

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Janeiro 2023

Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Composição do portfolio

09 Pagamento de proventos

10 Carteira de ativos

12 Portfolio

13 Volume de negociação



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 de cessão de direito real de superfície de longo prazo corrigidos pela inflação.

Todas as aquisições realizadas pelo BTRA incluem também em sua estrutura uma opção de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, que poderá ou não ser executada ao final do contrato atípico, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato. O exercício dessa opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário 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.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início das Atividades:

Julho/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Parceiros:

Farm Check, Funchal, IHS Markit, 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)

278,9

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

82,9

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

466,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

138,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,95

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

13,8%

Investidores¹

20.770

*WAULT*²

7,2
anos

Número de
Ativos³

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,6

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

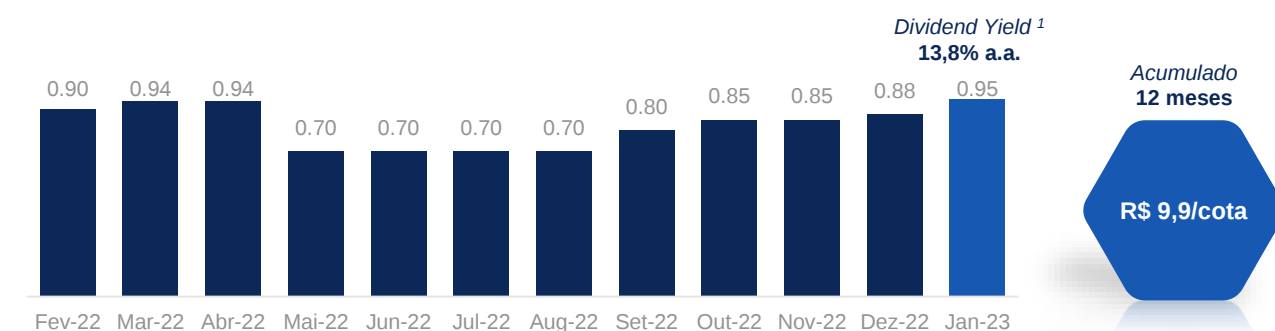
10.079

* (1) Data base 31/01/2023; (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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em janeiro, o resultado distribuído do BTRA ficou em R\$ 0,95 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 13,8% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (8,2% sobre a cota patrimonial), e acumulado de R\$ 0,28/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos em 28 de fevereiro.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



No dia [02/01/2023](#), foi divulgado novo fato relevante a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel, em que foi informado que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel 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 – Mato Grosso, de propriedade do Fundo (“Imóveis”), nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 94.500.000,00 (noventa e quatro milhões e quinhentos mil reais). A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que o pagamento total das parcelas seja concluído pelo comprador.

Considerando que a referida Fazenda encontra-se em processo de venda, o Fundo possui cerca de R\$ 478 milhões investidos em ativos rurais² que refletem o potencial estratégico atrelado ao crescimento de produtividade do agronegócio brasileiro, com um cap rate médio de 13,2%³ e 10.0794 hectares sob gestão. Visitas comerciais recentes mostraram que as lavouras de soja estão em boas condições em todos os ativos do Fundo, aproximando-se do meio da colheita na grande maioria das regiões.

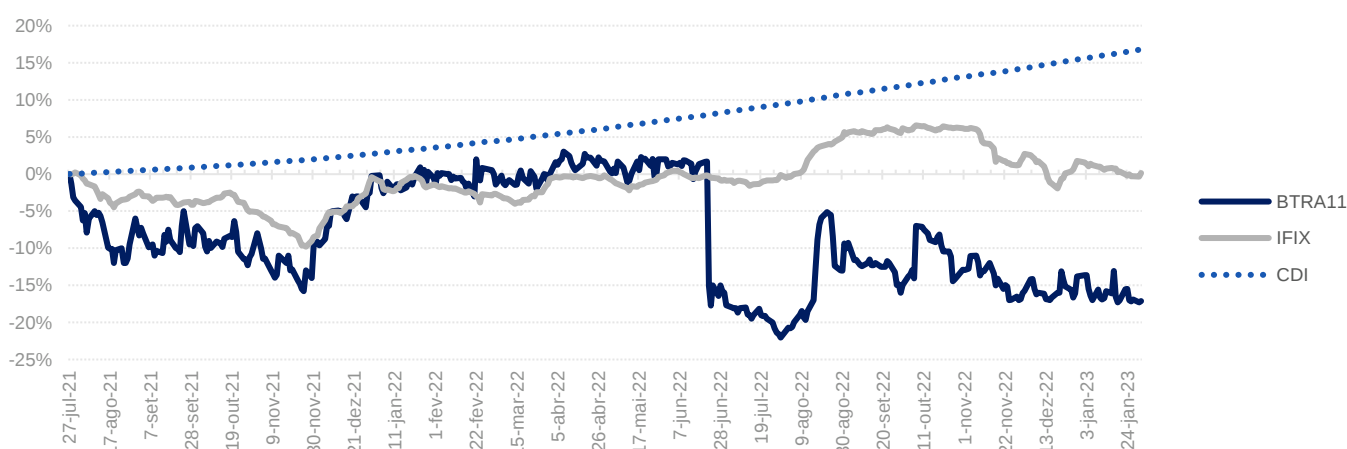
Adicionalmente, a gestão renegociou do contrato junto ao Grupo JR, reduzindo o prazo de 10 para 3 anos, com novo vencimento em dezembro/24. Vale ressaltar que não houve qualquer alteração nos fluxos de pagamentos de aluguéis ao Fundo, e que o vencimento dos prêmios intermediários de opção de recompra foram antecipados proporcionalmente. Dessa forma, houve uma redução WAULT (prazo médio) da carteira do Fundo de 9,2 anos para 7,2 anos.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano; (2) Valor de mercado dos ativos com base na última reavaliação de dez-22; (3) Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição e (4) Inclui ativo Fazenda Vianmacel que se encontra em processo de venda.

COMENTÁRIO DO GESTOR

O exercício dessa opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário estiver 100% adimplente nos pagamentos dos aluguéis e 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.

Rentabilidade Bruta Acumulada do BTRA (Base 100)² (base 100 no início do Fundo)

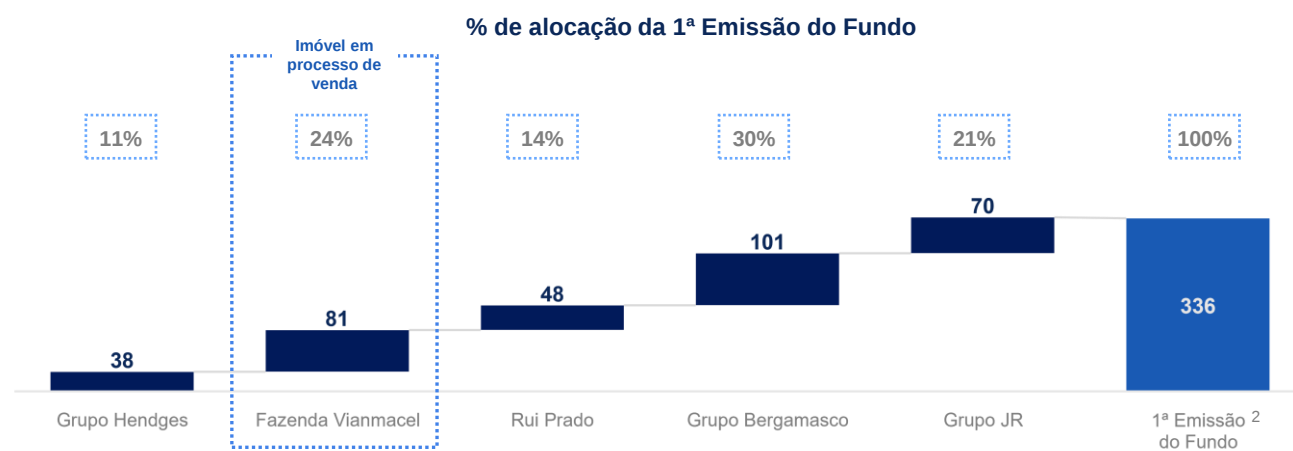


Com relação às movimentações no exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 82,9 (-3,8% vs. dezembro). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -17,0%, aproximadamente, 17,0% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 0,1%. Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas, 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\$ 466,6 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 279 milhões, um desconto de 40% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

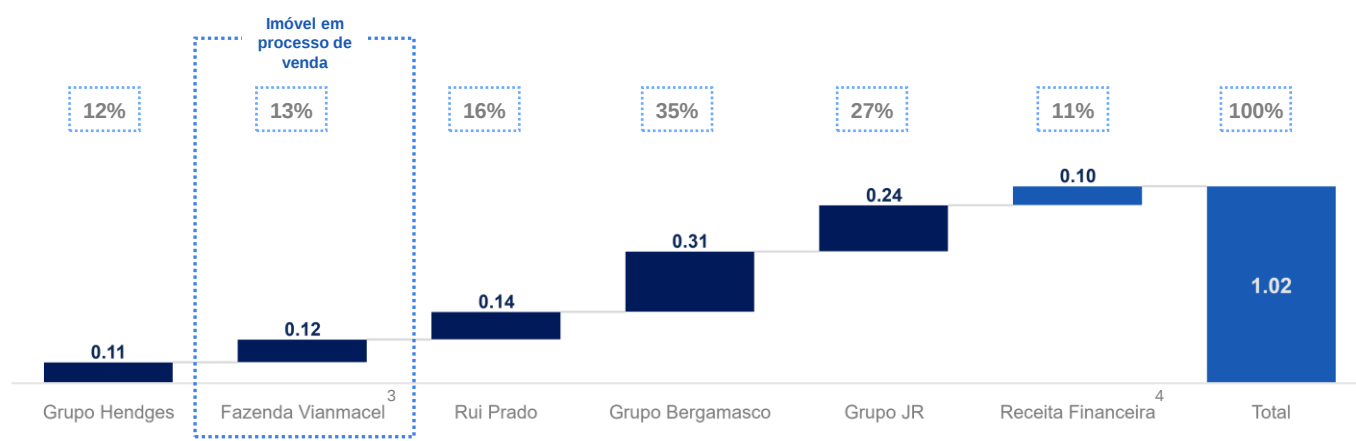
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês.

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro¹ e concentração por ativo (R\$ milhões)



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



** (1) Considera valor de aquisição dos ativos; (2) Valor referente a 1ª emissão do Fundo após dedução de custos de emissão, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta](#) – 06/07/2021; (3) Conforme [fato relevante de 06.10.22](#), o Fundo celebrou contrato de arrendamento rural dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel junto a um produtor rural de grande porte da região e (4) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/01/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,95

Data de divulgação: 17/02/2023

Mês de referência: Janeiro/2023

Data de pagamento: 28/02/2023 (último dia útil do mês)

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)	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,118	3,113	3,113	3,113	35,153	50,177
Receita Financeira ¹	342	187	333	333	4,150	10,476
Total Receitas	3,460	3,300	3,446	3,446	39,302	60,653
Despesa Fundo	-318	-350	-311	-311	-5,161	-7,934
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ²	-165	-1	-19	-19	-873	-1,946
Total Despesas	-483	-352	-330	-330	-6,034	-9,881
Resultado Fundo	2,977	2,948	3,116	3,116	33,268	50,773
Resultado Fundo / cota	0.88	0.88	0.93	0.93	9.89	15.09
Rendimento Distribuído / Cota	0.85	0.88	0.95	0.95	9.91	14.81
Rend. Dist / Rend. Total¹	96%	100%	103%	103%	100%	98%

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

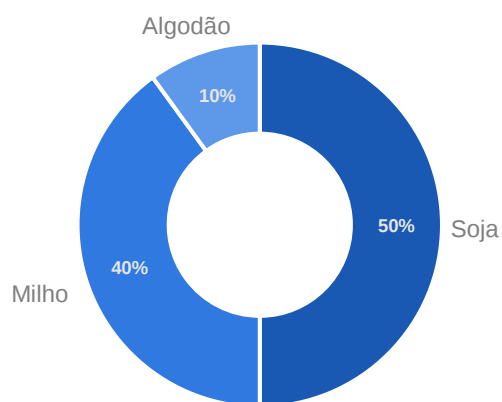


(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa;

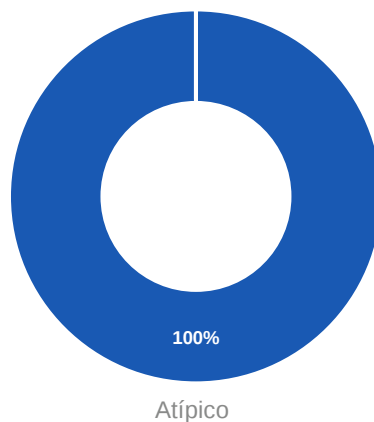
(2) Despesa Financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

CARTEIRA DE ATIVOS

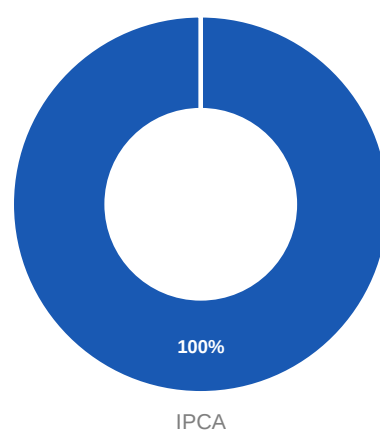
Tipo de Ativo (% da carteira)



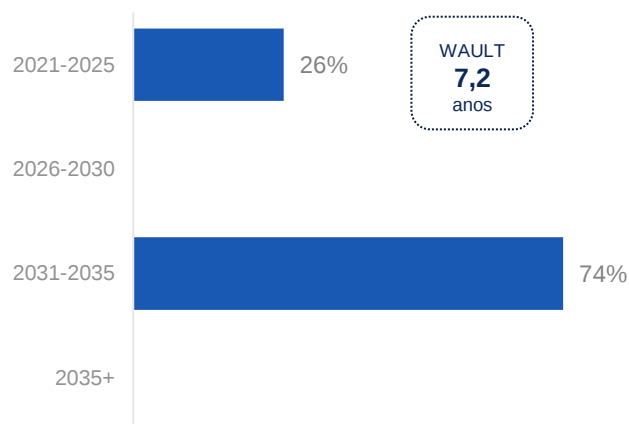
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



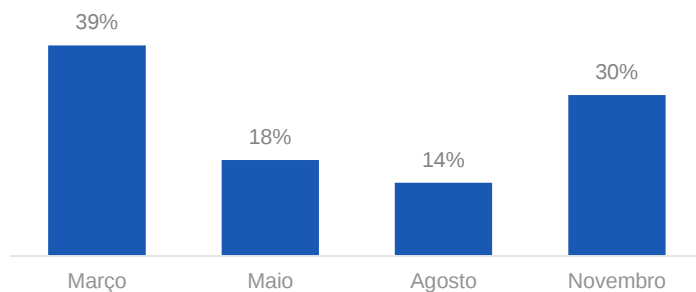
Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (% da receita imobiliária)



¹Portfólio atualizado com base em janeiro de 2023; ² Calculado sobre o portfólio investido, não considera o caixa aplicado.

CARTEIRA DE ATIVOS

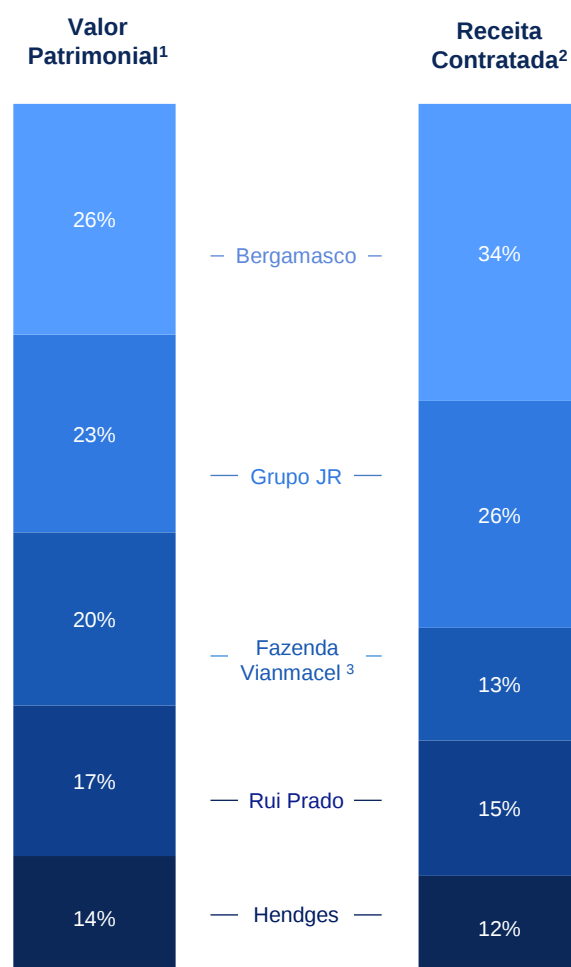
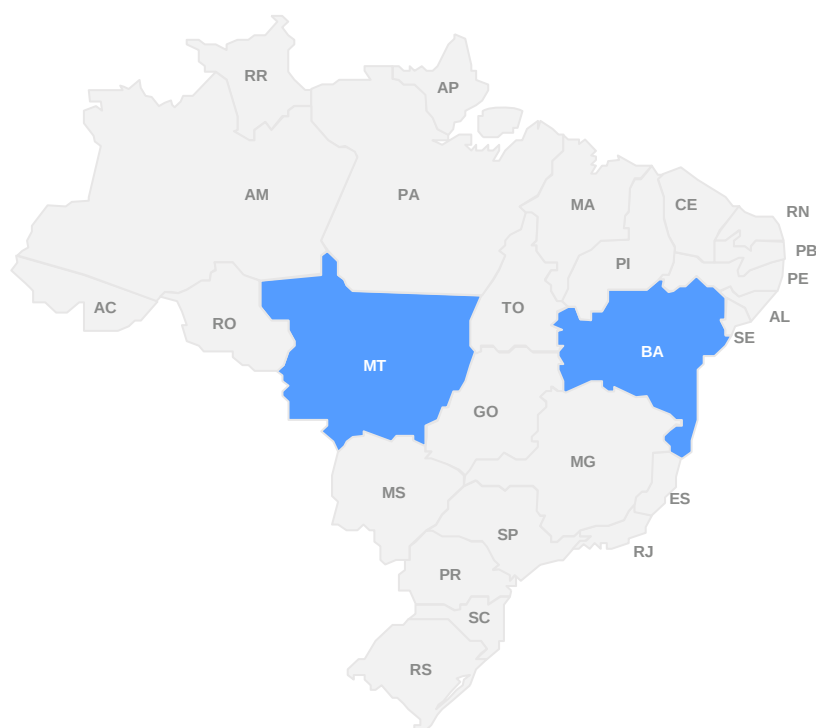
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
BA	1	12%
MT	5	88%



¹Portfólio atualizado com base em janeiro de 2023; (2) Considera somente receita imobiliária e (3) Imóvel em processo de venda

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,2 %
Cap rate médio²

7,2 anos
Prazo médio

10.079 ha
Área Total

Ativos

1



Grupo Hendges

Localização: **São Desidério/BA**
Ativo: **Fazenda de Fibras e Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 38mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **10,6%**
Prazo: **Ago-2031**
Área Total: **1.712 ha**
Área Agricultável: **1.311 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

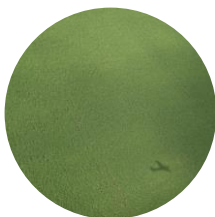
4



Grupo Bergamasco

Localização: **Nova Mutum/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 21mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **12,0%**
Prazo: **Abr-2032**
Área Total: **400 ha**
Área Agricultável: **372 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

2



Rui Prado

Localização: **C. N. do Parecis/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 48mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Ago-2031**
Área Total: **1.431 ha**
Área Agricultável: **1.188 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

5



Grupo JR

Localização: **Campo Verde/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **13,0%**
Prazo: **Dez-2024**
Área Total: **1.673 ha**
Área Agricultável: **1.493 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

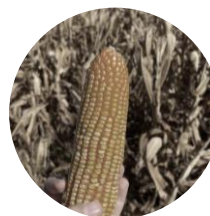
3



Grupo Bergamasco [Fato Relevante](#)

Localização: **Tapurah/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 80mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **12,0%**
Prazo: **Abr-2032**
Área Total: **1.715 ha**
Área Agricultável: **1.185 ha**
Opção de Recompra: **Sim**

6



Fazenda Vianmacel

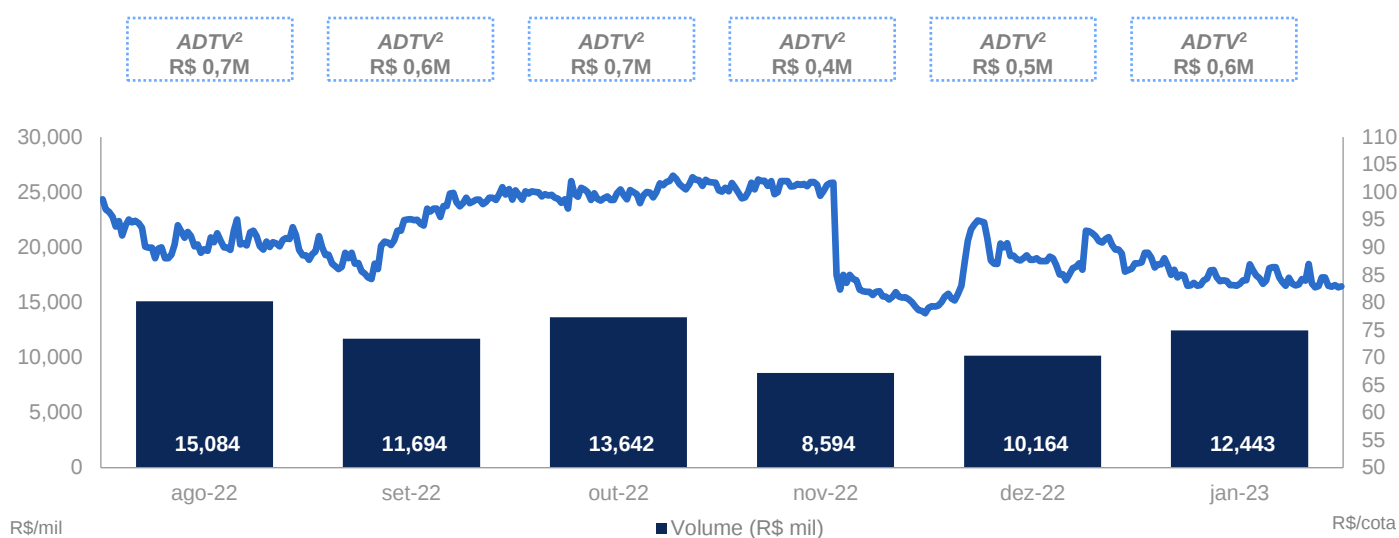
Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Dez-2031**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

Imóvel em processo de venda

⁽¹⁾ Valor de mercado dos ativos com base na última reavaliação de dez-22; ⁽²⁾ Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTRA11³	-3.8%	-3.8%	-17.4%	-17.4%
BTRA11⁴	-3.8%	-16.9%	-17.4%	-17.4%
IFIX	-1.6%	-1.6%	1.8%	-2.0%
CDI Líquido¹	1.0%	1.0%	10.9%	15.7%

(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.

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>

