

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Abril 2023



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Composição do portfólio

09 Pagamento de proventos

10 Carteira de ativos

12 Portfólio

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)

261,9

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

77,9

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

396,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

117,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

12,3%

Investidores¹

20.675

*WAULT*²

6,5
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

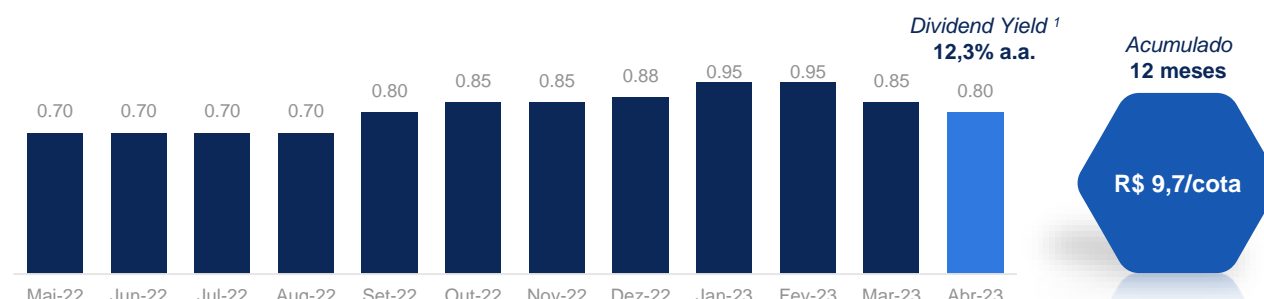
10.079

* (1) Data base 28/04/2023; (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 abril, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 2,2 milhões (R\$ 0,66/cota), o que levou a um resultado líquido (após despesas) de R\$ 1,8 milhões (R\$ 0,53/cota). Conforme mencionado no fato relevante divulgado a mercado em 20 de abril de 2023, o resultado foi negativamente impactado pela inadimplência do aluguel devido pelo Grupo JR, equivalente a aproximadamente R\$ 0,24/cota/mês. O impacto dessa inadimplência foi parcialmente compensado com reservas acumuladas do Fundo. Dessa forma, a distribuição do BTRA ficou em R\$ 0,80 por cota no período, representando um *dividend yield* anualizado de 12,3% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (8,1% sobre a cota patrimonial), e acumulado de R\$ 0,53/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos em 31 de maio, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



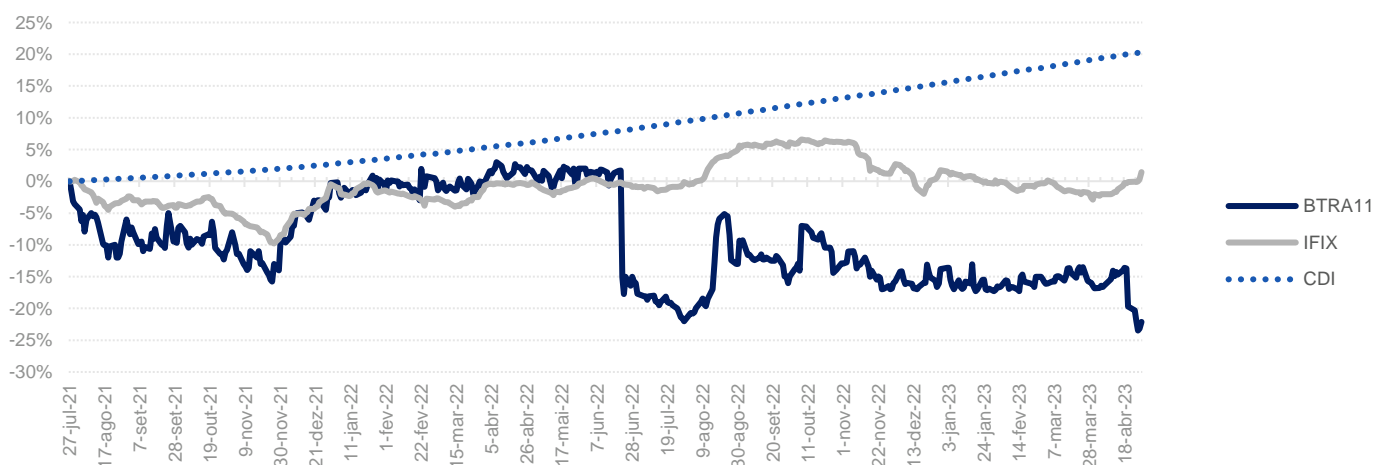
Update Fazenda JR. Em função do inadimplemento pecuniário e o descumprimento de outras condições contratuais resolutivas, o Fundo segue com o processo de formalização da rescisão do contrato de direito real de superfície junto ao Grupo JR, e atualmente busca a cobrança das multas e encargos estipulados no contrato na Justiça. A Gestão 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.

Macro. Em abril, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em 0,61%, desacelerando após a alta de 0,71% em março. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula 4,18%, menor patamar desde outubro de 2020. A inflação acumulada no ano até abril ficou em 2,72%. O resultado veio pouco acima das expectativas do mercado, que projetavam alta de 0,54% no IPCA de abril. Os principais fatores de altas foram no grupo de planos de saúde e produtos farmacêuticos, além dos alimentos, que voltaram a subir após meses de desaceleração. A gasolina, que havia tido alta em março com a re-oneração de impostos federais, apresentou queda de preço em abril.

* (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\$ 79,9 (-6,4% vs. março). A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início é de -25,3%, aproximadamente 24,0% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 1,4%. 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\$ 396 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 262 milhões, um desconto de 34% 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 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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Commodities. Os dados do Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea/Esalq/USP)¹ apontam queda de 24% na cotação da soja no Porto de Paranaguá, durante o período de junho de 2022 a abril deste ano. A significativa redução no preço da saca de soja (equivalente a 60 Kg), atualmente em R\$ 136,97², têm deixado produtores e investidores bastante cautelosos, e com dificuldade de enxergarem alguma tendência de recuperação no curto prazo.

Na Bolsa de Chicago – principal referência global para compra e venda de commodities – os contratos futuros para maio de 2023 também caíram ~10% entre os meses de fevereiro e março de 2023. Dentre os principais fatores que contribuem para essa queda dos preço da saca de soja, destacam-se:

- **Safras recordes.** O Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) espera safra recorde de soja para o Brasil, com produção estimada em 155 milhões de toneladas, contribuindo para o cenário adverso de preço. Adicionalmente, a área plantada nos EUA também cresceu, o que indica uma perspectiva positiva de 123 milhões de toneladas, consequentemente aumento a oferta de grãos.

- **Comercialização atrasada.** A comercialização antecipada da safra 2022/2023 está atrasada em relação às temporadas anteriores, o que contribui para uma maior disponibilidade de grãos no mercado, consequentemente impactando preços. Até o início de abril, apenas 30% do volume havia sido negociado, enquanto a média dos anos anteriores para o mesmo período foi de 40% a 45%.

- **Ineficiência logística.** O atraso na comercialização dos grãos favoreceu a competição pela infraestrutura logística, ocasionando atrasos adicionais no processo de escoamento dos produtos.

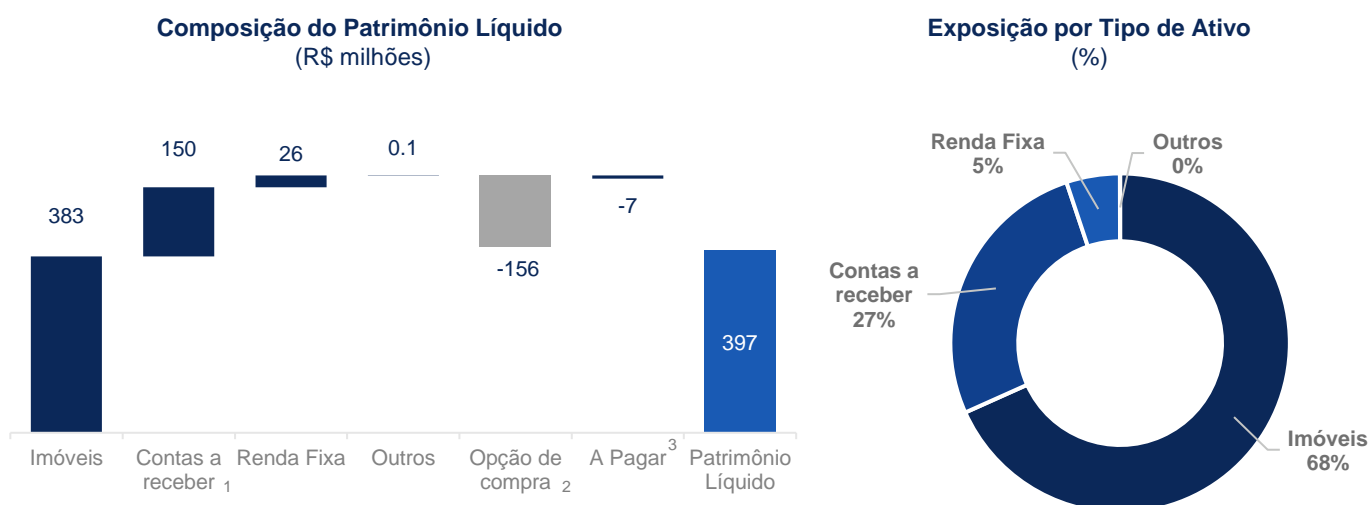
- **Valorização do real.** A valorização do real frente ao dólar torna as exportações menos favoráveis aos produtores no curto prazo, o que pode ocasionar margens mais comprimidas.

- **Demanda chinesa reduzida.** A China, principal país importador de soja do mundo, fechou o primeiro trimestre de 2023 com volume 5% menor em relação ao mesmo período do ano anterior.

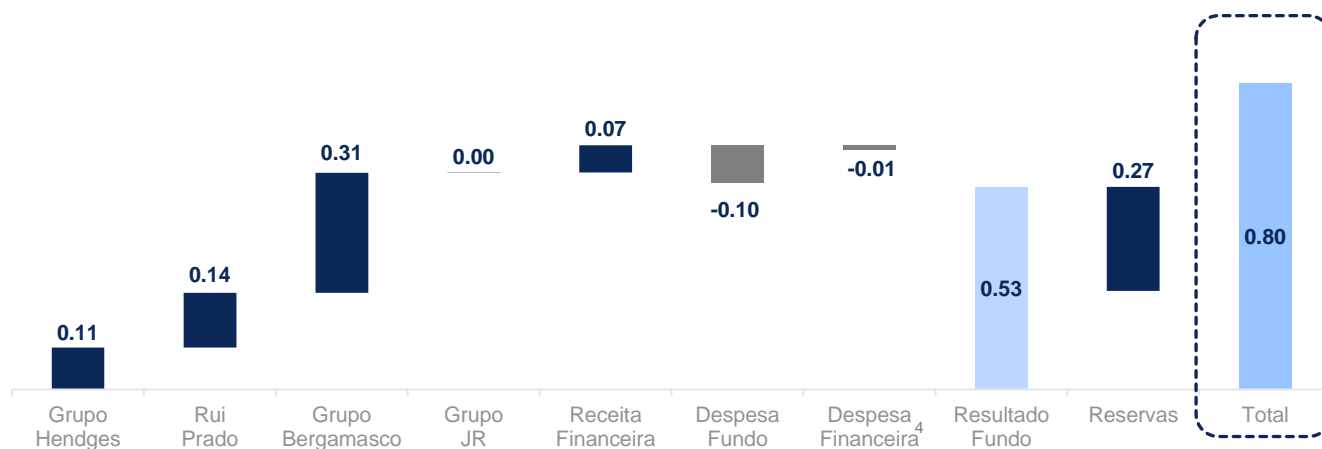
(1) <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/indicador/soja.aspx>; (2) Com base no fechamento de 25/05/2023.

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; (4) despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 28/04/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,80

Data de divulgação: 24/05/2023

Mês de referência: Abril/2023

Data de pagamento: 31/05/2023 (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)	jan-23	fev-23	mar-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,113	1,973	1,965	10,164	32,647	57,228
Receita Financeira ¹	269	306	239	1,147	3,424	11,290
Receitas de vendas de propriedade ²	-	2,808	-	2,808	2,808	2,808
Total Receitas	3,382	5,087	2,204	14,119	38,878	71,326
Despesa Fundo	-305	-338	-337	-1,291	-5,018	-8,914
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-28	-27	-39	-113	-651	-2,040
Total Despesas	-333	-366	-376	-1,404	-5,669	-10,955
Resultado Fundo	3,049	4,721	1,828	12,715	33,209	60,372
Resultado Fundo / cota	0.91	1.40	0.54	3.78	9.87	17.94
Rendimento Distribuído / Cota	0.95	0.85	0.80	3.55	9.73	17.41
Rend. Dist / Rend. Total¹	105%	61%	147%	94%	99%	97%

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



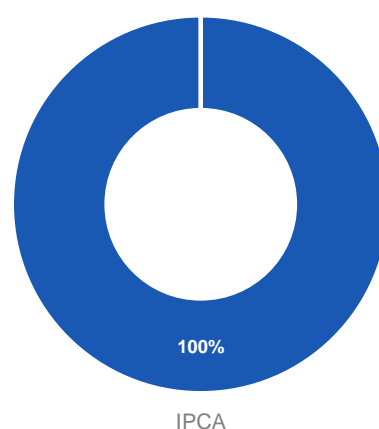
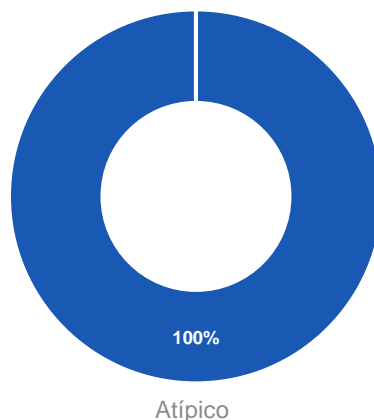
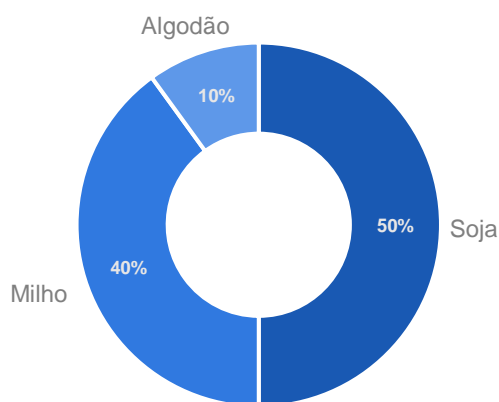
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa;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

CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo
 (% da carteira)

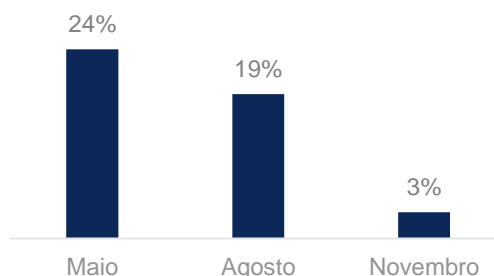
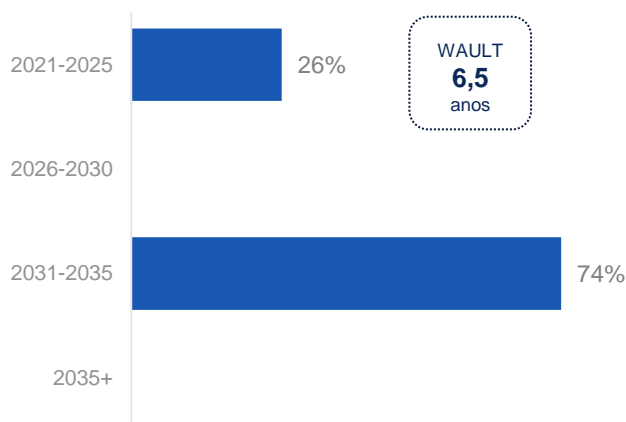
Tipo de Contrato
 (% da receita imobiliária)

Indexador
 (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
 (% da receita imobiliária)

Mês de Reajuste
 (% da receita imobiliária)



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

CARTEIRA DE ATIVOS

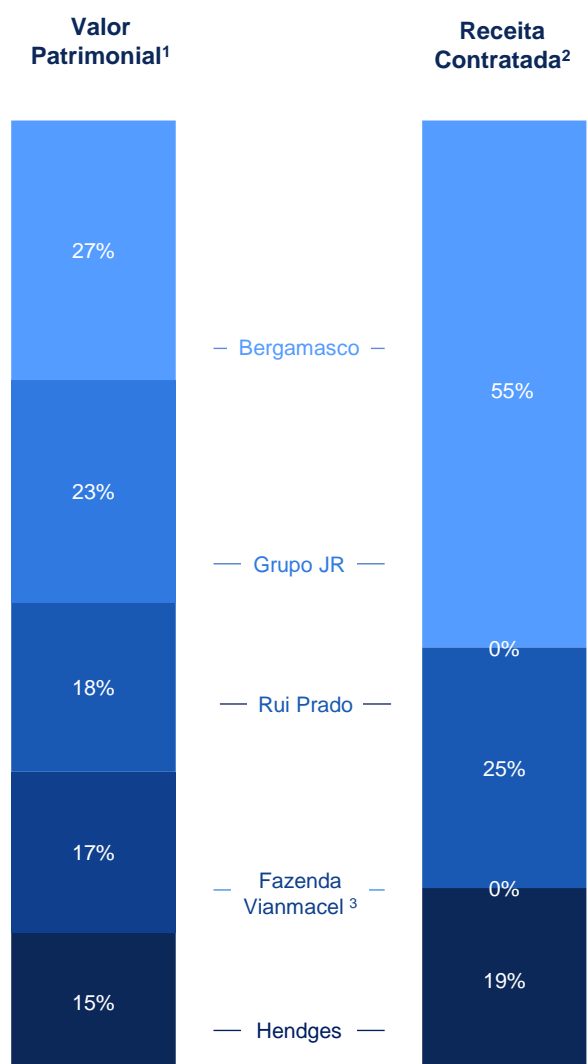
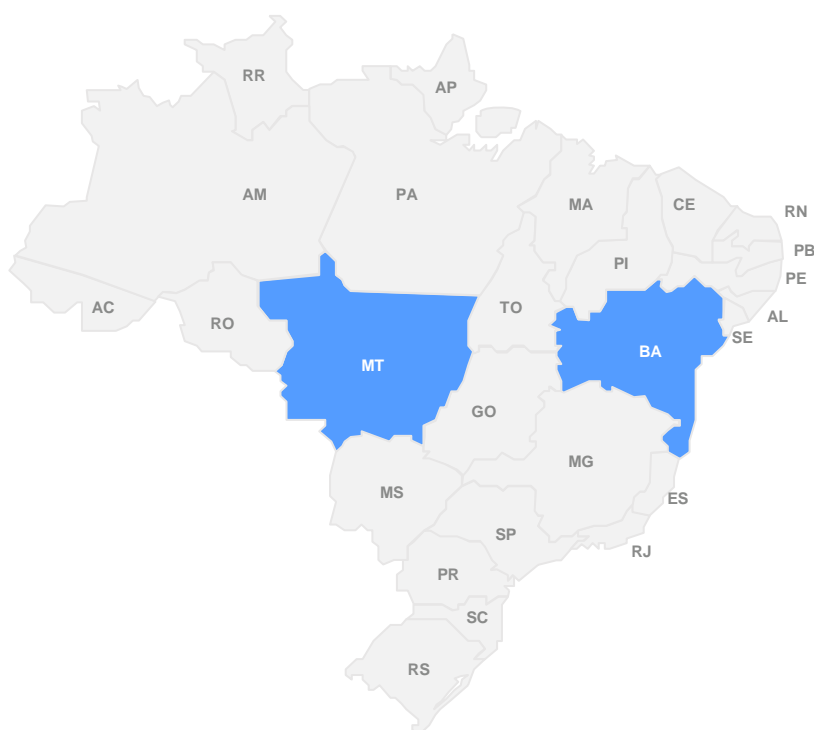
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

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



¹Portfólio 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

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,8%
Cap rate médio²

6,5 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](#)

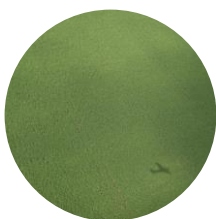
4



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](#)

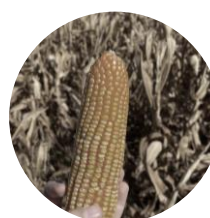
3



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

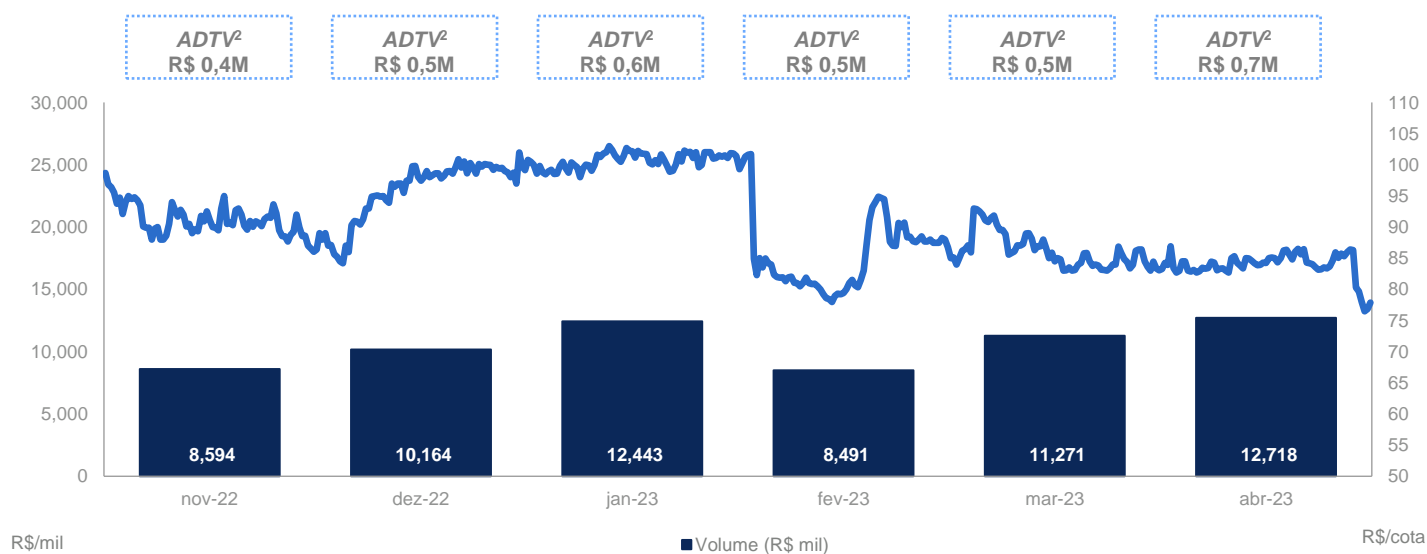
Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Dez-2031**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

⁽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	2022	12M	24M
BTRA11³	-6.4%	-9.7%	-23.5%	-23.5%
BTRA11⁴	-6.4%	-9.7%	-23.5%	-23.5%
IFIX	3.5%	-0.3%	1.9%	1.9%
CDI Líquido¹	0.8%	3.6%	11.4%	11.4%

(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>

