BTG Agro Terras

FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Julho 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.)
262,4	**78,0**	**349,3**	**103,8**	**0,70**	**10,8%**

Investidores[1]	*WAULT*[2]	# Ativos[3]	*ADTV*[4] (R$ milhões)	Contratos Atípicos	Área Total[3] (hectares)
18.428	**9,3** anos	**6**	**0,5**	**100%**	**10.079**

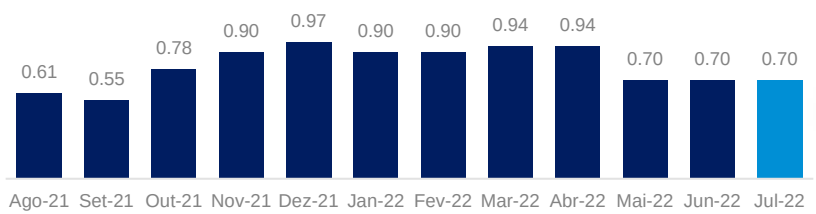
* (1) Data base 31/07/2022; (2) *WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfolio reúne 6 (seis) propriedades; (4) *ADTV (Average Daily Trading Volume);* (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês.

Comentários do Gestor (1/3)

Em julho, o BTRA11 manteve o rendimento distribuído de R$ 0,70 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 10,8% sobre o valor da cota de mercado no final do mês (8,1% sobre a cota patrimonial), e acumulando R$ 0,34/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 31 de agosto, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Segundo os fatos relevantes divulgados a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel nos dias 03.08.2022, 16.08.2022 e 17.08.2022, foi obtida uma decisão liminar favorável ao Fundo, junto à 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso, sobre a resolução antecipada do direito real de superfície celebrado com Milton Cella, tendo em vista o descumprimento de obrigações contratuais pelos superficiários, de modo que foi baixado seu registro nas matrículas. Em 15-ago, o credor do Milton Cella, que discutia a eventual ineficácia da aquisição dos imóveis pelo Fundo, reconheceu a inexistência de fraude à execução na aquisição dos imóveis pelo Fundo, concordando com o cancelamento das averbações premonitórias nas matrículas da fazenda e comprometendo-se a não formular novos pedidos de reconhecimento de fraude à execução. Por fim, foi proferida uma decisão judicial declarando que os imóveis não integram mais o patrimônio do Milton Cella e Roseli Cella e, portanto, não estão abrangidos pelo plano de recuperação judicial dos mesmos.

Evolução dos Rendimentos
(R$/cota)



Dividend Yield
8,1% a.a.

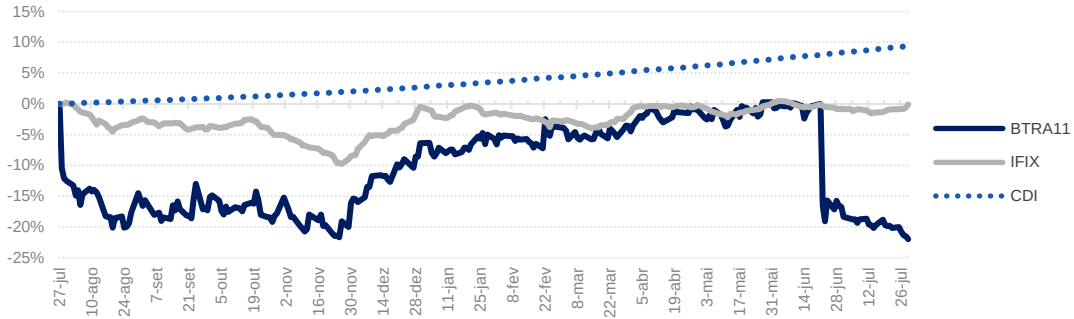
Acumulado
12 meses

R$ 9,8/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$ 79,0 (-3,1% vs. junho). Conforme abordado em nossos últimos relatórios gerenciais de maio e junho, o movimento de queda acentuada das cotas negociadas está relacionado 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. Em julho o IPCA registrou deflação de 0,68% vs. alta de 0,67% em junho. Trata-se da menor taxa registrada desde 1980, e a primeira queda em 2 anos. No acumulado nos últimos 12 meses a taxa desacelerou para 10,07%, contra os 11,89% registrados no mês anterior. Segundo o IBGE, a deflação em julho é explicada principalmente pelo recuo dos preços dos combustíveis e energia. Os preços da gasolina caíram 15,48% e os do etanol, 11,38%. As variações negativas destes itens refletem a queda nos preços praticados nas refinarias da Petrobras e também a redução das alíquotas de ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) aplicada a partir da Lei Complementar 194/22, sancionada no final de junho.

Custos afetam competitividade global de soja do Brasil. Segundo estudo desenvolvido pela Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea), da ESALQ/USP, os altos custos de produção (fertilizantes, defensivos agrícolas, sementes, diesel e manutenção preventiva das máquinas e mão de obra) afetam a competitividade da soja e milho brasileiros no mercado internacional. O estudo traz um comparativo com dados sobre o cultivo na Argentina (em propriedades localizadas no oeste e na zona norte da província de Buenos Aires), nos Estados Unidos (Iowa e Dakota do Sul) e na Ucrânia (oeste do país e Poltova, na região central). Para o Brasil, o Cepea considerou como referência os polos de Sorriso (MT) e Cascavel (PR). O período de análise foi de cinco safras entre 2016/17 e 2020/21. O resultado aponta que o custo operacional efetivo médio da produção brasileira de soja foi o mais alto (US$ 551,7/ha) se comparado aos demais países: Argentina (US$ 269,3/ha), Ucrânia (US$ 315,5/ha) e Estados Unidos (US$ 508,3/ha). Em relação ao volume, o resultado muda pouco, com Argentina novamente apresentando menor média, de (US$ 79/t), Ucrânia (US$ 134,7/t), Brasil (US$ 158,1/t) e Estados Unidos (US$ 162,4/t).

Apesar dos custos mais elevados, o Brasil segue como maior produtor mundial do grão, evidenciando o alto potencial que o setor possui. De acordo com dados da Embrapa para safra de 2020/21, o Brasil teve uma produção de 135,409 milhões de toneladas e área plantada de 38,502 milhões de hectares (produtividade: 3.517 kg/ha). Os EUA (segundo produtor mundial do grão) teve produção de 112,549 milhões de toneladas e área plantada 33,313 milhões de hectares (produtividade: 3.379 kg/ha).



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**

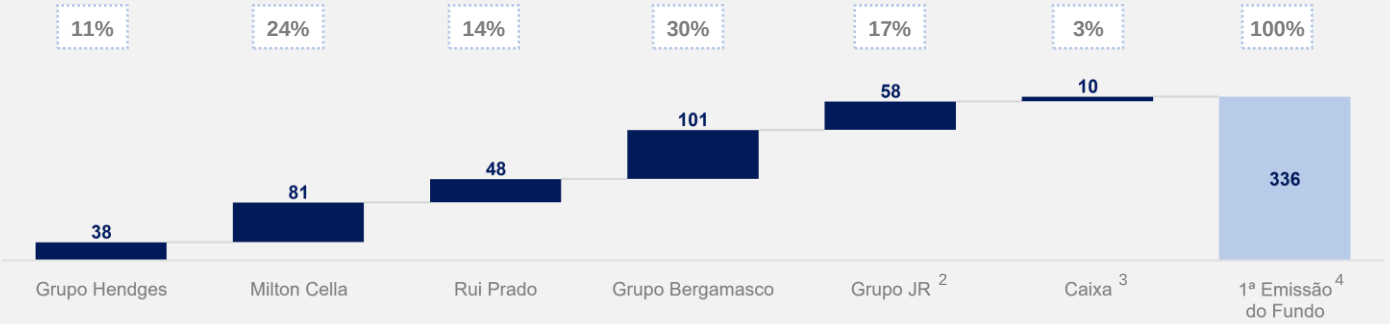
Fato Relevante- 29/11/2021

Composição do Portfolio

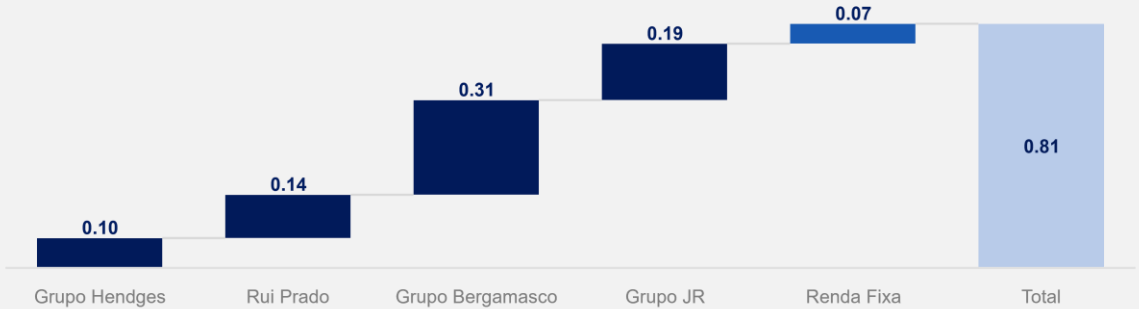
R$ 326[1] milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% 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 julho 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: 31/07/2022

Data de divulgação: 24/08/2022

Data de pagamento: 31/08/2022
(último dia útil do mês)

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

Mês de referência: Julho/2022

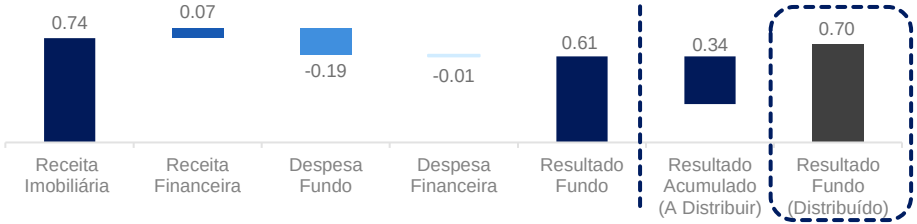
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTRA11 (R$ mil)	mai-22	jun-22	jul-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,314	2,430	2,501	20,956	32,826	32,826
Receita Financeira[1]	521	279	223	3,121	7,848	8,889
Total Receitas	**3,835**	**2,708**	**2,723**	**24,077**	**40,674**	**41,715**
Despesa Fundo	-379	-1,053	-636	-3,549	-5,583	-5,964
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira[2]	-257	-15	-17	-652	-1,679	-1,679
Total Despesas	**-636**	**-1,068**	**-653**	**-4,201**	**-7,262**	**-7,643**
Resultado Fundo	**3,199**	**1,640**	**2,071**	**19,876**	**33,412**	**34,072**
Resultado Fundo / cota	0.95	0.49	0.62	5.91	9.93	10.13
Rendimento Distribuído / Cota	**0.70**	**0.70**	**0.70**	**5.78**	**9.59**	**9.79**
Rend. Dist / Rend. Total[1]	**74%**	**144%**	**114%**	**98%**	**97%**	**97%**

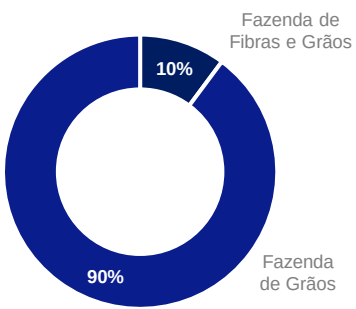
Composição do Resultado no Mês (R$ por cota)**



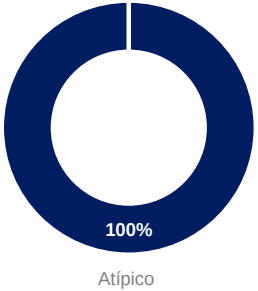
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; **(2)** Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

Carteira de Ativos (1/2)

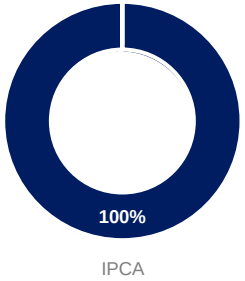
Tipo de Ativo
(% da receita imobiliária)



Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



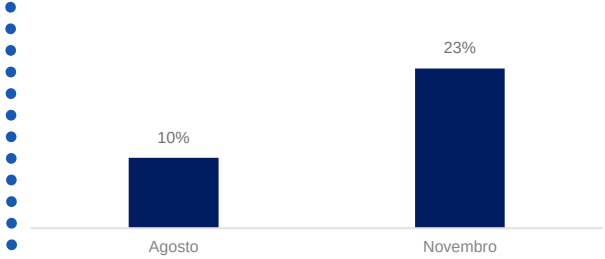
Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste
(% da receita imobiliária)

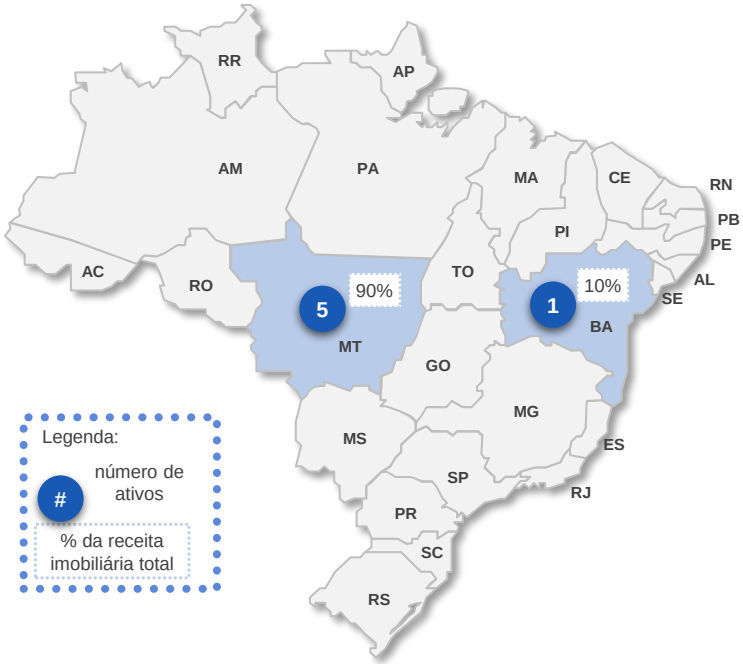


Portfolio atualizado com base no fechamento de julho de 2022.

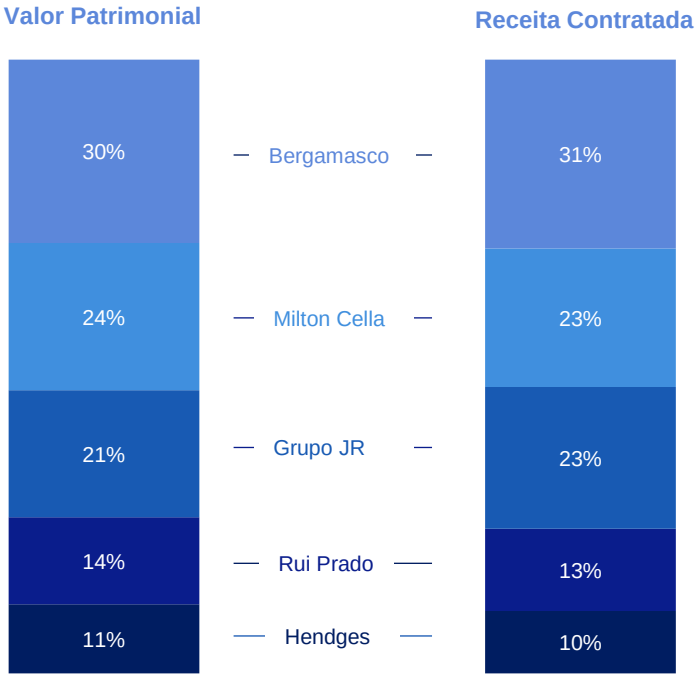
Carteira de Ativos (2/2)

Localização

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



Concentração



Portfolio atualizado com base no fechamento de julho de 2022.

Portfolio

R$ 338

milhões

Ativos adquiridos

12,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de locação

9,3

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

hectares

Área total sob gestão

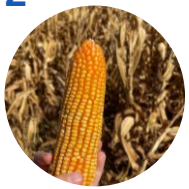
Ativos

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



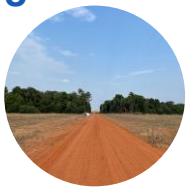
Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Rui Prado
Montante: R$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11,0%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.431 ha
Área Agricultável: 1.188 ha
Opção de Recompra: Sim

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

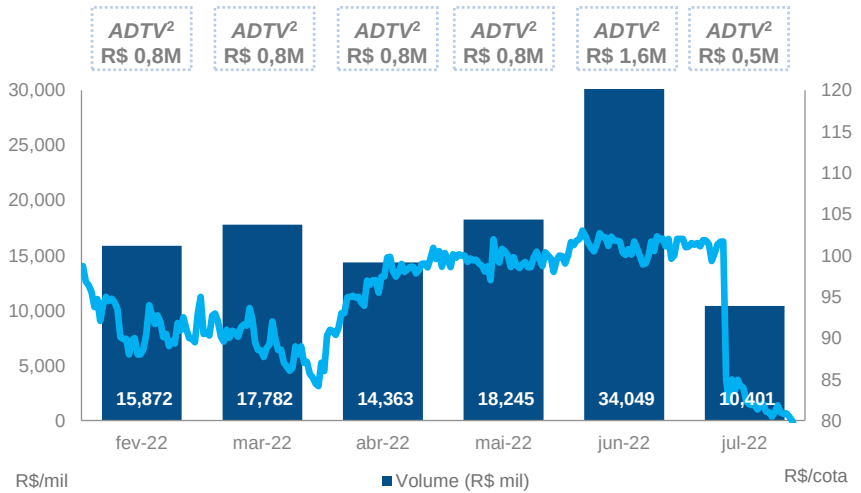
6



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]	-6.3%	-16.7%	-11.3%	-11.3%
BTRA[4]	-6.3%	-16.7%	-25.1%	-25.1%
IFIX	0.7%	0.3%	-0.4%	3.0%
CDI Líquido[1]	0.9%	5.5%	8.0%	10.3%

(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.

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

