

# BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial  
**BTRA11**

FII BTG Pactual  
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Setembro 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 (“DRS”).

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, 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 e do DRS, 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, 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%)<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)

**222,7**

Valor de  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**66,2**

Valor  
Patrimonial<sup>1,6</sup>  
(R\$ milhões)

**422,0**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**125,4**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,56**

*Dividend Yield*  
Anualizado<sup>5</sup>  
(12m a.a.)

**10,2%**

Investidores<sup>1</sup>

**21.552**

*WAULT*<sup>2</sup>

**8,0**  
anos

Número de  
Ativos<sup>3,6</sup>

**6**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**0,7**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Área Total<sup>3,6</sup>  
(hectares)

**10.079**

\* (1) Data base 30/09/2023; (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) Em 02/01/2023 e 04/07/2023, foram divulgados fatos relevantes a mercado informando 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, totalizando o valor de R\$ 101.500.000,00. **A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.** No dia 08/08/2023, foi divulgado fato relevante informando que o Fundo concretizou a venda da Fazenda Colibri, localizada no Município de Nova Mutum-MT, por R\$ 42.834.313,92.

# COMENTÁRIO DO GESTOR

Em setembro/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,1 milhões (R\$ 0,34/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 785 mil (R\$ 0,23/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,56/cota no período representa um dividend yield anualizado de 10,2% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (5,4% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 31 de outubro.

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



**Portfólio.** Atualmente o Fundo possui seis ativos, dos quais: (i) dois possuem contratos vigentes (Hendges e Rui Prado) na estrutura de *sale-&-leaseback*, ou seja, por meio de um contrato no qual o BTRA adquiriu a propriedade e concedeu o direito de uso da superfície dos imóveis aos vendedores/produtores, permitindo que eles continuassem explorando as terras para suas atividades agrícolas. A estrutura também concede aos vendedores uma opção de recompra dos imóveis ao final do prazo, por um preço pré-definido comercialmente. A opção poderá ou não ser executada ao final do contrato, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato; (ii) dois ativos vendidos e em processo de recebimento do fluxo de pagamento da venda (Fazenda Colibri e Fazenda Vianmacel); (iii) um ativo (Fazenda Três Irmãos) em processo de reposicionamento estratégico seja via um novo contrato de arrendamento e/ou a venda da terra e (iv) um ativo (Fazenda JR) em processo de disputa judicial visando a reintegração de posse, além da execução da cobrança das multas e encargos estipulados no contrato na Justiça.

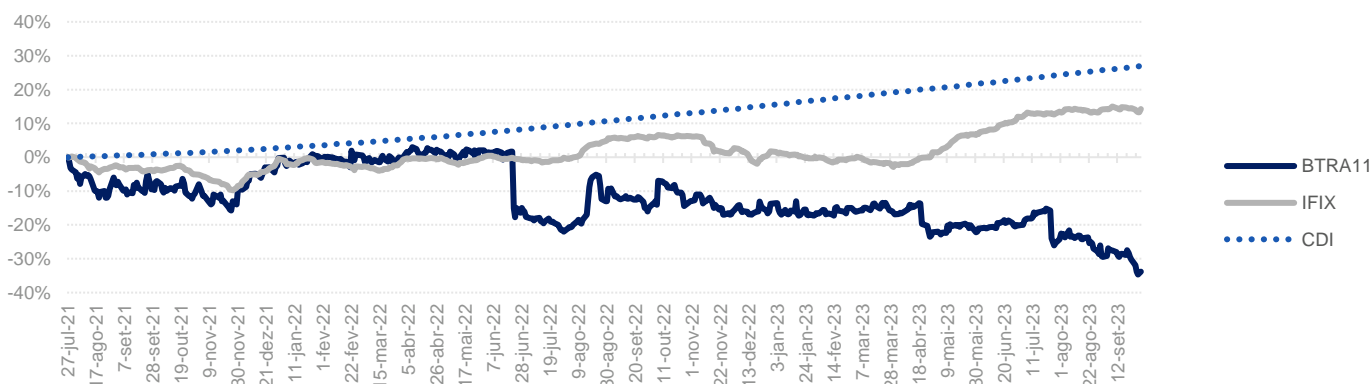
**Bergamasco.** Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, em relação a Fazenda Três Irmãos, localizada no Município de Tapurah - MT, a Gestora continua trabalhando ativamente no reposicionamento comercial do ativo, através de um novo contrato de arrendamento e/ou a venda da terra. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado informados acerca de qualquer desdobramento do assunto, permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

**Fazenda JR.** O Fundo concluiu 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.

\* (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)<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\$ 66,2 (-6,5% vs. agosto). Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 422 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 222 milhões, representando um desconto de 47% em relação a cota patrimonial.

**Macro.** Em setembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,26%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 5,19%, o que configura uma elevação de 3,50% no ano. Seis dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados tiveram alta em setembro. O maior impacto positivo (0,29 p.p) e a maior variação (1,40%) vieram de Transportes, seguido por Habitação (0,47% e 0,07 p.p.). Gasolina é o subitem que mais subiu em 2023, com alta acumulada de 16,18% no ano.

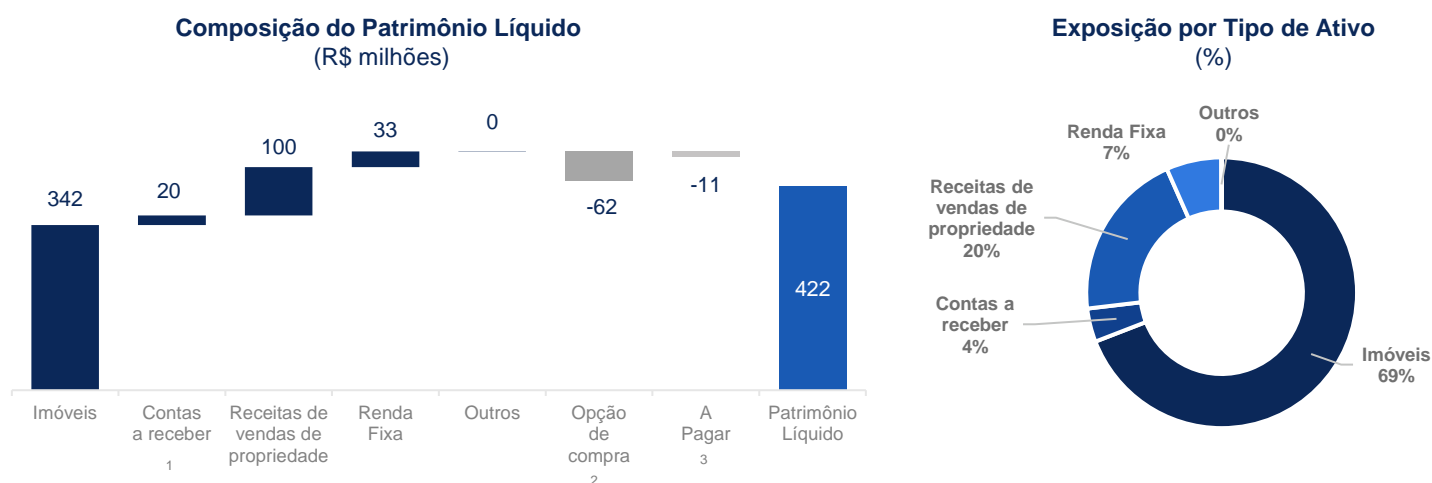
**Commodities.** O plantio de soja no Brasil está enfrentando obstáculos e seguindo em um ritmo mais lento do que o esperado. De acordo com dados da StoneX, apenas 50,7% da área de plantio da safra 2023/24 foi concluída até o final de outubro, o que representa o menor valor desde 2015. Em comparação com o mesmo período do ano passado, o resultado está 22% abaixo e também é inferior à média histórica dos últimos 5 anos, que é de 60%. Diversos fatores estão contribuindo para esse atraso no plantio, sendo as condições climáticas um dos principais vilões. As altas temperaturas e a irregularidade das chuvas têm dificultado o processo, chegando ao ponto de ser necessário replantar algumas áreas em Mato Grosso.

Segundo a Conab, a safra brasileira de grãos no ciclo 2023/24 pode atingir uma produção de 317,5 milhões de toneladas. Essa estimativa indica um leve decréscimo em relação à temporada anterior, devido à expectativa inicial de uma diminuição na produtividade média. No entanto, é importante destacar que a área total semeada deve ultrapassar os 78 milhões de hectares, o que representa um leve crescimento. Esses dados foram divulgados pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) durante o anúncio do 1º Levantamento da Safra de Grãos 2023/24, realizado em outubro.

\* (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. 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) Contas a Receber corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra, (b) valores a receber de receita imobiliária 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) outros passivos do fundo



# PAGAMENTO DE PROVENTOS

**Data base:** 30/09/2023

**Rendimento/cota:** R\$ 0,56

**Data de divulgação:** 24/10/2023

**Mês de referência:** Setembro/2023

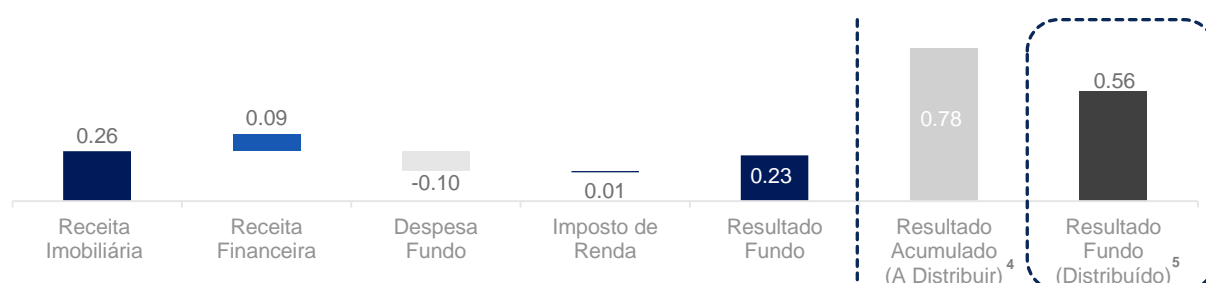
**Data de pagamento:** 31/10/2023 (último dia útil do mês)

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)	jul-23	ago-23	set-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	870	860	860	16,168	25,444	63,232
Receita Financeira <sup>1</sup>	291	345	289	2,807	3,562	12,950
Receitas de vendas de propriedade <sup>2</sup>	5,330	-	-	8,137	8,137	8,137
<b>Total Receitas</b>	<b>6,491</b>	<b>1,205</b>	<b>1,149</b>	<b>27,112</b>	<b>37,143</b>	<b>84,319</b>
Despesa Fundo	-352	-320	-340	-2,929	-3,927	-10,553
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda <sup>3</sup>	-16	-20	-24	-413	-612	-2,340
<b>Total Despesas</b>	<b>-368</b>	<b>-340</b>	<b>-364</b>	<b>-3,342</b>	<b>-4,539</b>	<b>-12,892</b>
<b>Resultado Fundo</b>	<b>6,123</b>	<b>865</b>	<b>785</b>	<b>23,770</b>	<b>32,605</b>	<b>71,427</b>
Resultado Fundo / cota	1.82	0.26	0.23	7.06	9.69	21.23
<b>Rendimento Distribuído / Cota</b>	<b>0.56</b>	<b>0.56</b>	<b>0.56</b>	<b>6.59</b>	<b>9.17</b>	<b>20.45</b>
<b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b>	<b>31%</b>	<b>218%</b>	<b>240%</b>	<b>93%</b>	<b>95%</b>	<b>96%</b>

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



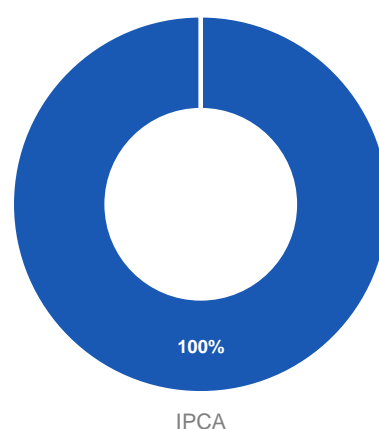
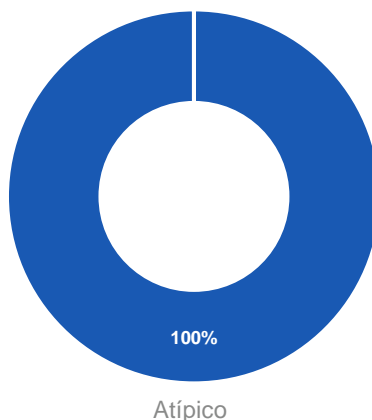
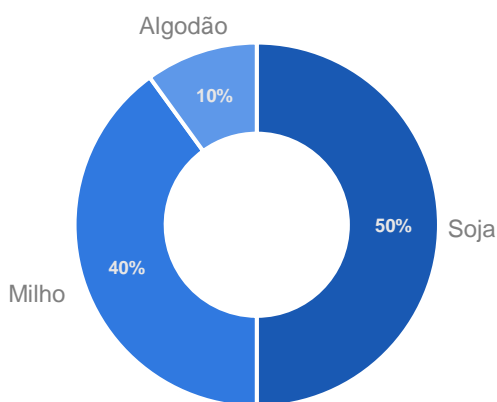
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4)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

# CARTEIRA DE ATIVOS

## Tipo de Ativo (% da carteira)

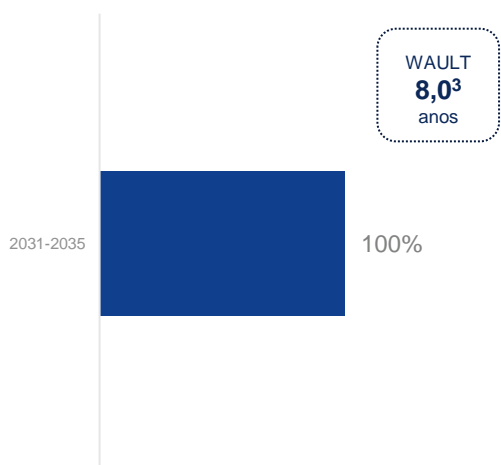
## Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)

## Indexador (% da receita imobiliária)



## Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)

## Mês de Reajuste (2024E) (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado<sup>1</sup>)



(1) Portfólio atualizado com base no fechamento mensal. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; 2 Calculado sobre o portfólio investido, não considera o caixa aplicado e 3 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.



# CARTEIRA DE ATIVOS

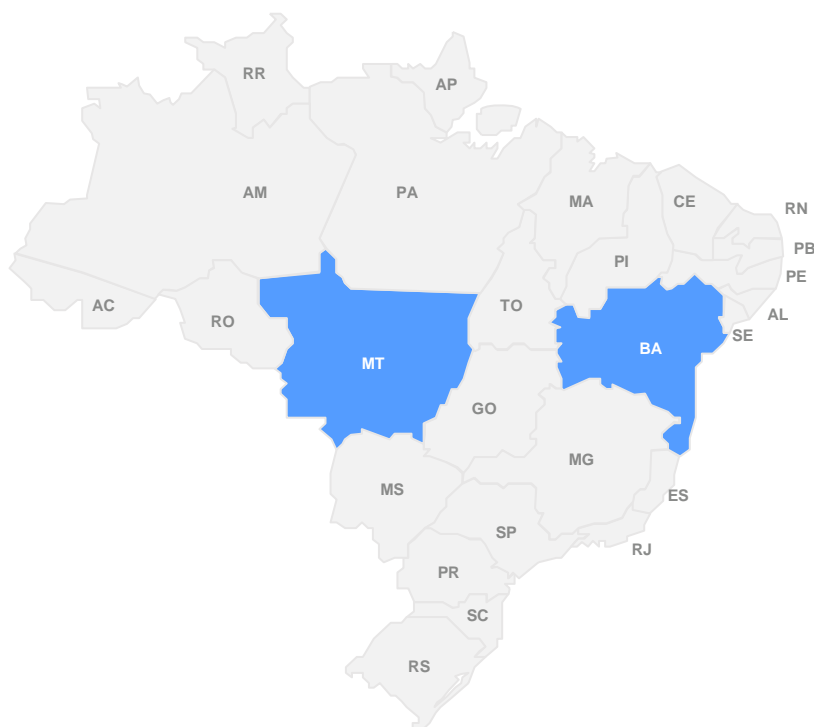
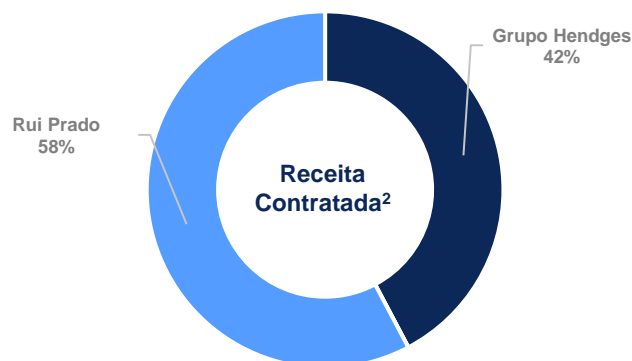
## Tipo de Ativo<sup>1</sup>

(% da receita imobiliária)

## Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

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



(1) Portfolio atualizado com base no fechamento mensal; (2) Considera: (a) receita imobiliária e (b) receitas com a vendas de propriedade e (3) A Fazenda Vianmacel está em processo de venda. Valor reduzido proporcionalmente conforme as parcelas semestrais forem sendo recebidas - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=397057&cvm=true> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486942&cvm=true>



# PORTFOLIO

**R\$ 478 mi**  
Ativos adquiridos<sup>1</sup>

**12,3 %**  
Cap rate médio<sup>2</sup>

**8,0 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](#)

### Imóvel em processo de venda<sup>4</sup>

4



Fazenda Colibri

Localização: **Nova Mutum/MT**  
Ativo: **Fazenda de Grãos**  
Valor de aquisição: **R\$ 21mi**  
Área Total: **400 ha**  
Área Agricultável: **372 ha**

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](#)

### Imóvel em processo de retomada de posse

5



Fazenda JR

Localização: **Campo Verde/MT**  
Ativo: **Fazenda de Grãos**  
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**  
Área Total: **1.673 ha**  
Área Agricultável: **1.493 ha**

### Imóvel em processo de negociação<sup>5</sup>

3



Fazenda Três Irmãos

Localização: **Tapurah/MT**  
Ativo: **Fazenda de Grãos**  
Valor de aquisição: **R\$ 80mi**  
Área Total: **1.715 ha**  
Área Agricultável: **1.185 ha**

### Imóvel em processo de venda<sup>3</sup>

6



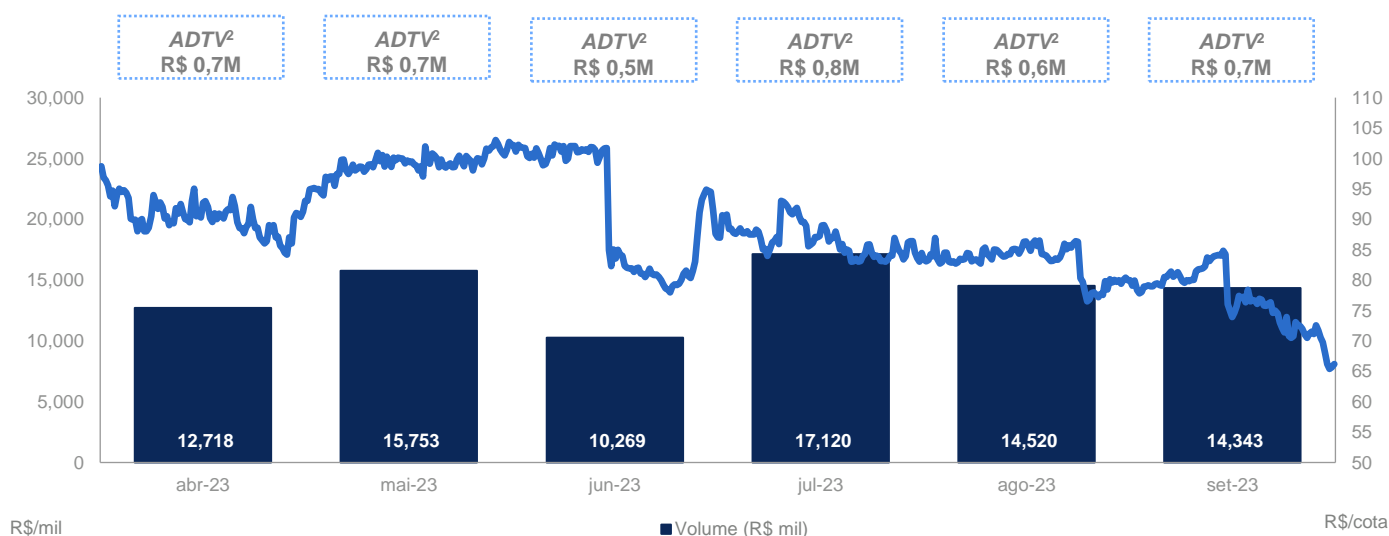
Fazenda Vianmacel

Localização: **Nova Maringá/MT**  
Ativo: **Fazenda de Grãos**  
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**  
Área Total: **3.148 ha**  
Área Agricultável: **1.278 ha**

(<sup>1</sup>) Valor de mercado dos ativos adquiridos; (<sup>2</sup>) Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição e (<sup>3</sup>) 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. (<sup>4</sup>) No dia [08/08/2023](#), foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo concretizou a venda móvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT, por R\$ 42.834.313,92. (<sup>5</sup>) No dia [14/08/2023](#), foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo celebrou rescisão do direito real de superfície envolvendo e retomou a posse direta do ativo – que se encontra em processo de negociações no momento.

# VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

## Cotação histórica e volume mensal



## Rentabilidade

	Mês	2023	12M	24M
<b>BTRA11<sup>3</sup></b>	-6.5%	-23.2%	-21.2%	-21.2%
<b>BTRA11<sup>4</sup></b>	-6.5%	-23.2%	-21.2%	-21.2%
<b>IFIX</b>	0.2%	12.3%	8.3%	8.3%
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	0.8%	8.5%	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](mailto: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>

