

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Outubro 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%)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)

203,7

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

60,6

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

423,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

126,0

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,1%

Investidores¹

21.368

*WAULT*²

7,9
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,4

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

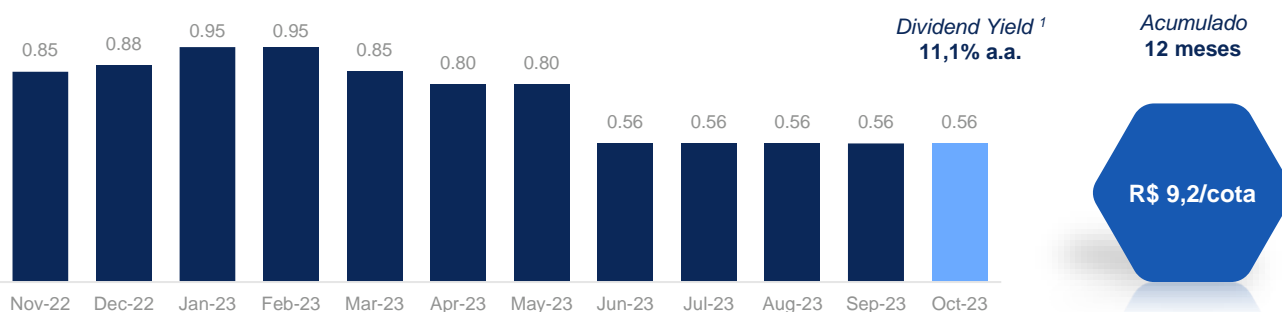
10.079

* (1) Data base 31/10/2023; (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 outubro/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,2 milhões (R\$ 0,35/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 828 mil (R\$ 0,25/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,56/cota no período representa um *dividend yield* anualizado de 11,1% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (5,3% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 30 de novembro.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



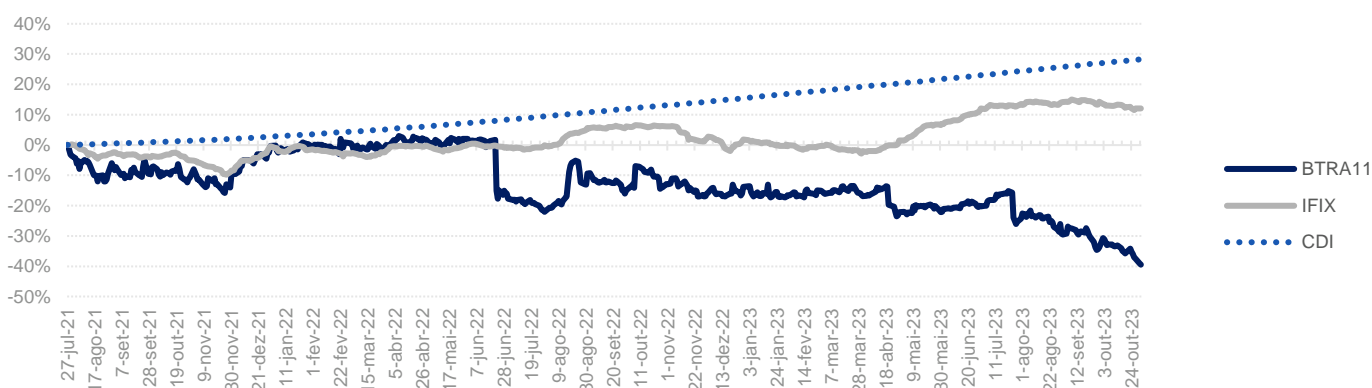
Portfólio. No mês de outubro, o Brasil dá início à fase mais agitada do plantio de soja. Apesar dos obstáculos impostos pelo fenômeno El Niño e suas influências climáticas, o estado do Mato Grosso, líder na produção, está conseguindo acompanhar a média das últimas cinco safras, mantendo-se estável em torno de 70%. Segundo dados da StoneX, o plantio da safra 2023/24 já alcançou a marca de 98,4% no estado, o que está de acordo com o mesmo período da safra anterior. O El Niño traz consigo mudanças significativas na distribuição das chuvas, podendo resultar em fortes tempestades em algumas regiões do país, como o Sul, causando inundações, erosão do solo e até mesmo desastres. Por outro lado, em outras áreas, como o Norte e o Nordeste, a falta de chuvas pode levar à seca, prejudicando a produção agrícola. Apesar desses desafios, nossa equipe de gestão está atenta ao desenvolvimento do plantio, trabalhando em conjunto com parceiros locais e produtores acompanhando de perto as expectativas. O El Niño deverá persistir ao longo de todo o verão de 2023/24 e estender-se até o outono de 2024.

Bergamasco. De acordo com o comunicado divulgado ao mercado em 29 de novembro de 2023, o Fundo recebeu informações através de mídias eletrônicas sobre o Grupo Bergamasco ter entrado com um pedido de recuperação judicial na 4ª Vara Cível de Sinop/MT. Até o momento, o Fundo não teve acesso aos detalhes do processo, uma vez que eles estão sob sigilo de justiça. É importante ressaltar que o Grupo Bergamasco é o comprador em potencial da Fazenda Colibri, uma propriedade rural localizada em Nova Mutum-MT, com uma área total de 400,50 hectares. O Grupo Bergamasco forneceu garantias através de indivíduos físicos e também emitiu CPRs (Cédulas de Produto Rural) em nome do Fundo. A venda da Fazenda Colibri pelo Fundo foi no valor de R\$ 42,8 milhões. Quanto à Fazenda Três Irmãos, localizada em Tapurah-MT, o Fundo retomou a posse direta em 14 de agosto de 2023. A Gestora está atualmente trabalhando ativamente na reestruturação comercial do ativo, seja por meio de um novo contrato de arrendamento ou pela venda da propriedade.

* (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\$ 60,6 (-8,5% vs. setembro). Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 424 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 204 milhões, representando um desconto de 52% em relação a cota patrimonial.

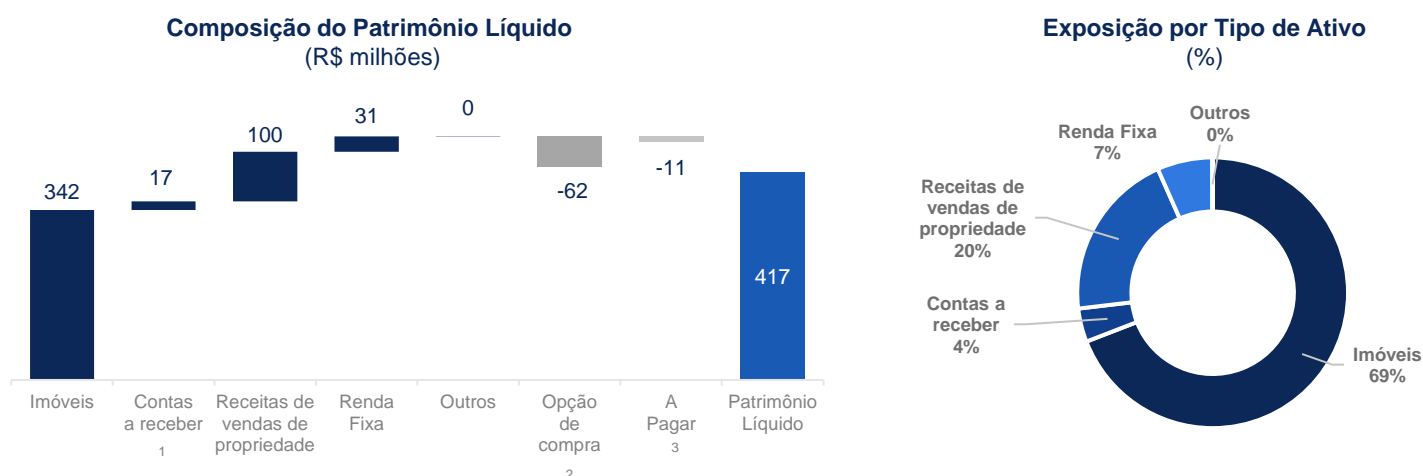
Macro. Em outubro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,24%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 4,82%. No ano, a inflação acumulada é de 3,75% no ano. O resultado do mês indicou pequena desaceleração após alta de 0,26% em setembro. O maior impacto positivo veio dos preços de passagens aéreas, que acumularam alta de 23,7% contra o mês anterior. Apesar do resultado fechar abaixo das expectativas do mercado, que projetava alta de 0,29% em outubro, no acumulado de 12 meses, o indicador mantém-se fora do intervalo das metas de inflação perseguidas pelo Banco Central. A meta é de 3,25%, com tolerância entre 1,75% e 4,75%.

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.

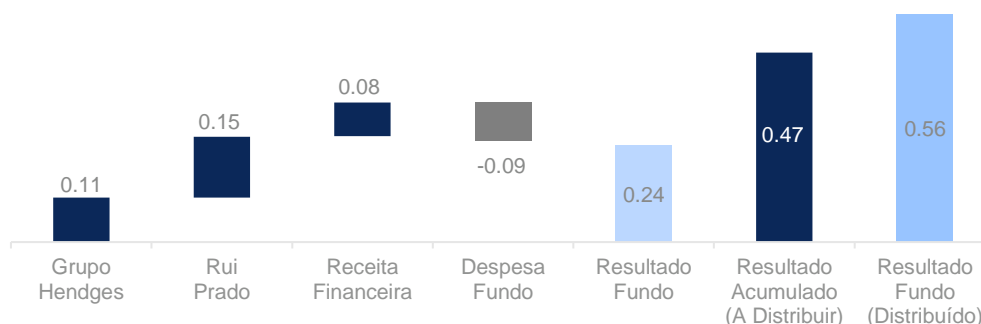
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. O exercício 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: 31/10/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,56

Data de divulgação: 23/11/2023

Mês de referência: Outubro/2023

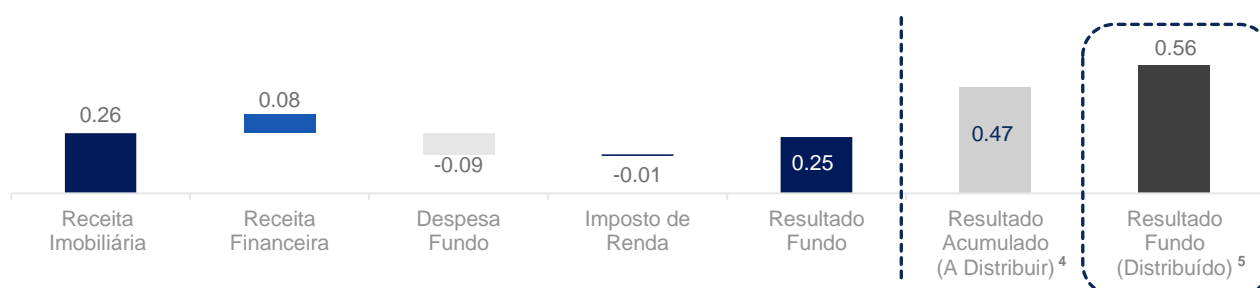
Data de pagamento: 30/11/2023 (último dia útil do mês)

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	out-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	870	860	860	885	17,053	23,284	64,117
Receita Financeira ¹	291	345	289	278	3,085	3,614	13,228
Receitas de vendas de propriedade ²	5,330	-	-	-	8,137	8,137	8,137
Total Receitas	6,491	1,205	1,149	1,163	28,275	35,035	85,482
Despesa Fundo	-352	-320	-340	-311	-3,239	-3,908	-10,863
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	-16	-20	-24	-25	-437	-604	-2,364
Total Despesas	-368	-340	-364	-335	-3,677	-4,511	-13,228
Resultado Fundo	6,123	865	785	828	24,598	30,524	72,255
Resultado Fundo / cota	1.82	0.26	0.23	0.25	7.31	9.07	21.48
Rendimento Distribuído / Cota	0.56	0.56	0.56	0.56	7.15	8.88	21.01
Rend. Dist / Rend. Total¹	31%	218%	240%	228%	98%	98%	98%

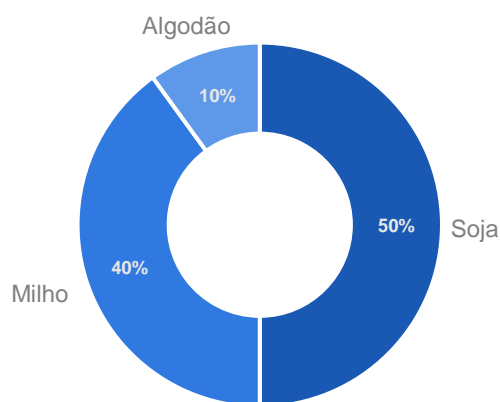
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



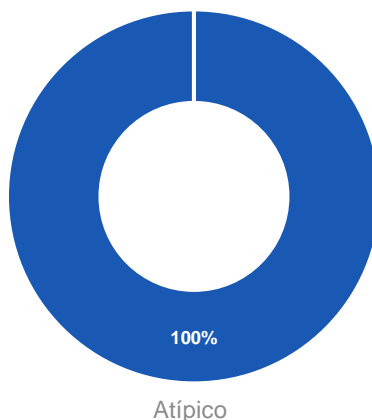
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4)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

CARTEIRA DE ATIVOS

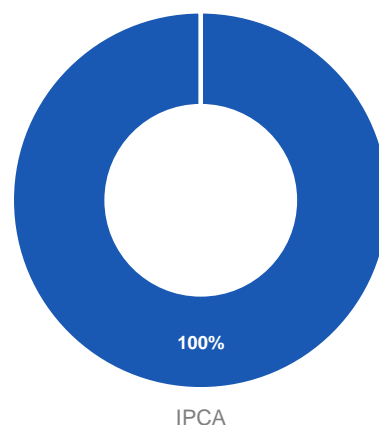
Tipo de Ativo (% da carteira)



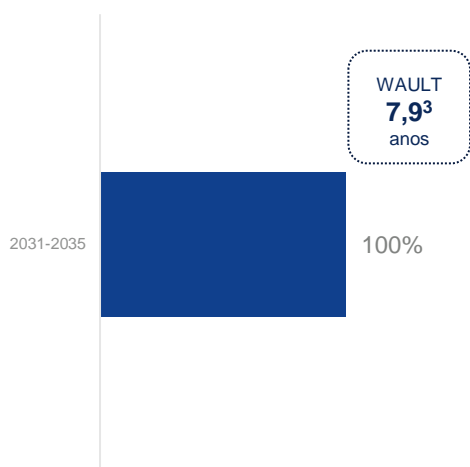
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (2024E) (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



(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

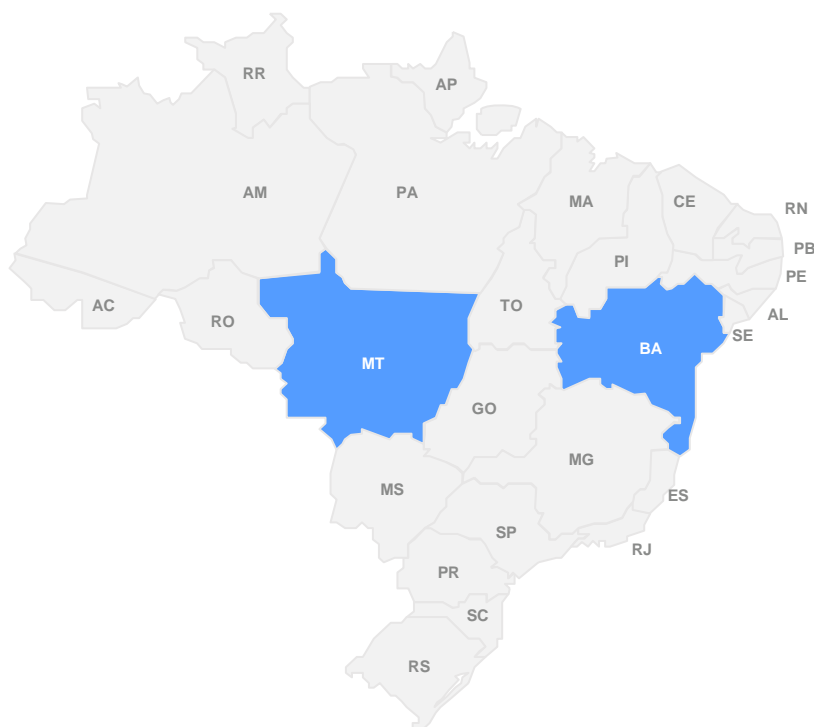
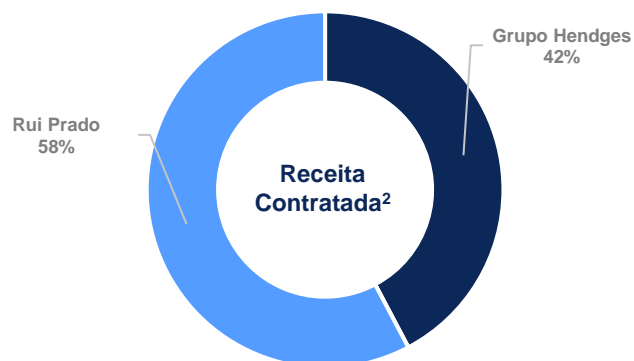
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato²

(% 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 somente a receita imobiliária (contratos vigentes). Não contempla as receitas com a vendas de propriedade

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

12,3 %
Cap rate médio²

7,9 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 venda⁴

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 negociação⁵

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 venda³

6



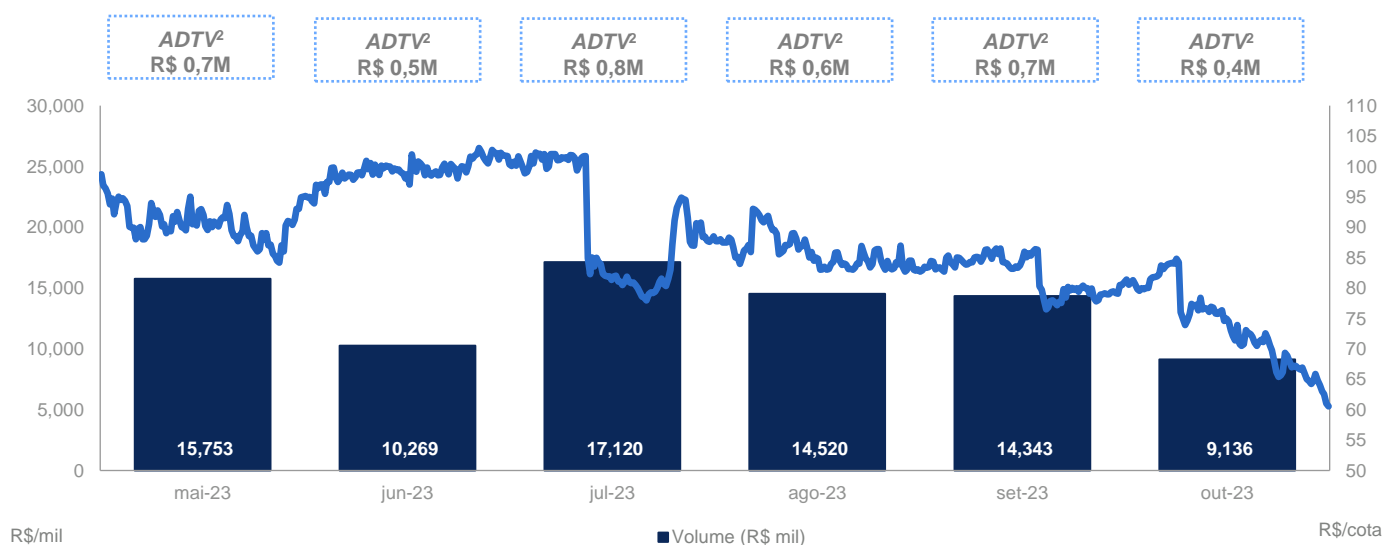
Fazenda Vianmacel

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

(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. (⁴) 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. (⁵) 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
BTRA11³	-8.5%	-29.7%	-30.5%	-30.5%
BTRA11⁴	-8.5%	-29.7%	-30.5%	-30.5%
IFIX	-2.0%	10.1%	5.5%	5.5%
CDI Líquido¹	0.8%	9.4%	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>

