

# BTG Agro Terras



## FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Agosto 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.).

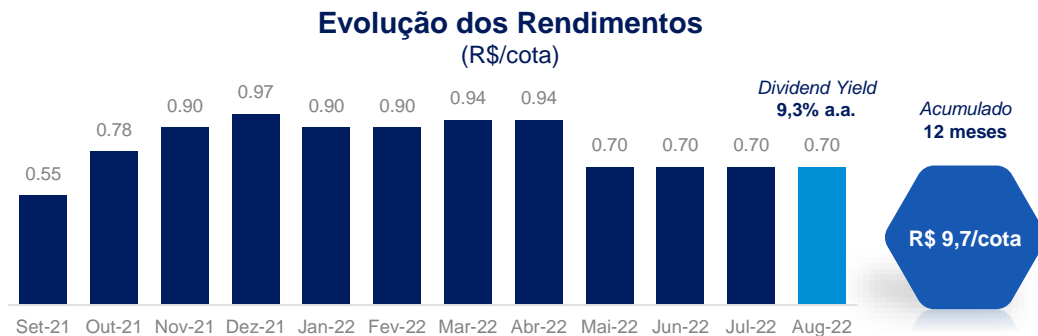
## Destaques Financeiros

Valor de Mercado <sup>1</sup> (R\$ milhões) <b>305,0</b>	Valor de Mercado <sup>1</sup> (R\$ / cota) <b>90,7</b>	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ milhões) <b>350,1</b>	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ / cota) <b>104,1</b>	Rendimento Mensal (R\$ / cota) <b>0,70</b>	<i>Dividend Yield</i> Anualizado <sup>5</sup> (12m a.a.) <b>9,3%</b>
Investidores <sup>1</sup> <b>19.310</b>	<i>WAULT</i> <sup>2</sup> <b>9,2</b> anos	# Ativos <sup>3</sup> <b>6</b>	<i>ADTV</i> <sup>4</sup> (R\$ milhões) <b>0,8</b>	Contratos Atípicos <b>100%</b>	Área Total <sup>3</sup> (hectares) <b>10.079</b>

\* (1) Data base 31/08/2022; (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 rendimento anunciado pelo BTRA referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,70 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 9,3% sobre o valor da cota de mercado em 31 de agosto (8,1% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,37/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 30 de setembro, seguindo a política de distribuição do Fundo.



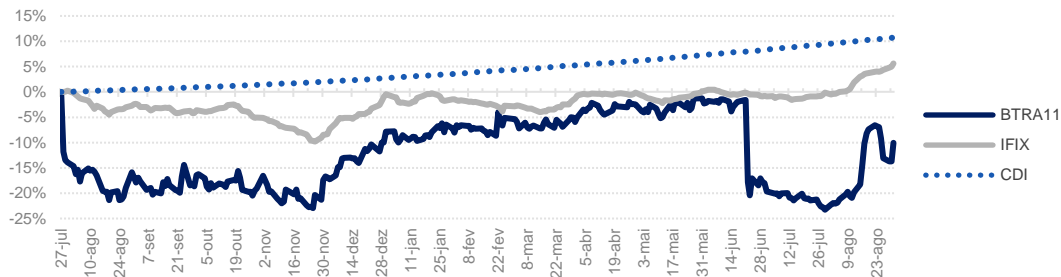
Em setembro, foram divulgados os fatos relevantes a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel nos dias [02.09.2022](#), e [05.09.2022](#), em que foi informado que o Fundo tomou conhecimento, através da imprensa local, da ocorrência de um foco de incêndio pontual em um silo e túnel que integram a infraestrutura de suporte presente nos imóveis. É importante destacar que não houve outros focos de incêndio nas propriedades e, que o Fundo, tomou todas as medidas judiciais e extrajudiciais para verificar o ocorrido e, conforme o caso, requerer que os responsáveis pelos danos sejam devidamente responsabilizados. Por fim, no mês de agosto, destacamos que ocorreu o reajuste do aluguel do Grupo Hendges, pelo índice IPCA, conforme estipulado no contrato atípico de locação. O locatário realizou o pagamento de 12 meses de aluguel antecipados até o final julho/2023, o que representa, aproximadamente, 12% do patrimônio líquido do Fundo.





## 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\$ 90,7 (+17,1% vs. julho). Conforme mencionado em nosso [último relatório gerencial](#), no dia 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, 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.

Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada total do Fundo é de -10,0%, aproximadamente 15,7% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 5,8%. Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 350 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 305 milhões, um desconto de 13% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

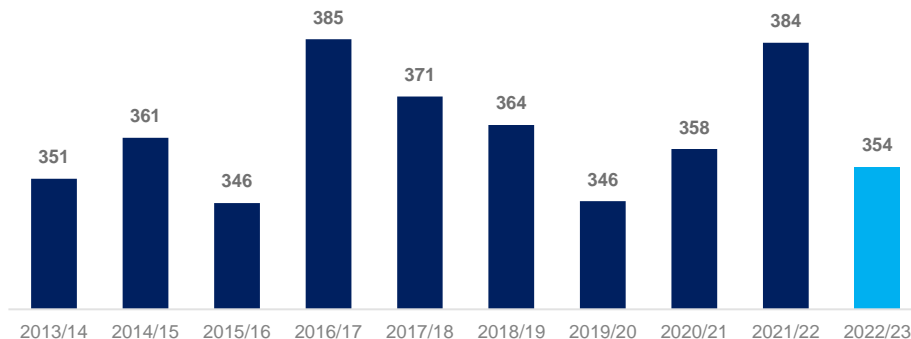
\* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.



## Comentários do Gestor (3/3)

**Cenário para a exportação de milho se torna ainda mais favorável após revisão sobre a safra 2022/2023 no Estados Unidos.** Após a expedição da Pro Farmer, que monitorou as principais regiões produtoras do grão nos Estados Unidos, apontar uma nova queda de produção no país, o cenário para a exportação do milho brasileiro se tornou ainda mais favorável. A previsão agora é que a colheita americana atinja 349,5 milhões de toneladas nesta safra 2022/2023, 15 milhões a menos do que o previsto pelo Departamento de Agricultura dos EUA (USDA) em seu relatório de agosto. Somado à projeção, outros fatores, como a guerra entre Ucrânia e Rússia, reforçam que as exportações brasileiras de milho deverão atingir 40 milhões de toneladas este ano (vs. 17 milhões de toneladas em 2021). A maioria dos locatários do Fundo cultivam o milho safrinha.

**Histórico de produção de milho nos EUA**  
(milhões de toneladas)



# Evolução da Alocação (1/2)

Segundo dados da Conab<sup>1</sup>, 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<sup>4</sup> 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<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) 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

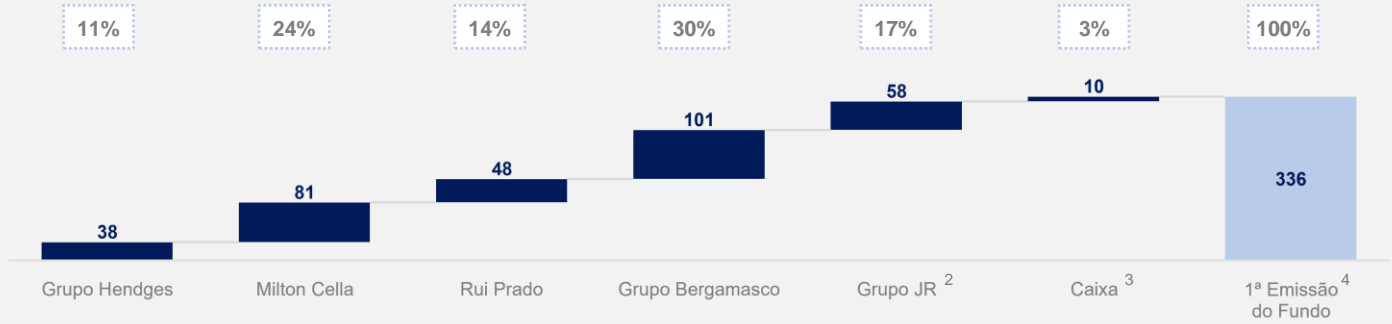


# Composição do Portfolio

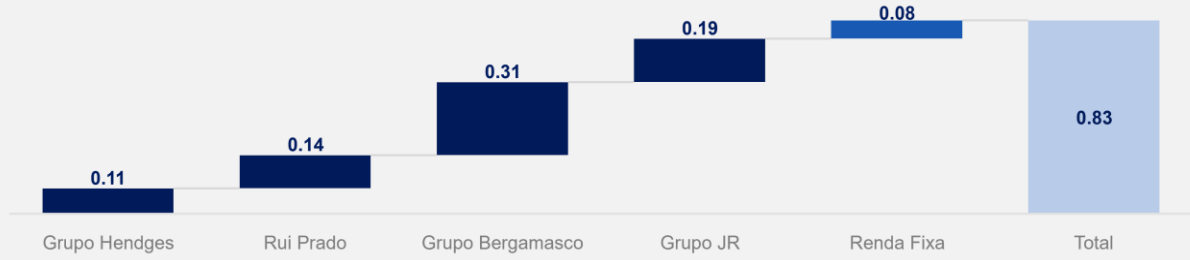
R\$ 326<sup>1</sup> milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% do PL Total)

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



**Receita mensal por ativo<sup>5</sup>**  
(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 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](#); (5) No mês, o portfolio apresentou inadimplência do aluguel referente ao ativo de Milton Cella.

# Pagamento de Proventos

Data base: 31/08/2022

Data de divulgação: 23/09/2022

Data de pagamento: 30/09/2022  
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,70<sup>1</sup>

Mês de referência: Agosto/2022

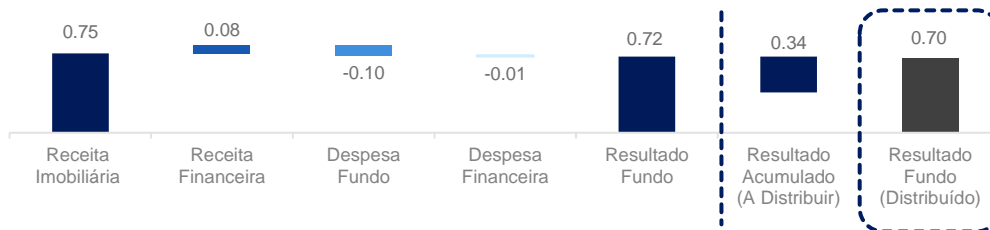
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

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

## Histórico do Resultado\*

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	jun-22	jul-22	ago-22	Acum. 2022	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	2,430	2,501	2,534	23,490	33,843	35,360
Receita Financeira <sup>1</sup>	279	223	264	3,385	7,058	9,153
<b>Total Receitas</b>	<b>2,708</b>	<b>2,723</b>	<b>2,798</b>	<b>26,875</b>	<b>40,901</b>	<b>44,513</b>
Despesa Fundo	-1,053	-636	-324	-3,873	-5,560	-6,288
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira <sup>2</sup>	-15	-17	-19	-671	-1,514	-1,697
<b>Total Despesas</b>	<b>-1,068</b>	<b>-653</b>	<b>-343</b>	<b>-4,544</b>	<b>-7,074</b>	<b>-7,986</b>
<b>Resultado Fundo</b>	<b>1,640</b>	<b>2,071</b>	<b>2,455</b>	<b>22,331</b>	<b>33,827</b>	<b>36,527</b>
Resultado Fundo / cota	0.49	0.62	0.73	6.64	10.05	10.86
<b>Rendimento Distribuído / Cota</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>6.48</b>	<b>9.69</b>	<b>10.49</b>
<b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b>	<b>144%</b>	<b>114%</b>	<b>96%</b>	<b>98%</b>	<b>96%</b>	<b>97%</b>

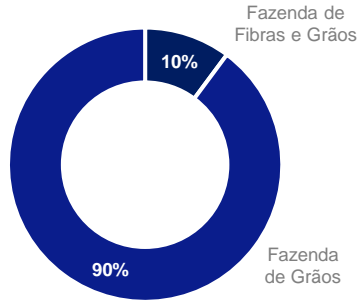
## Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)\*\*



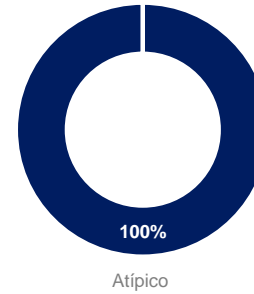
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

# Carteira de Ativos (1/2)

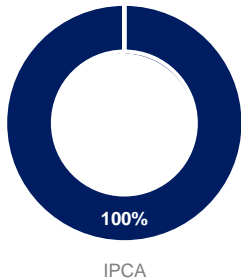
**Tipo de Ativo**  
(% da receita imobiliária)



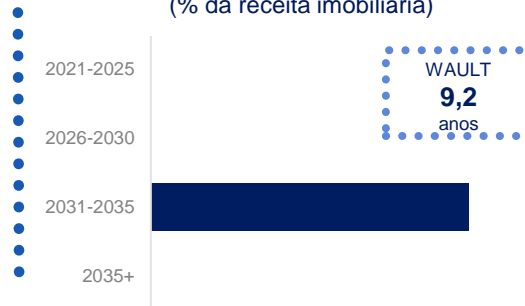
**Tipo de Contrato**  
(% da receita imobiliária)



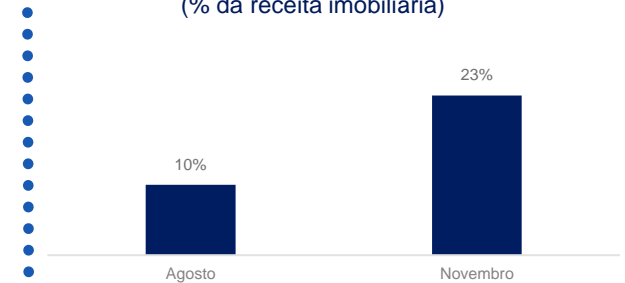
**Indexador**  
(% da receita imobiliária)



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



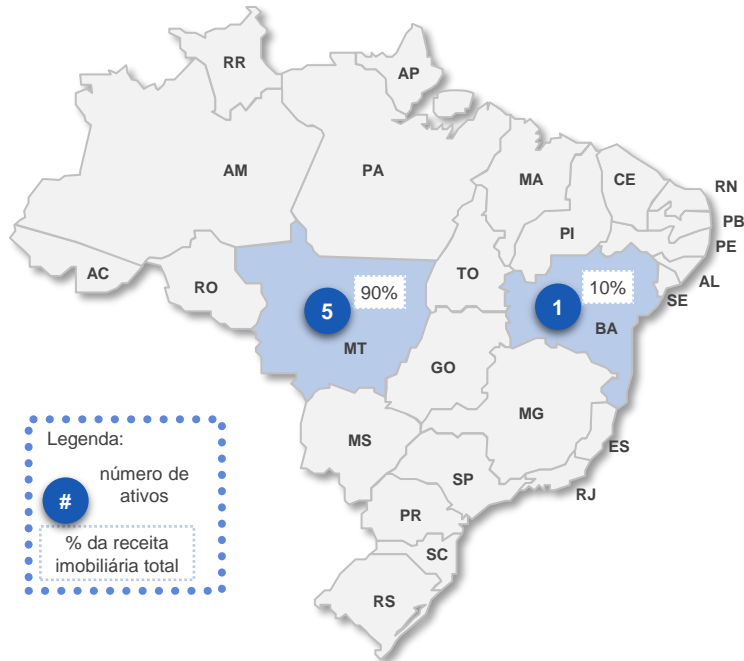
**Mês de Reajuste**  
(% da receita imobiliária)



# Carteira de Ativos (2/2)

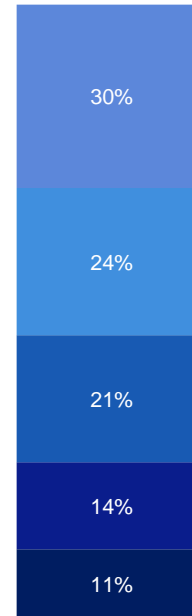
## Localização

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

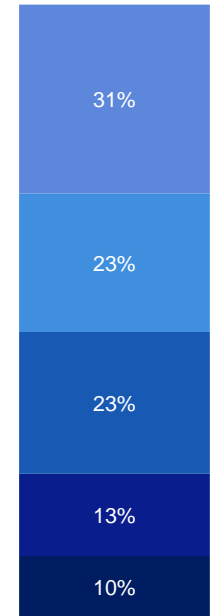


## Concentração

### Valor Patrimonial



### Receita Contratada



# Portfólio

# R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

# 12,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos de locação

# 9,2

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

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

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

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

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

6

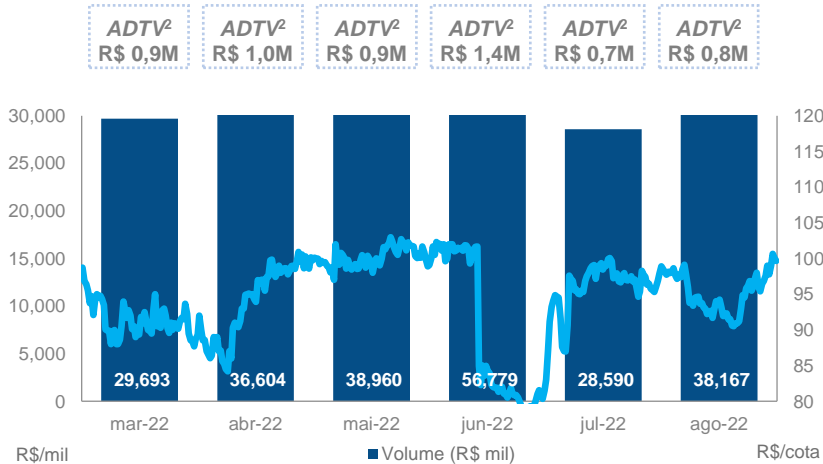


**Localização:** Campo Verde/MT  
**Ativo:** Fazenda de Grãos  
**Locatário:** Grupo JR  
**Montante:** R\$ 70mi  
**Contrato:** Atípico  
**Cap rate:** 13,0%  
**Prazo:** 10 anos  
**Área Total:** 1.673 ha  
**Área Agricultável:** 1.493 ha  
**Opção de Recompra:** Sim



# Volume de Negociação

## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
<b>BTRA<sup>3</sup></b>	17.1%	-2.4%	8.2%	8.2%
<b>BTRA<sup>4</sup></b>	17.1%	-2.4%	8.2%	8.2%
<b>IFIX</b>	5.8%	6.1%	8.2%	7.0%
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	1.0%	6.6%	8.7%	11.2%

(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](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)**

**<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>**

