BTG Agro Terras

FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Junho 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)	Valor de Mercado[1] (R$ / cota)	Valor Patrimonial[1] (R$ milhões)	Valor Patrimonial[1] (R$ / cota)	Rendimento Mensal (R$ / cota)	*Dividend Yield* Anualizado[5] (12m a.a.)
282,6	**84,0**	**348,5**	**103,6**	**0,70**	**8,1%**

Investidores[1]	*WAULT*[2]	# Ativos[3]	*ADTV*[4] (R$ milhões)	Contratos Atípicos	Área Total[3] (hectares)
17.851	**9,4** anos	**6**	**1,6**	**100%**	**10.079**

* (1) Data base 30/06/2022; (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 portfolio reúne 6 (seis) propriedades; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume);* (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês.

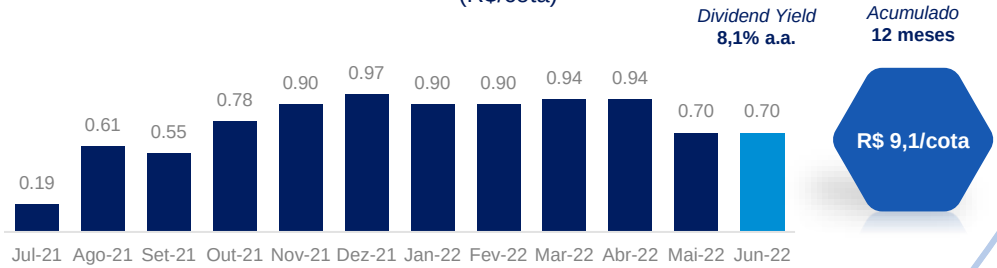
Comentários do Gestor (1/3)

Em junho, o BTRA11 manteve o rendimento distribuído de R$ 0,70 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 8,1% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (10,0% sobre a cota patrimonial), e acumulando R$ 0,42/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 29 de julho, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Segundo o fato relevante divulgado a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel no dia 25.07.2022, foram obtidas decisões liminares monocráticas favoráveis ao Fundo, junto à 3ª e à 4ª Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso, que suspenderam os efeitos de decisões de primeira instância que versavam sobre a ineficácia da operação de compra e venda por meio da qual o Fundo adquiriu do Sr. Milton Cella e da Sra. Roseli Cella. As liminares foram obtidas pelo Fundo sob o fundamento de que não houve qualquer intimação prévia para o BTRA se manifestar a respeito do pedido de declaração de fraude à execução apresentado pelo credor, como seria de rigor de acordo com as normas legais aplicáveis.

Evolução dos Rendimentos

(R$/cota)



Dividend Yield
8,1% a.a.

Acumulado
12 meses

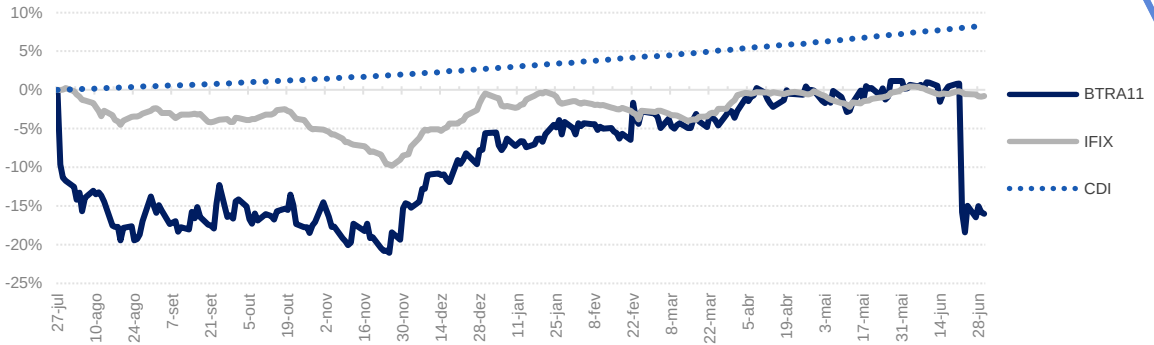
R$ 9,1/cota



Comentários do Gestor (2/3)

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$ 84,0 (-17% vs. maio). Conforme abordado em nosso último relatório gerencial, a queda acentuada das cotas negociadas está relacionada aos fatos relevantes divulgados em 22 e 23 de junho a respeito: (i) de processos movidos por um credor do Milton Cella questionando a eficácia da aquisição da Fazenda Vianmacel pelo Fundo, e (ii) da existência do pedido de recuperação judicial ajuizado por Milton Cella e Roseli Cella, produtores rurais, detentores do uso de superfície da Fazenda Vianmacel.

Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de -16,0%, aproximadamente 15% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -0,8%. Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R$ 348 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R$ 282 milhões, um desconto de 19% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.



* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1º 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)

Cenário macroeconômico. A inflação fechou o mês de junho em 0,67%, após variação de 0,47% registrado mês anterior. No ano, o IPCA acumula alta de 5,49% e, nos últimos 12 meses, de 11,89% contra 11,73% registrados no último mês. A alta foi influenciada principalmente pelo aumento de 0,8% no grupo de alimentação e bebidas, que tem grande peso no índice geral (21,26%).

Em junho, o plenário da Câmara dos Deputados aprovou o texto-base do projeto de lei complementar (PLP18/2022), que estabelece um teto para a cobrança de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) sobre certos setores (principalmente combustíveis, telecom e energia elétrica). A decisão implica em uma redução da alíquota de imposto sobre a gasolina para 17%. A nova medida resultou em uma revisão para baixo pelo mercado para a inflação de 2022 (~7,3%) e para cima o IPCA de 2023 (~5,4%). Se confirmadas as projeções de inflação, a leitura de mercado é que o Banco Central (BC) deva encerrar do ciclo de alta da Selic no próximo Copom em agosto, sendo que o comitê novamente aumentou a taxa na sua reunião de junho, para 13,25%. O BC também indicou na decisão de junho que deve manter a taxa de juros acima do observado no relatório Focus (que possui taxa de ~10% em 2023 e 7,5% em 2024) de modo a trazer a inflação para ao redor da meta.

Situação atual do Portfolio. Em relação às demais operações, a Gestora segue o monitoramento da situação de todos os locatários e contratos vigentes e obteve atualizações importantes nas renovações de seus aluguéis. O Grupo Hendges, em linha com seu ótimo desempenho na última safra, concluiu o pagamento de 12 meses de aluguel antecipados até o final julho/2023, representando atualmente 12% do PL[1] do Fundo. Além disso, do produtor Rui Prado, responsável por 17% do PL, recebemos, ainda em maio, mais um semestre de aluguel antecipado até outubro/2022. Dessa forma, o fundo garante um fluxo de caixa confortável num horizonte de pelo menos 6 meses, com todas as operações saudáveis e adimplentes.



* (1) Patrimônio líquido de junho de 2022 (R$ 348.490.615,97).

Evolução da Alocação (1/2)

Segundo dados da Conab[1], 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 MAPA[4] 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 brasileiro[2], o BTRA busca atender parte dessa demanda através de investimentos que estejam em linha com a política de investimento do Fundo.

1ª Emissão de Cotas

Julho/21

O BTRA iniciou suas atividades com uma captação via oferta pública ICVM400

Volume Total Captado:
R$ 350mi (R$ 336mi pós custos de emissão/distribuição)[3]

Anúncio de encerramento – 06/07/2021

Fazenda Sorriso

Ago/21

Ativo estratégico, produtor de grãos e fibras, em uma das mais importantes regiões agrícolas do Brasil

Localização: **S. Desidério/BA**
Locatário: **Grupo Hendges**
Montante: **R$ 38mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate: **10,6%**
Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 03/08/2021

Fazenda Vianmancel

Ago/21

Fazenda de produtor rural de milho e soja, com possibilidade de upside devido à irrigação e a melhoramentos na infraestrutura da região

Localização: **Nova Maringá/MT**
Locatário: **Milton Cella**
Montante: **R$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate: **11,0%**
Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 16/08/2021

Fazenda Cachoeirinha

Ago/21

Ativo em região importante no cenário agro nacional, com relevante produtividade de milho e soja

Localização: **C. N. de Parecis/MT**
Locatário: **Rui Prado**
Montante: **R$ 38mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate: **11,0%**
Prazo: **10 anos**

Fato Relevante- 18/08/2021

* (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**

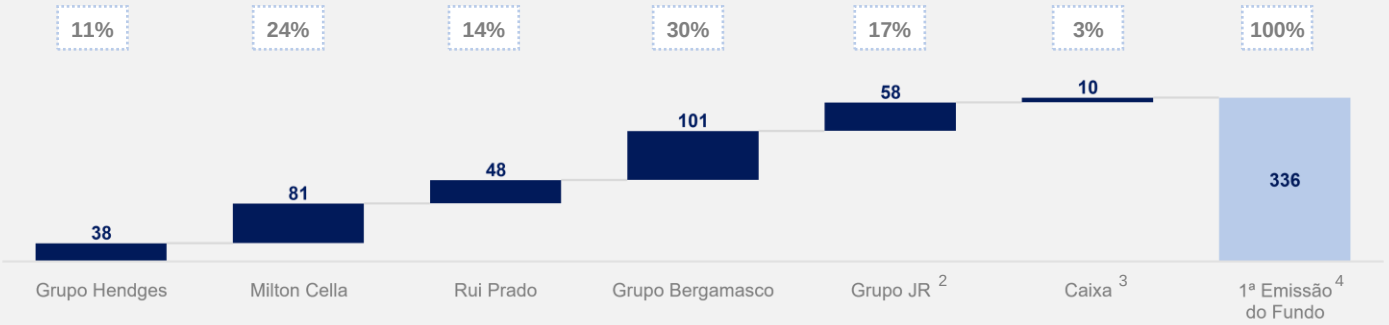
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

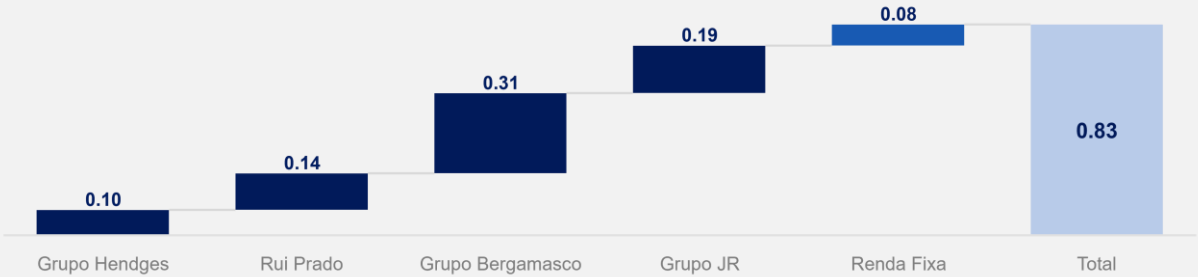
R$ 326[1] milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

Volume financeiro e concentração por ativo
(R$ milhões)



Receita mensal por ativo[5]
(R$ por cota)



**(1) Portfolio atualizado com base em junho 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 resolutivas 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) No mês, o portfolio apresentou inadimplência do aluguel referente ao ativo de Milton Cella.

Pagamento de Proventos

Data base: 30/06/2022

Data de divulgação: 22/07/2022

Data de pagamento: 29/07/2022
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R$ 0,70[1]

Mês de referência: Junho/2022

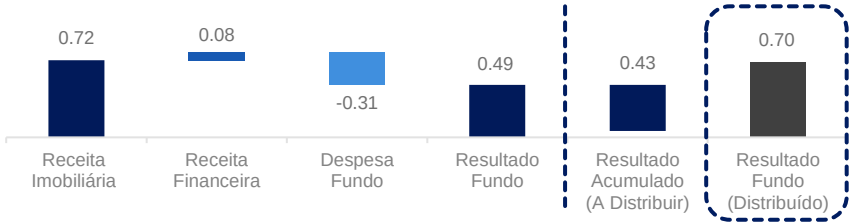
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R$ mil)	abr-22	mai-22	jun-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,201	3,314	2,430	18,455	30,325	30,325
Receita Financeira[1]	478	521	279	2,898	8,623	8,666
Total Receitas	**3,679**	**3,835**	**2,708**	**21,354**	**38,948**	**38,991**
Despesa Fundo	-369	-379	-1,053	-2,913	-5,295	-5,328
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira[2]	-229	-257	-15	-635	-1,662	-1,662
Total Despesas	**-598**	**-636**	**-1,068**	**-3,548**	**-6,956**	**-6,990**
Resultado Fundo	**3,081**	**3,199**	**1,640**	**17,805**	**31,992**	**32,001**
Resultado Fundo / cota	0.92	0.95	0.49	5.29	9.51	9.51
Rendimento Distribuído / Cota	**0.94**	**0.70**	**0.70**	**5.08**	**9.09**	**9.09**
Rend. Dist / Rend. Total[1]	**103%**	**74%**	**144%**	**96%**	**96%**	**96%**

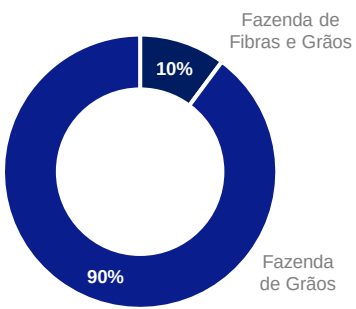
Composição do Resultado no Mês (R$ por cota)**



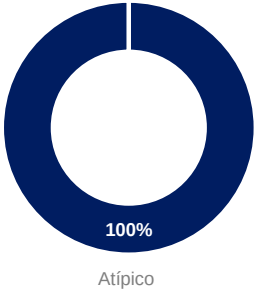
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; **(2)** Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

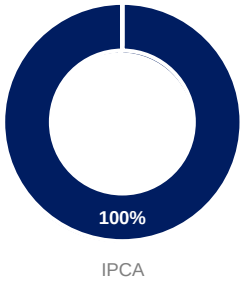
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



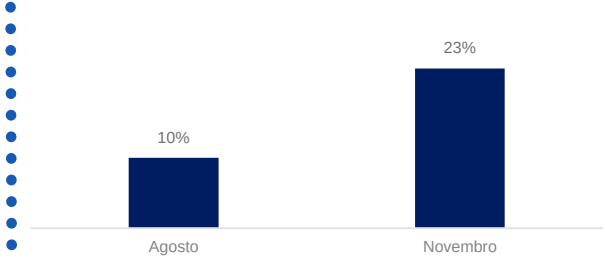
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)

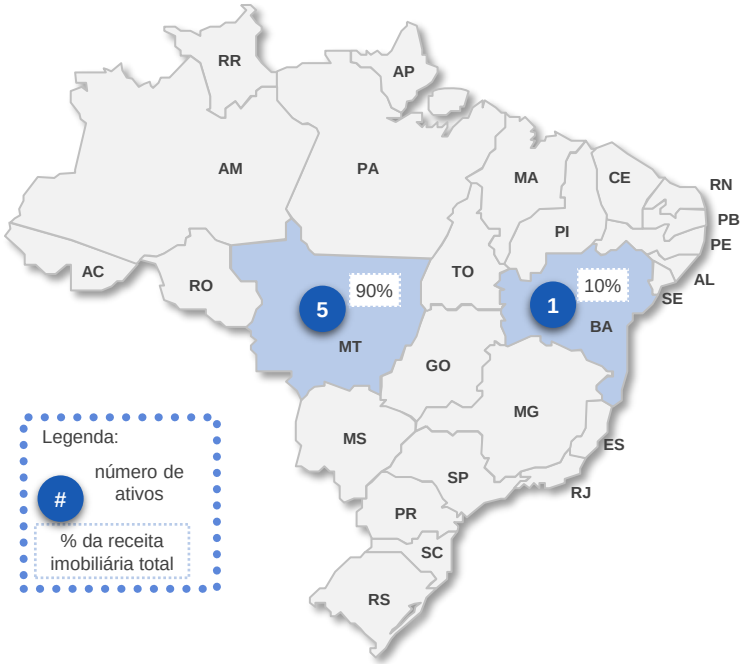


Portfolio atualizado com base no fechamento de junho de 2022.

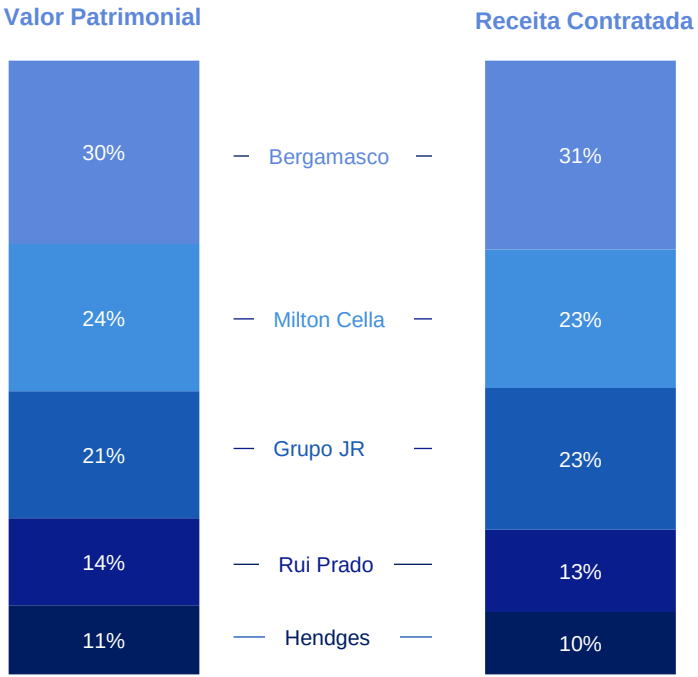
Carteira de Ativos (2/2)

Localização

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



Concentração



Portfolio atualizado com base no fechamento de junho de 2022.

Portfolio

R$ 338

milhões

Ativos adquiridos

12,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de locação

9,4

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

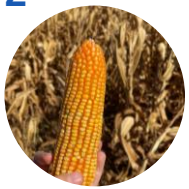
Ativos

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



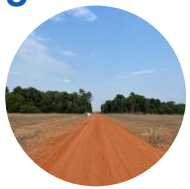
Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Rui Prado
Montante: R$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.431 ha
Área Agricultável: 1.188 ha
Opção de Recompra: Sim

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

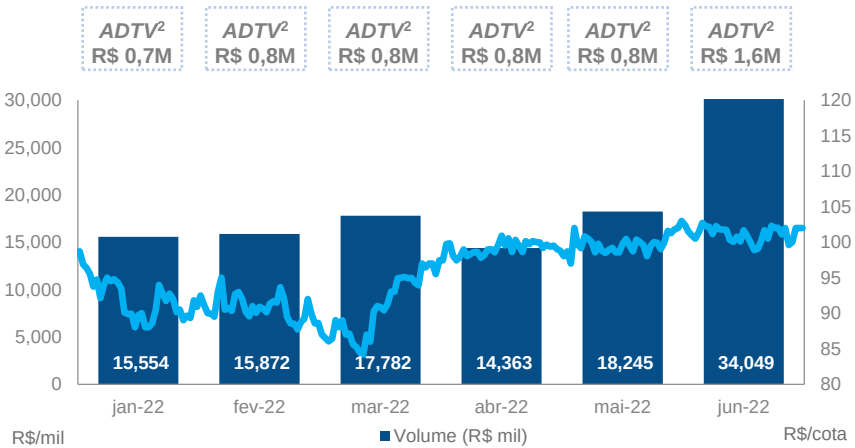
6



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]	-17.0%	-11.0%	-16.0%	-16.0%
BTRA[4]	-17.0%	-11.0%	-19.4%	-19.4%
IFIX	0.3%	-0.3%	1.5%	-0.4%
CDI Líquido[1]	0.9%	4.6%	7.4%	9.5%

(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, consequentemente, 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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

