

# BTG Agro Terras



## FII BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

BTRA11

Relatório Mensal

Setembro 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

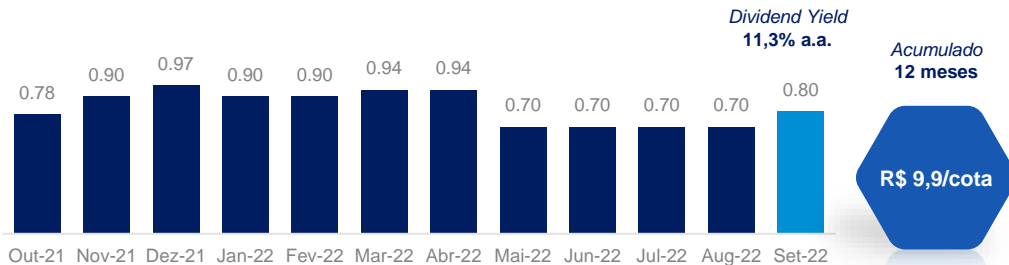
|  |  |   |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|
| Valor de Mercado <sup>1</sup><br>(R\$ milhões)<br><b>286,2</b> | Valor de Mercado <sup>1</sup><br>(R\$ / cota)<br><b>85,1</b> | Valor Patrimonial <sup>1</sup><br>(R\$ milhões)<br><b>347,7</b> | Valor Patrimonial <sup>1</sup><br>(R\$ / cota)<br><b>103,3</b> | Rendimento Mensal<br>(R\$ / cota)<br><b>0,80</b> | <i>Dividend Yield</i><br>Anualizado <sup>5</sup><br>(12m a.a.)<br><b>11,3%</b> |
| Investidores <sup>1</sup><br><b>19.841</b>                     | <i>WAULT</i> <sup>2</sup><br><b>9,2</b><br>anos              | # Ativos <sup>3</sup><br><b>6</b>                               | <i>ADTV</i> <sup>4</sup><br>(R\$ milhões)<br><b>0,6</b>        | Contratos Atípicos<br><b>100%</b>                | Área Total <sup>3</sup><br>(hectares)<br><b>10.079</b>                         |

\* (1) Data base 30/09/2022; (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 (1/4)

No mês de setembro, o resultado distribuído ficou em R\$ 0,80 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,3% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (9,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,28/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos em 31 de outubro, seguindo a política de distribuição do Fundo.

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

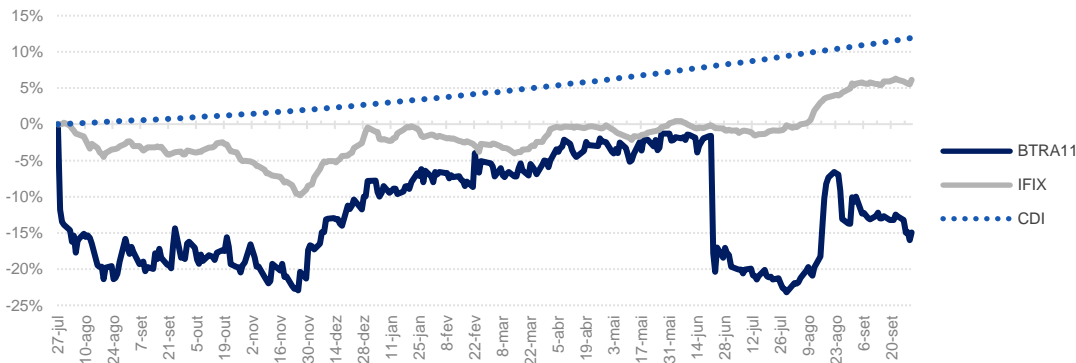


No dia [06.10.2022](#), foi divulgado novo fato relevante a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel, em que foi informado que o Fundo, em cumprimento à ordem judicial exarada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, concluiu de forma exitosa a reintegração de posse dos imóveis descritos nas matrículas 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro – MT, localizadas no município de Nova Maringá – MT. Adicionalmente, o Fundo também comunicou, na mesma data, que celebrou novo contrato de arrendamento rural dos imóveis o qual, conforme estimativa da Gestora, resultará em um impacto positivo nos resultados do Fundo de até R\$ 0,60 (sessenta centavos) por cota.

\* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

## Comentários do Gestor (2/4)

**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\$ 85,1 (-5,4% vs. agosto). A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início<sup>1</sup> é de -15,0%, aproximadamente 21,0% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 6,2%. Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 348 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 286 milhões, um desconto de 18% 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 (3/4)

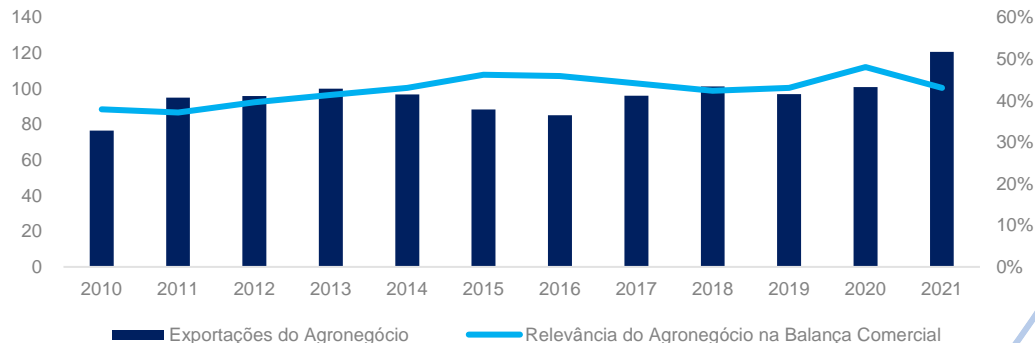
**Cenário Macro.** Em setembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou queda de -0,29%, registrando a terceira queda consecutiva do indicador: em julho, ela ficou em -0,68%; e, em agosto, em -0,36%. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula 7,17%, menor patamar desde abril de 2021. Os principais fatores que levaram à queda do índice ficaram concentrados em Combustíveis (-8,50%), Alimentos no Domicílio (-0,86%) e Comunicação (-2,08%), refletindo os reajustes promovidos pela Petrobras na gasolina e no diesel, bem como a dissipação nos preços do leite e óleo de soja. Como exemplo: no acumulado em 12 meses até setembro, o etanol apresentou recuo de 24,39% e a gasolina 18,65%. Em comunicações, a queda foi influenciada pelo repasse dos cortes de ICMS sobre telecomunicações. Com relação às commodities, aumento da atividade militar na Ucrânia e revisão da produção dos EUA seguem ditando o ritmo dos preços.



## Comentários do Gestor (4/4)

**Exportações do agronegócio somam US\$ 14 bilhões em setembro de 2022:** Este valor foi recorde para o mês de setembro, com elevação de 38,4% em comparação com os US\$ 10,1 exportados em setembro de 2021. O resultado expressivo do desempenho do setor se deve a aumentos tanto nos preços dos produtos exportados (17,2% na média) quanto no volume de embarques (18,1%). Em relação ao aumento do volume exportado, o incremento foi influenciado, principalmente pelas vendas de milho que chegaram a 6,8 milhões de toneladas, quase 4 milhões a mais que nos mesmo mês em 2021. A Ásia é o principal destino das exportações dos produtos brasileiros, representando 45,7% das exportações em 2022 com destaque para a China, que ampliou as importações em 13,1%. Cabe destacar que a safra brasileira de milho<sup>1</sup>, que está sendo exportada foi recorde, chegando a 112,8 milhões de toneladas.

**Exportações do Agronegócio**  
(US\$ bilhões)



Fonte: Secretaria de Comércio Exterior

(1) A safra brasileira de milho 2021/2022 foi de 112,8 milhões de toneladas, com um aumento absoluto de 25,7 milhões de toneladas ou crescimento de 29,5%, segundo a CONAB.

# 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**

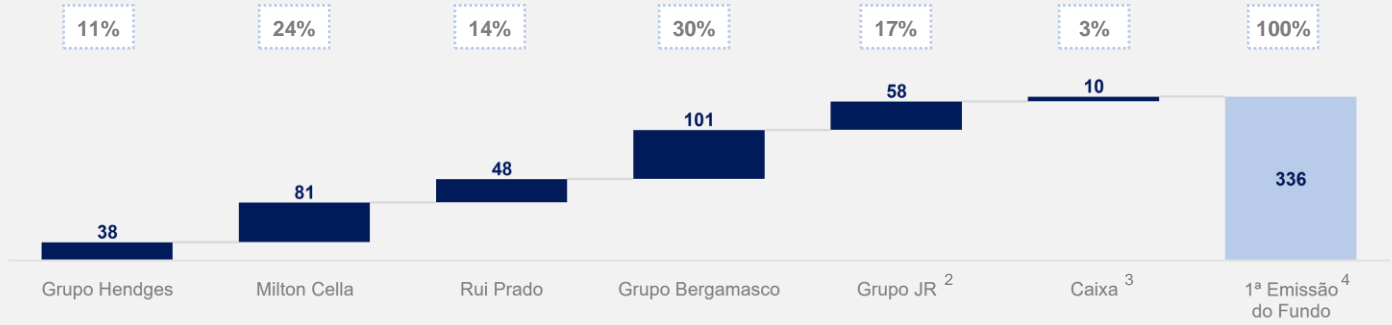
Fato Relevante- 29/11/2021

# Composição do Portfolio

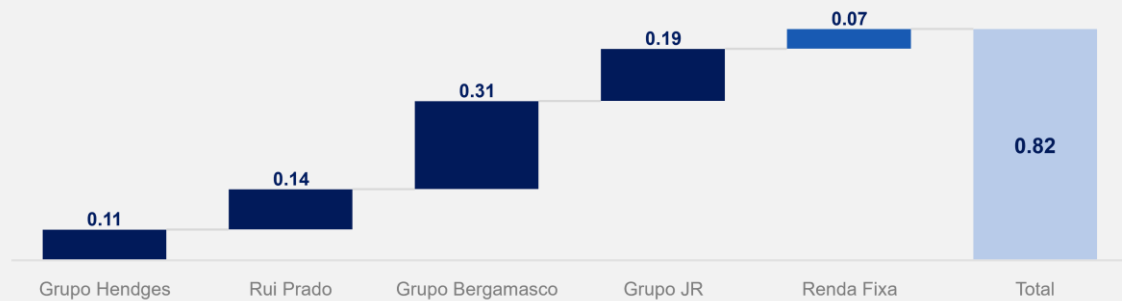
R\$ 326<sup>1</sup> milhões → 97% alocados em ativos-alvo

(% 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 setembro 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 resolutiveas 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: 30/09/2022

Data de divulgação: 24/10/2022

Data de pagamento: 31/10/2022  
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,80<sup>1</sup>

Mês de referência: Setembro/2022

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

## Histórico do Resultado\*

| Resultado BTRA11 (R\$ mil)                  | jul-22       | ago-22       | set-22       | Acum. 2022    | 12M           | Acum. Início  |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária                         | 2,501        | 2,534        | 2,428        | 25,918        | 34,755        | 37,788        |
| Receita Financeira <sup>1</sup>             | 223          | 264          | 235          | 3,620         | 6,590         | 9,388         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>2,723</b> | <b>2,798</b> | <b>2,664</b> | <b>29,539</b> | <b>41,345</b> | <b>47,176</b> |
| Despesa Fundo                               | -636         | -324         | -338         | -4,211        | -5,552        | -6,626        |
| Despesa Ativos                              | -            | -            | -            | -             | -             | -             |
| Despesa Financeira <sup>2</sup>             | -17          | -19          | -30          | -701          | -1,538        | -1,728        |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-653</b>  | <b>-343</b>  | <b>-368</b>  | <b>-4,912</b> | <b>-7,089</b> | <b>-8,354</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>2,071</b> | <b>2,455</b> | <b>2,295</b> | <b>24,627</b> | <b>34,256</b> | <b>38,822</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0.62         | 0.73         | 0.68         | 7.32          | 10.18         | 11.54         |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0.70</b>  | <b>0.70</b>  | <b>0.80</b>  | <b>7.28</b>   | <b>9.93</b>   | <b>11.29</b>  |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>114%</b>  | <b>96%</b>   | <b>117%</b>  | <b>99%</b>    | <b>98%</b>    | <b>98%</b>    |

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

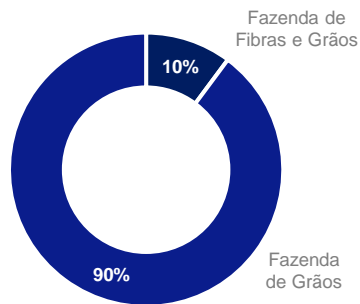


(1) Rendimento distribuído sobre rendimento total; Valor distribuído por cota de R\$ 0.80

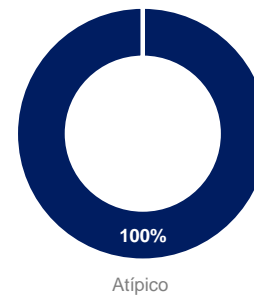
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa  
(2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

# Carteira de Ativos (1/2)

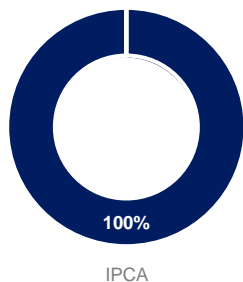
**Tipo de Ativo**  
(% da receita imobiliária)



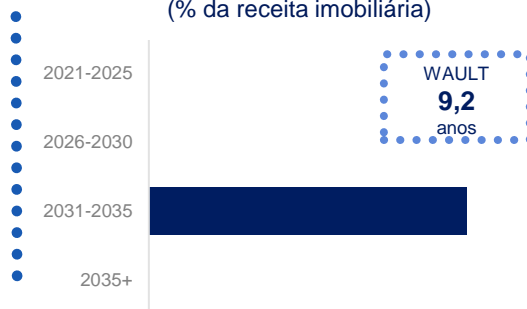
**Tipo de Contrato**  
(% da receita imobiliária)



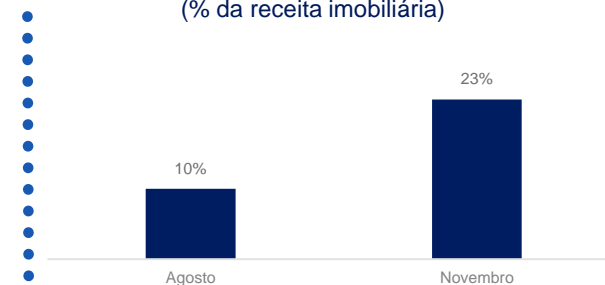
**Indexador**  
(% da receita imobiliária)



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



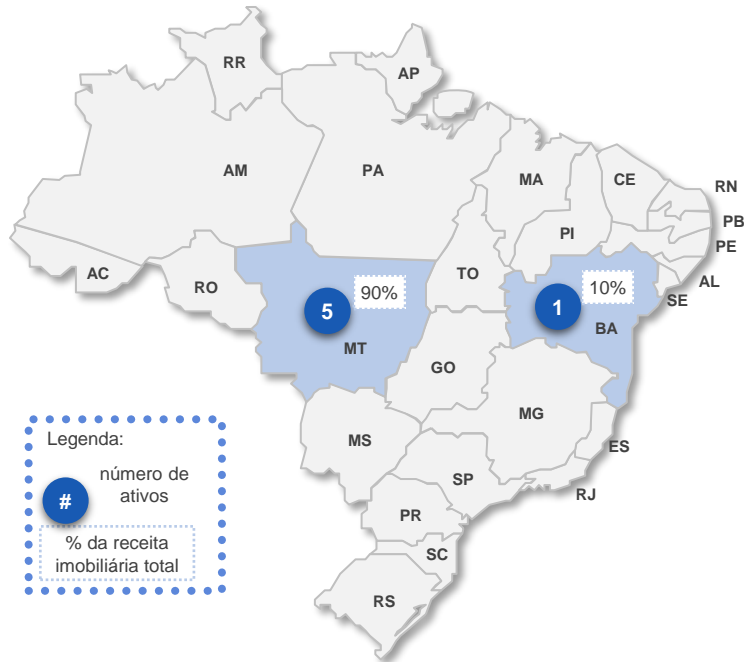
**Mês de Reajuste**  
(% da receita imobiliária)



# Carteira de Ativos (2/2)

## Localização

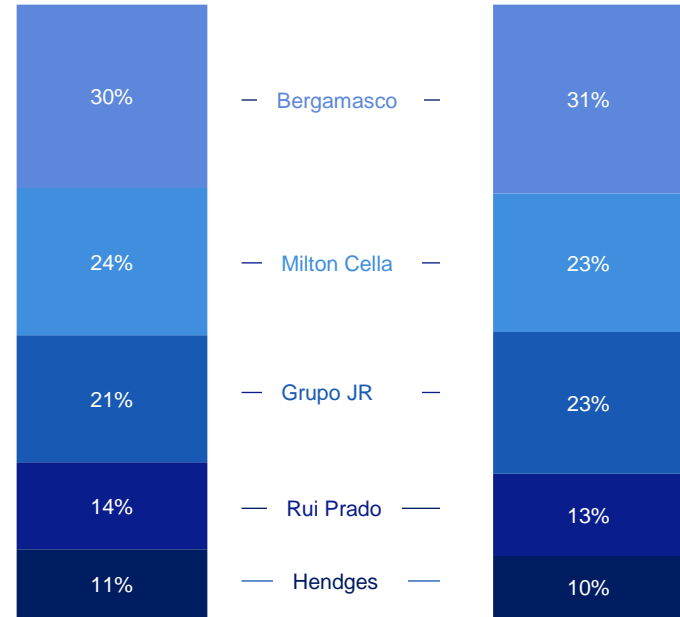
(# de ativos e % da receita imobiliária total por Estado)



## 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

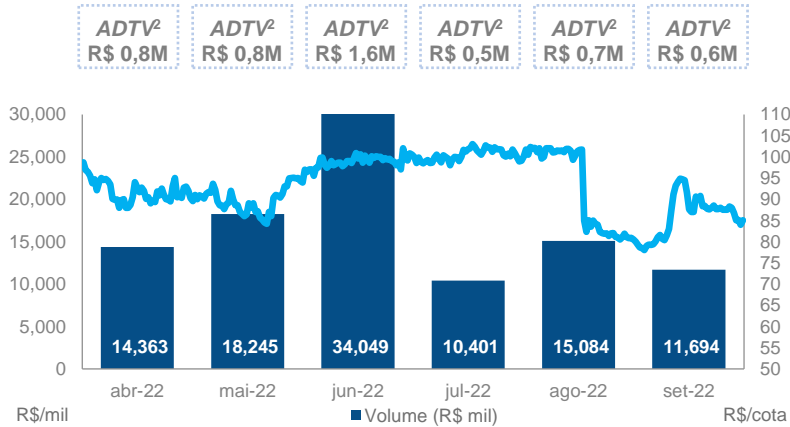
6



**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>        | -5.4% | -7.7% | 1.8%  | 1.8%  |
| <b>BTRA<sup>4</sup></b>        | -5.4% | -7.7% | 1.8%  | 1.8%  |
| <b>IFIX</b>                    | 0.5%  | 6.6%  | 10.1% | 7.0%  |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b> | 0.9%  | 7.6%  | 9.3%  | 12.1% |

(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>**

