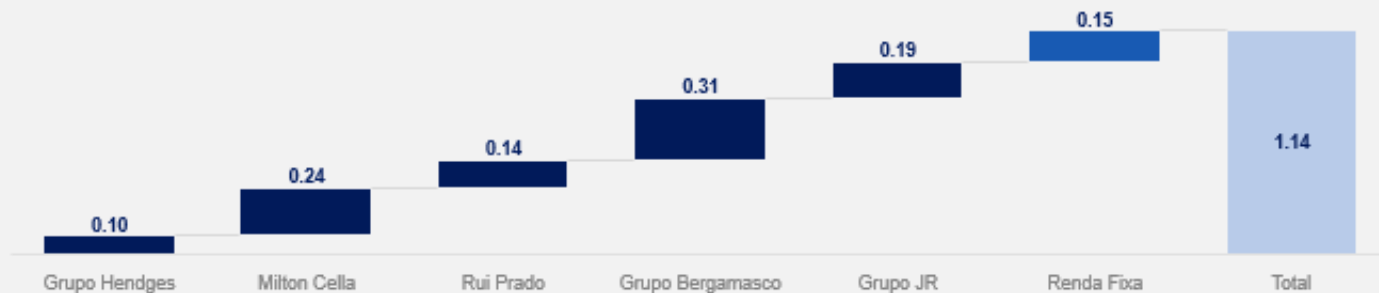
R\$ 326¹ milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



Receita mensal por ativo
(R\$ por cota)



^{**}(1) Portfolio atualizado com base em maio 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 resolutive 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: 31/05/2022

Data de divulgação: 23/06/2022

Data de pagamento: 30/06/2022
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,70¹

Mês de referência: Maio/2022

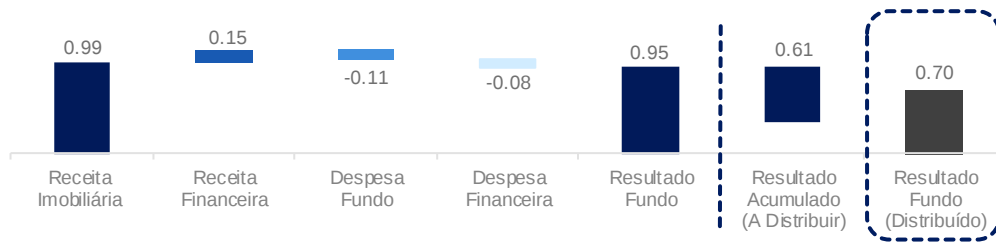
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total;
Valor distribuído por cota de R\$ 0.70

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	mar-22	abr-22	mai-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,201	3,201	3,314	16,026	27,895	27,895
Receita Financeira ¹	553	478	521	2,620	8,387	8,387
Total Receitas	3,754	3,679	3,835	18,646	36,283	36,283
Despesa Fundo	-275	-369	-379	-1,860	-4,276	-4,276
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ²	-63	-229	-257	-620	-1,647	-1,647
Total Despesas	-338	-598	-636	-2,481	-5,922	-5,922
Resultado Fundo	3,416	3,081	3,199	16,165	30,361	30,361
Resultado Fundo / cota	1.02	0.92	0.95	4.80	9.02	9.02
Rendimento Distribuído / Cota	0.94	0.94	0.70	4.38	8.39	8.39
Rend. Dist/ Rend. Total¹	93%	103%	74%	91%	93%	93%

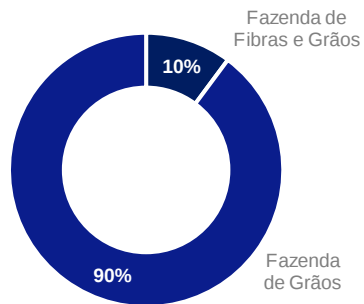
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



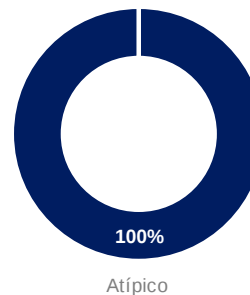
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

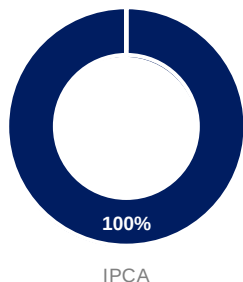
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



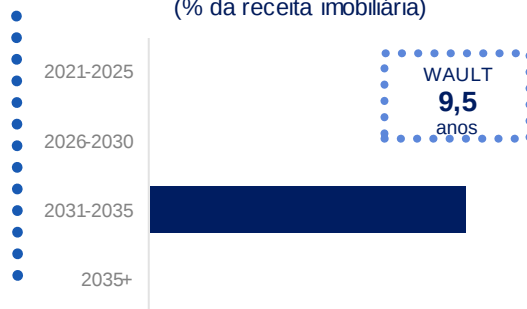
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



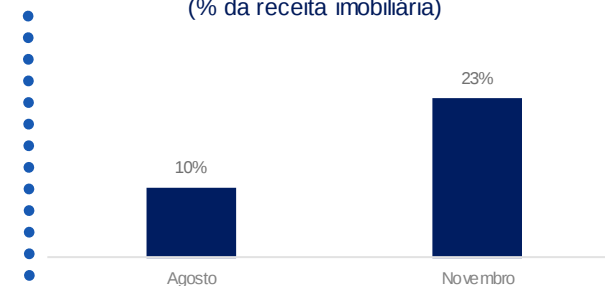
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



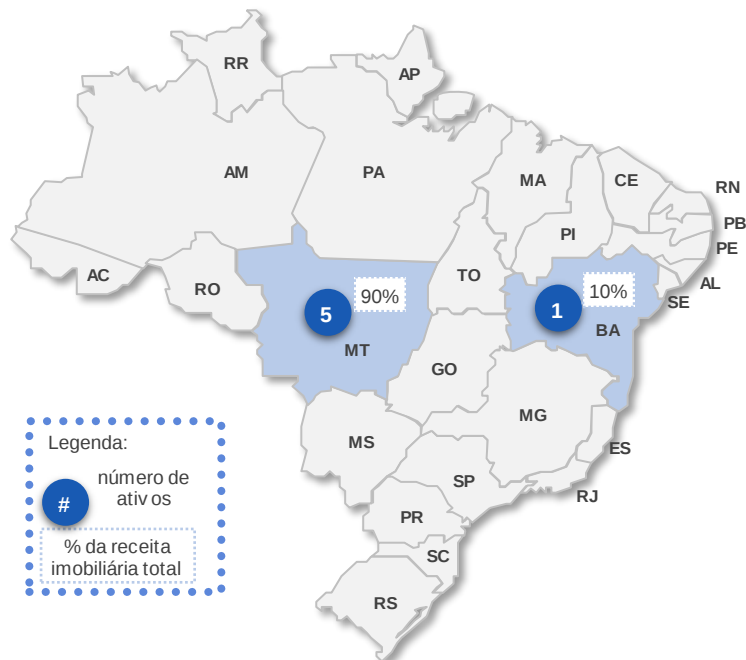
Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)



Carteira de Ativos (2/2)

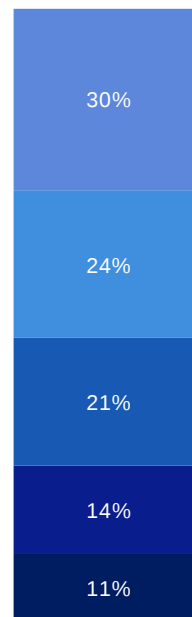
Localização

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

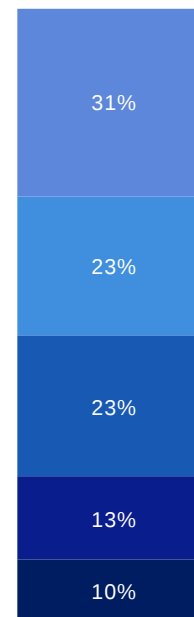


Concentração

Valor Patrimonial



Receita Contratada



Portfólio

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

12,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de
locação

9,5

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

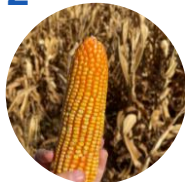
Ativos

1



Localização: São Desidério/BA
Ativo: Fazenda de Fibrase 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

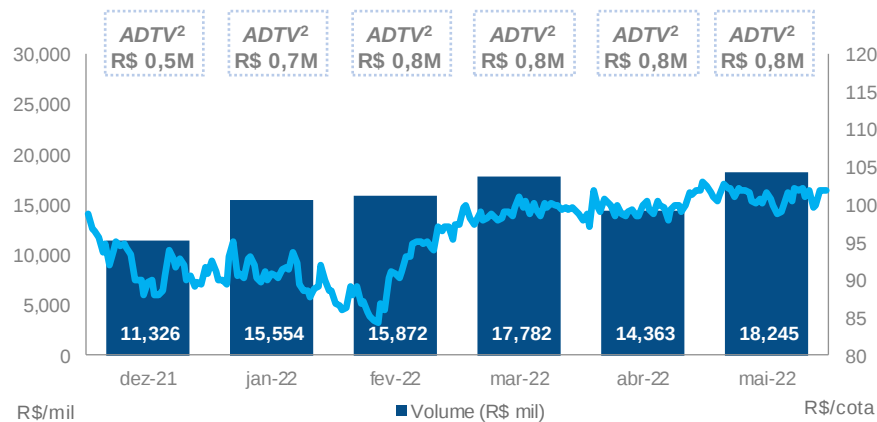
6



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	1.2%	7.1%	2.0%	2.0%
BTRA ⁴	1.2%	7.1%	-2.1%	-2.1%
IFIX	0.3%	0.6%	0.1%	6.1%
CDI Líquido ¹	0.9%	3.7%	6.7%	8.7%

(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.

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>

