

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Junho 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 (BTRA11) 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 BTRA11 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)

268,5

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

79,8

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

399,3

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

118,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,4%

Investidores¹

21.260

*WAULT*²

5,8
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

10.079

* (1) Data base 30/06/2023; (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; (6) No dia 02/01/2023, foi divulgado 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, 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 a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.

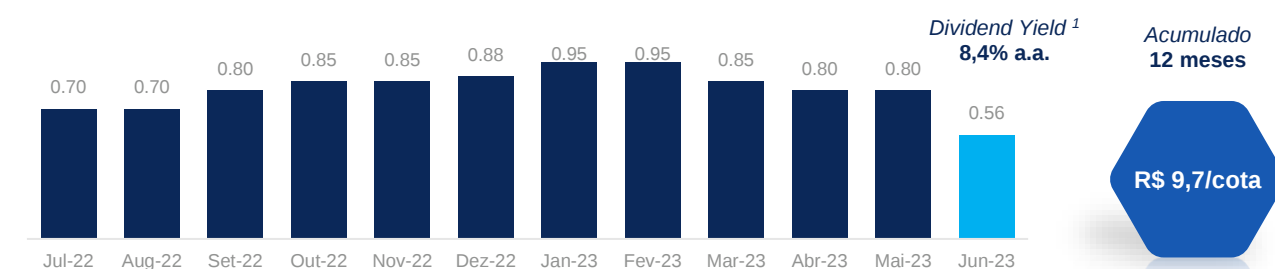
COMENTÁRIO DO GESTOR

Em junho/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,6 milhões (R\$ 0,50/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 1,3 milhões (R\$ 0,41/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,56/cota no período representa um dividend yield anualizado de 8,4% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (5,7% sobre a cota patrimonial).

O fundo encerrou o mês com R\$ 0,15/cota de resultado acumulado a ser distribuído em meses futuros. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 31 de julho. Cabe destacar que, em concordância ao fato relevante de [04 de julho de 2023](#), em relação ao recebimento adicional de R\$ 5 milhões pelo fundo, R\$ 500 mil foram reconhecidos e distribuídos na competência de junho/23, e o saldo remanescente (R\$ 4,5 milhões), serão refletidos no fechamento contábil de julho/23 e distribuídos ao longo do 2º semestre do ano.

Conforme comunicado a mercado em [20 de abril de 2023](#), e [24 de julho de 2023](#), o resultado do mês foi negativamente impactado pela inadimplência do aluguel devido pelo Grupo JR, equivalente a aproximadamente R\$ 0,24/cota por mês, bem como ao Grupo Bergamasco em aproximadamente R\$ 0,33/cota por mês. Em junho, o impacto dessa inadimplência foi parcialmente compensado com reservas acumuladas do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



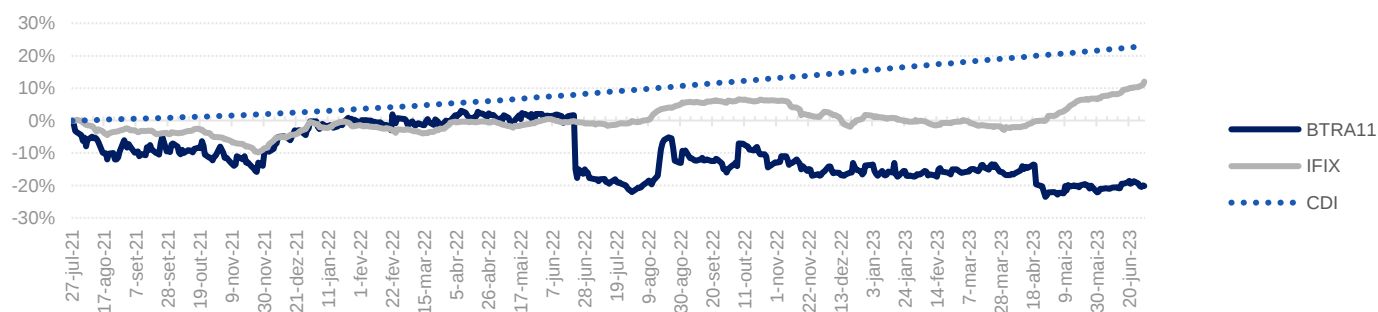
Update Fazenda JR. O Fundo segue com o processo de formalização da rescisão do contrato de direito real de superfície junto ao Grupo JR em função do inadimplemento pecuniário e o descumprimento de outras condições contratuais resolutivas, e segue na execução da cobrança das multas e encargos estipulados no contrato na Justiça. A Gestora continua focada na reintegração da posse direta da propriedade – atualmente com terceiro não-autorizado pelo Fundo – com o objetivo de reposicioná-la no mercado o mais rapidamente possível.

Update Bergamasco. Em conformidade com último fato relevante, o fundo segue em tratativas negociais com a Família Bergamasco para reestruturar as operações envolvendo os imóveis rurais localizados no Município de Tapurah - MT, objeto das matrículas n.º 6.556, 9.933, 9.934 e 9.935 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah - MT e o imóvel rural localizado no Município de Nova Mutum - MT, objeto da matrícula n.º 1.516 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Nova Mutum – MT. Assim, a Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado informados acerca de qualquer desdobramento do assunto, permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

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\$ 79,8 (2,6% vs. maio). A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início é de -20%, aproximadamente 32% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 12%. 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\$ 399 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 268 milhões, representando um desconto de 33% em relação a cota patrimonial.

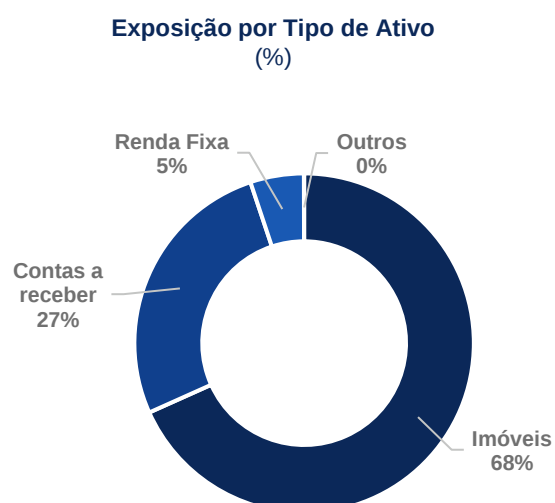
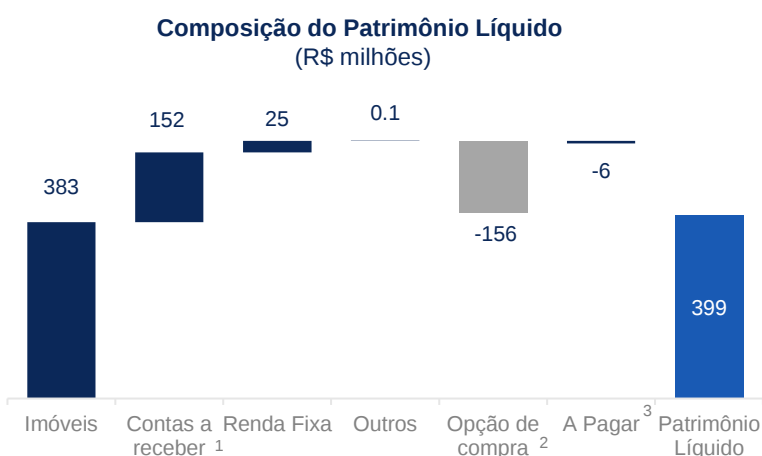
Macro. Em junho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em -0,08%. O resultado reflete a primeira deflação em 2023. Para o mês de junho, foi a menor variação desde 2017, quando também houve recuo do índice em 0,23%. Em junho de 2022, o IPCA teve alta de 0,67%. No acumulado em 12 meses, o índice registra alta de 3,16%, o que representa no ano alta de 2,87%.

Cenário Commodities. Nos últimos meses, a capacidade de armazenamento de milho têm sido um desafio para os preços no mercado interno. Os agricultores se veem pressionados a entregar o grão por valor inferior ao que julgam ideal, consequentemente afetando os preços. No entanto, há um alívio momentâneo devido ao atraso na colheita da safrinha em certas regiões do país. Segundo dados da Conab, a colheita do milho verão chegou a 83% da área, abaixo dos 87% da safra anterior. Quanto à soja, embora a revisão para baixo na produção americana (com aumento de áreas secas para o grão, indicadas pelo USDA) não tenha sido acompanhada por uma redução na produtividade, houve uma correção a curto prazo na Bolsa de Chicago (CBOT). Ao final do mês, os contratos da soja em grão com entrega em agosto fecharam com alta de aproximadamente 0,08 ou 0,53% a US\$ 14,92 por bushel. A posição novembro teve cotação de US\$ 13,95 1/4 por bushel, com ganho de 17,25 centavos de dólar ou 1,25%.

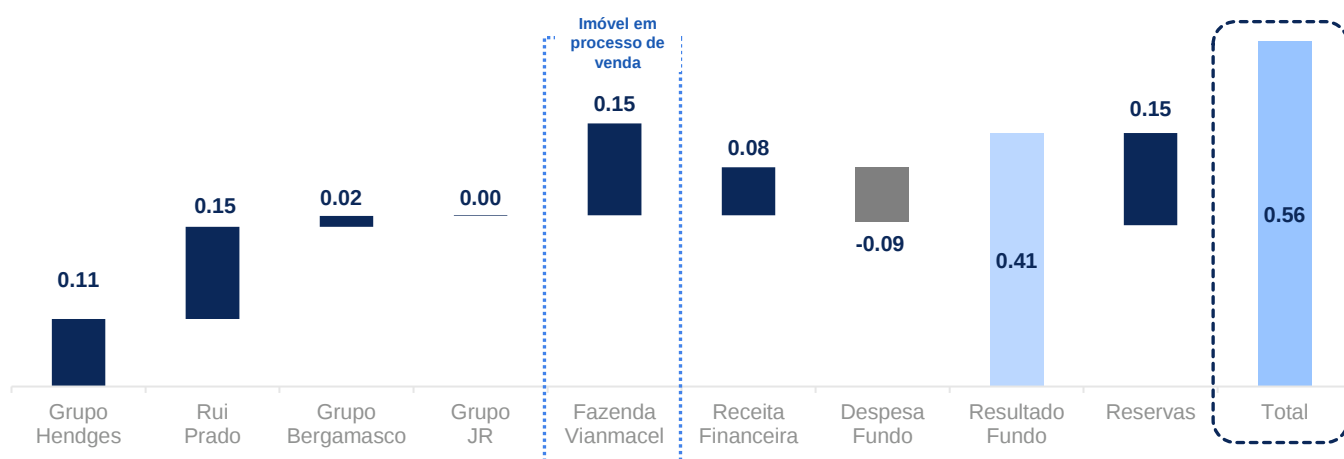
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês e (3) Os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo não incluem as estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais. O exercício findo em 31/12/2022 e o período de 29/06/2021 a 31/12/2021 foram auditados pela Ernst&Young, que emitiu seu relatório de auditoria sem modificação para ambas as datas.

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



******(1) Corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra e (b) valores a receber por venda de imóveis e (c) provisão para créditos de liquidação duvidosa; (2) os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo incluem estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais; (3) passivo do fundo;

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/06/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,56

Data de divulgação: 24/07/2023

Mês de referência: Junho/2023

Data de pagamento: 31/07/2023 (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)	abr-23	mai-23	jun-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	1,965	1,985	1,429	13,579	30,317	60,642
Receita Financeira ¹	239	473	262	1,881	3,359	12,025
Receitas de vendas de propriedade	-	-	-	2,808	2,808	2,808
Total Receitas	2,204	2,458	1,691	18,268	36,484	75,475
Despesa Fundo	-337	-337	-289	-1,917	-4,213	-9,541
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ²	-39	-224	-16	-353	-618	-2,280
Total Despesas	-376	-561	-306	-2,270	-4,831	-11,821
Resultado Fundo	1,828	1,897	1,385	15,997	31,653	63,654
Resultado Fundo / cota	0.54	0.56	0.41	4.75	9.41	18.92
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.80	0.56	4.91	9.69	18.77
Rend. Dist / Rend. Total¹	147%	142%	136%	103%	103%	99%

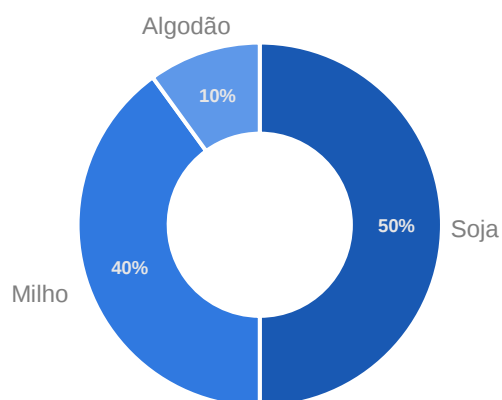
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



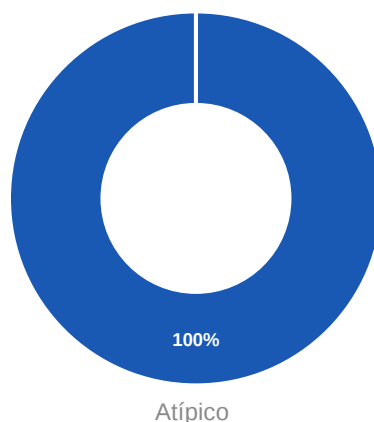
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4) Saldo ainda não distribuído e (5) Resultado distribuído no mês.

CARTEIRA DE ATIVOS

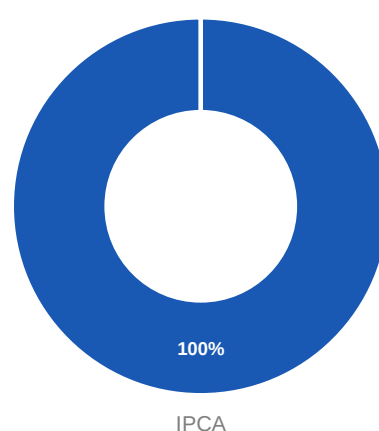
Tipo de Ativo (% da carteira)



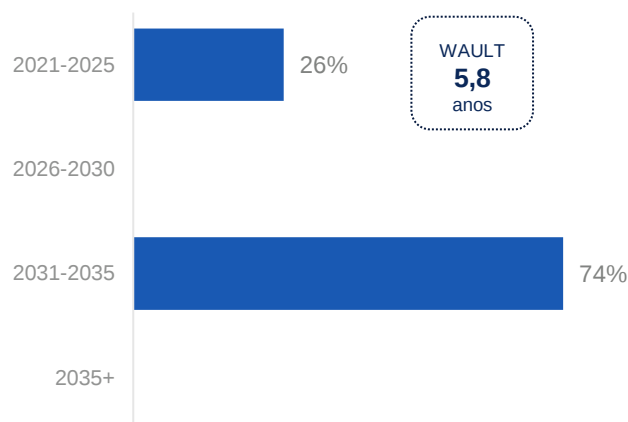
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



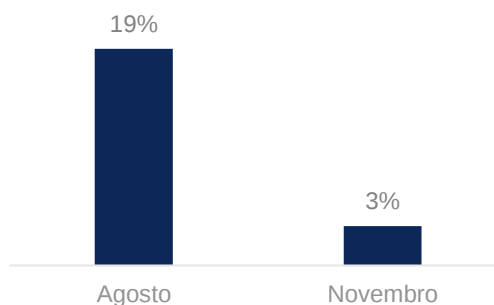
Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



¹Portfólio atualizado com base no fechamento mensal; ² Calculado sobre o portfólio investido, não considera o caixa aplicado.

CARTEIRA DE ATIVOS

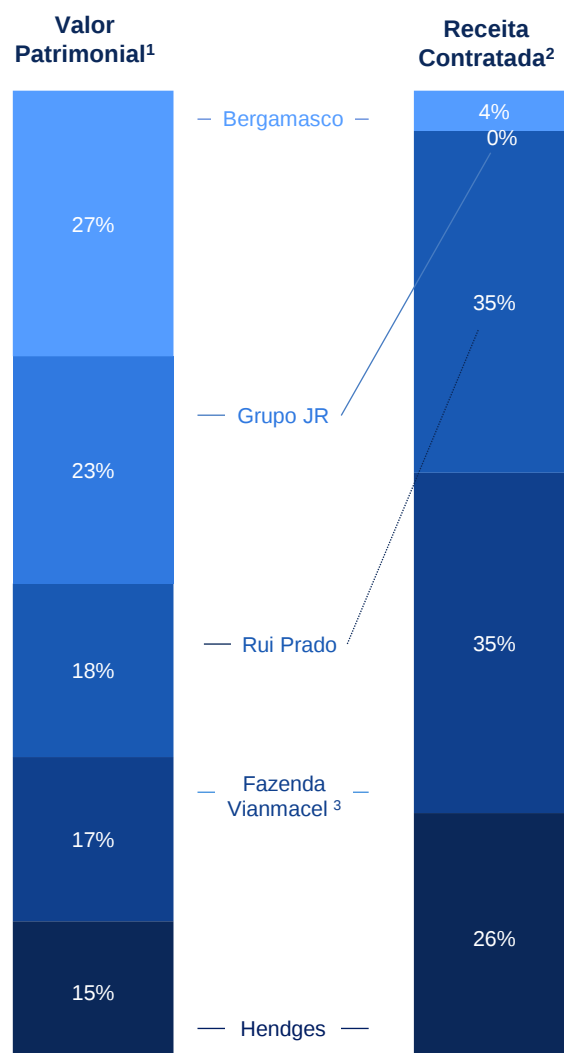
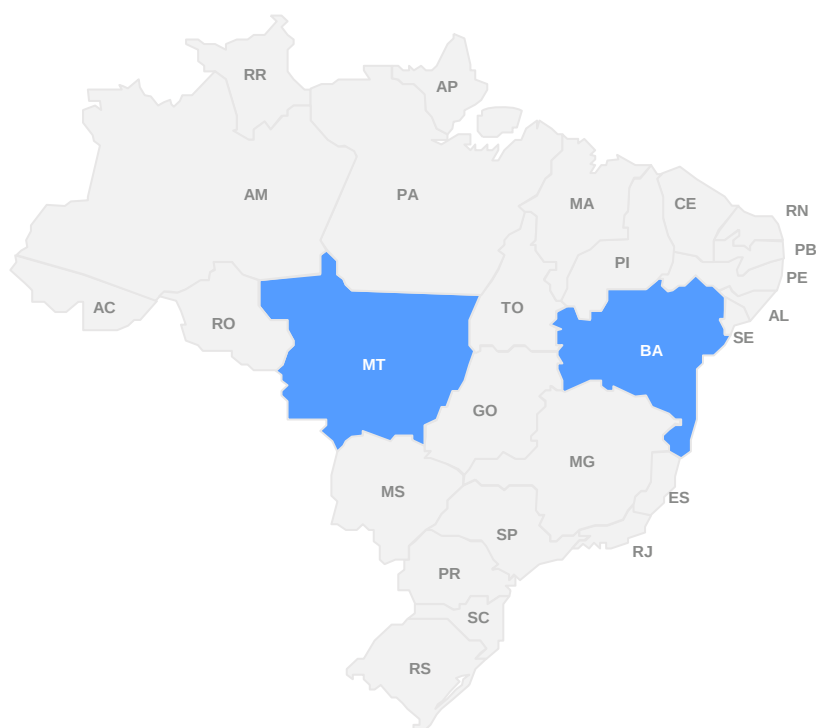
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

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



¹Portfolio atualizado com base no fechamento mensal; (2) Considera somente receita imobiliária e (3) Imóvel em processo de venda. Valor reduzido proporcionalmente conforme as parcelas semestrais forem sendo recebidas - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486942&cvm=true>

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,8 %
Cap rate médio²

5,8 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](#)

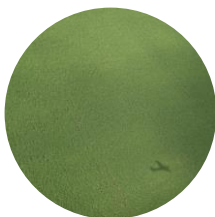
4



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](#)

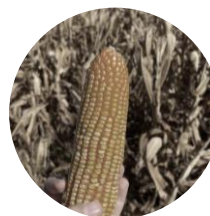
3



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

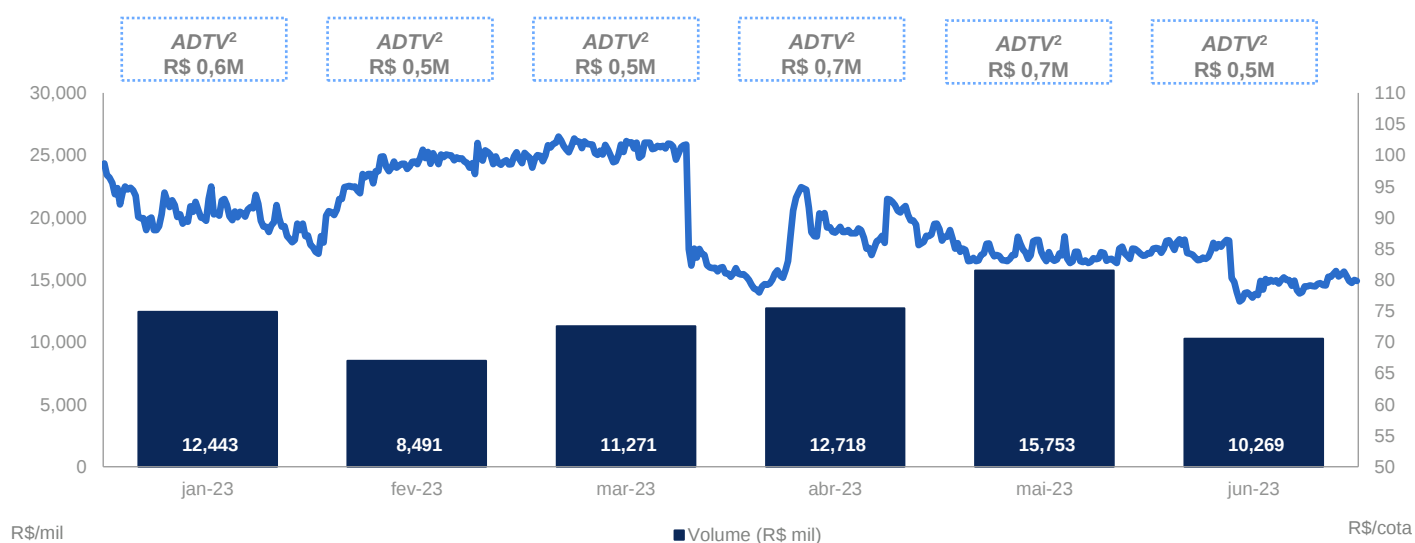
Imóvel em processo de venda³

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](#)

⁽¹⁾ Valor de mercado dos ativos adquiridos; ⁽²⁾ Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição e ⁽³⁾ No dia 02/01/2023, foi divulgado 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, 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 a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2023	12M	24M
BTRA11³	2.6%	-7.4%	-5.0%	-5.0%
BTRA11⁴	2.6%	-7.4%	-5.0%	-5.0%
IFIX	5.1%	10.1%	12.9%	12.9%
CDI Líquido¹	1.0%	5.6%	11.5%	11.5%

(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, 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>

