

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Fevereiro 2024



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 incorporaram 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 completamente 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)

195,1

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

58,0

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

371,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

110,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

6,2%

Investidores¹

18.164

*WAULT*²

7,6
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,1

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

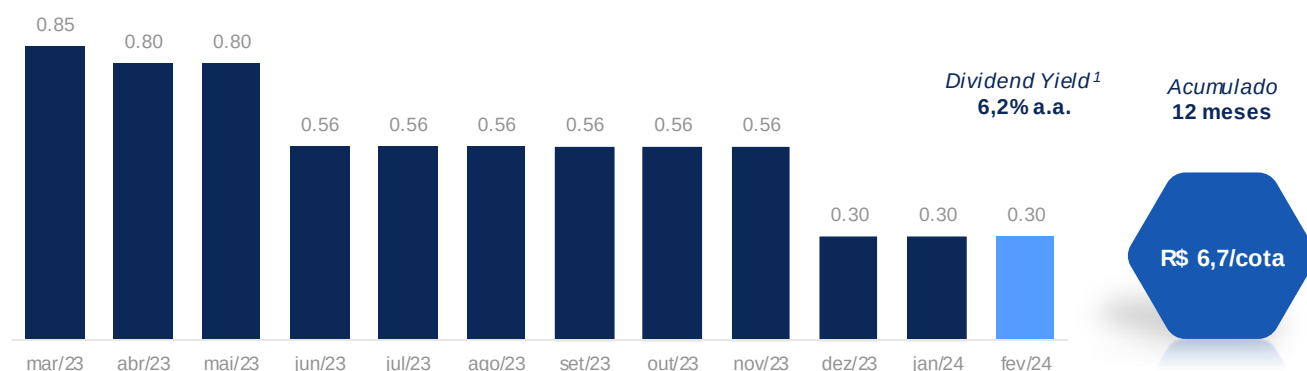
10.079

* (1) Data base 31/01/2024; (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 fevereiro/24, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,5 milhões (R\$ 0,45/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 1,1 milhão (R\$ 0,32/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,30/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 6,2% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (3,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,11/cota de resultado a ser distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 28 de março de 2024.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



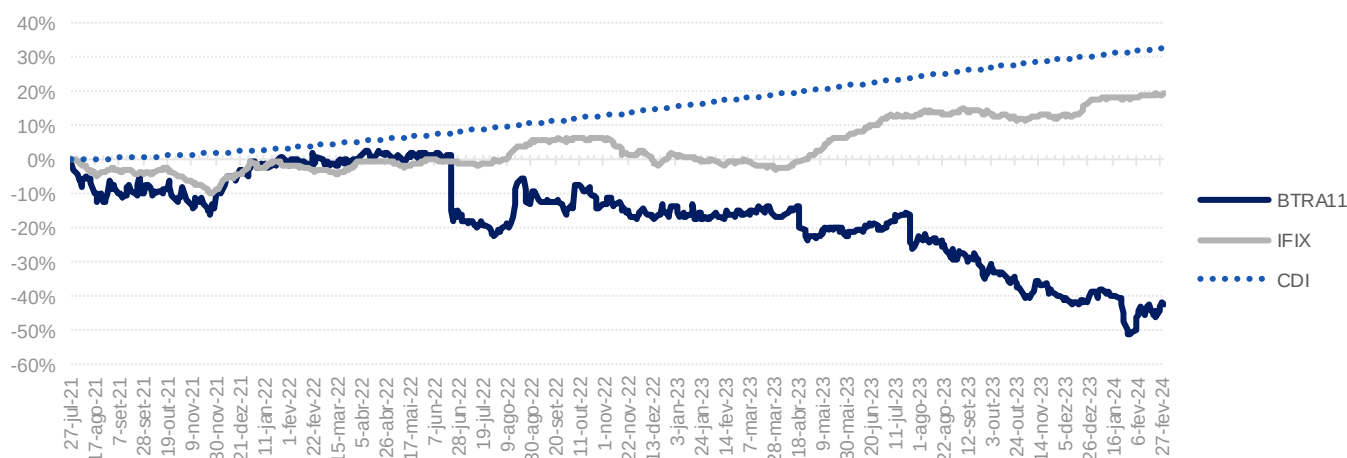
Portfólio. Em fevereiro, os dividendos distribuídos permaneceram em consonância com os resultados recorrentes do fundo. A receita bruta foi positivamente impactada devido à receita não recorrente venda da Fazenda Vianmacel. Vale ressaltar que todos os lucros provenientes da venda de ativos estão sendo distribuídos aos investidores de forma proporcional ao recebimento das parcelas de venda e em conformidade com as práticas contábeis em vigor.

Anualmente, os ativos são reavaliados, no final do exercício social, com base em seu valor de mercado por meio de laudo de terceiros (Binswanger) e auditado pela Ernst & Young. Após alinhamento entre Administradora, Gestora, Auditora e Avaliadora, a metodologia de reavaliação dos ativos, resultou em republicação do balanço de dezembro de 2023, sendo que principal ativo que gerou impacto foi a Fazenda JR, com queda de cerca de 29%. Em decorrência, o valor patrimonial da cota teve uma queda de 9,75% em relação ao valor patrimonial da cota anteriormente publicado em 15/01/24.

* (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)



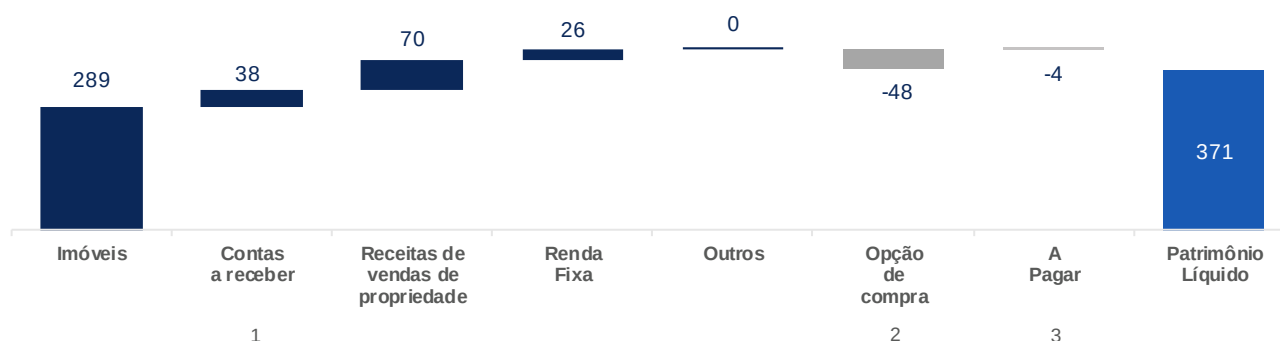
Com relação às movimentações no exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 58,0 (15,9% vs. janeiro). Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 382 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 195 milhões, representando um desconto de 50% em relação a cota patrimonial. Conforme destacado anteriormente, o patrimônio líquido do fundo foi negativamente impactado em função da remarcação dos ativos imobilizados, a partir do fechamento de dezembro de 2023.

Macro. No mês de fevereiro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou uma surpreendente elevação de 0,83%, superando as expectativas do mercado, que aguardava um aumento de 0,78% em relação a janeiro. Este resultado marca uma aceleração em comparação com o mês anterior, visto que o IPCA havia registrado um aumento de 0,42% em janeiro e de 0,84% em fevereiro de 2023. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,50%. Em fevereiro, sete grupos do IPCA registraram alta, com destaque para o grupo de Educação, com contribuição de 0,29 ponto percentual, e o grupo de Alimentação e Bebidas, que teve uma relevante contribuição de 0,20 ponto percentual para o índice geral.

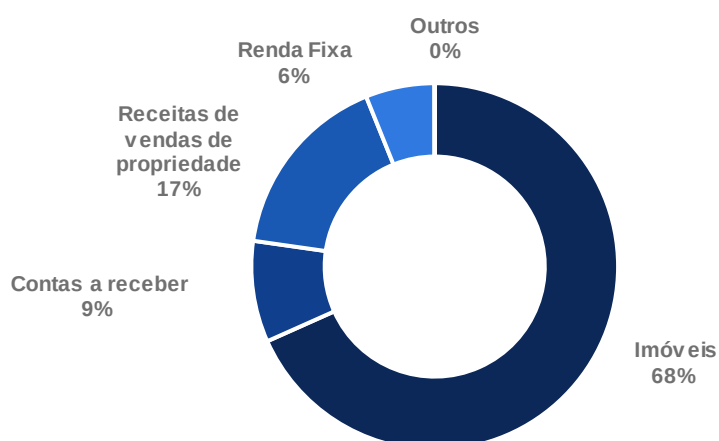
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. O exercício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

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ milhões)



Exposição por Tipo de Ativo (%)



** (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: 29/02/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 21/03/2024

Mês de referência: Fevereiro/2024

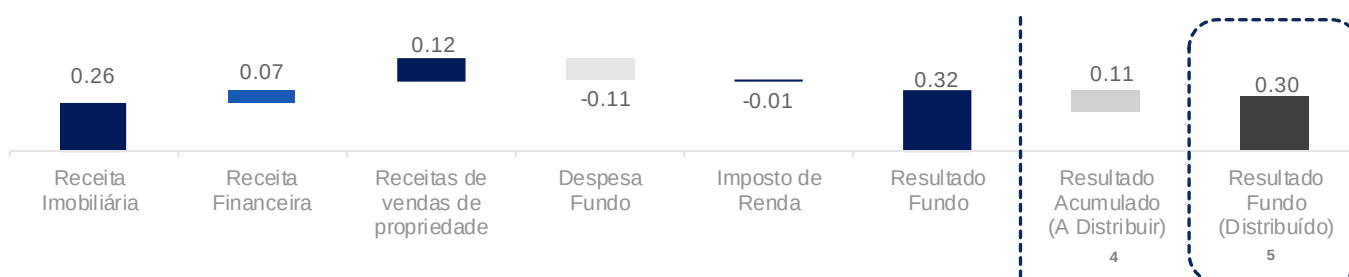
Data de pagamento: 28/03/2024 (último dia útil do mês)

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)	dez-23	jan-24	fev-24	Acum. 2024	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	885	885	885	1,769	14,365	67,655
Receita Financeira ¹	254	260	231	491	3,719	14,464
Receitas de vendas de propriedade ²	-	198	393	591	8,728	8,728
Total Receitas	1,139	1,343	1,508	2,851	26,812	90,847
Despesa Fundo	-344	-293	-377	-670	-3,956	-12,195
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	-7	-7	-40	-47	-702	-2,676
Total Despesas	-350	-300	-417	-718	-4,658	-14,871
Resultado Fundo	789	1,042	1,091	2,133	22,154	75,976
Resultado Fundo / cota	0.23	0.31	0.32	0.63	6.58	22.58
Rendimento Distribuído / Cota	0.30	0.30	0.30	0.60	6.71	22.47
Rend. Dist / Rend. Total¹	128%	97%	93%	95%	102%	100%

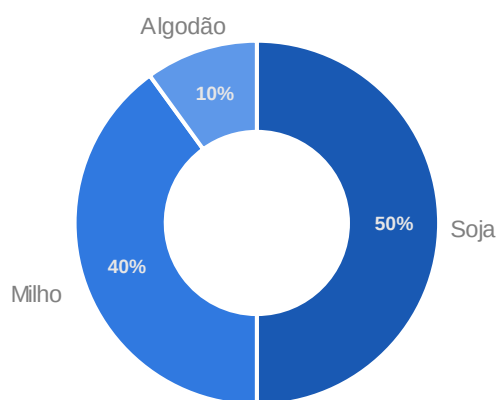
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



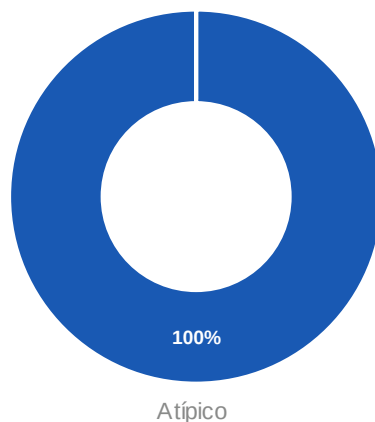
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4)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

CARTEIRA DE ATIVOS

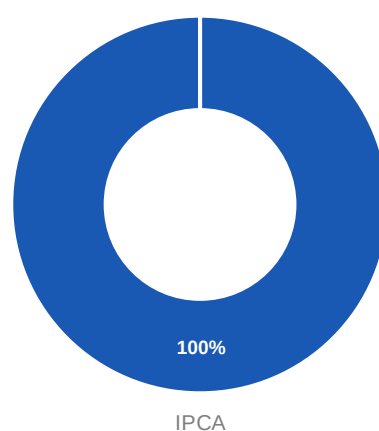
Tipo de Ativo (% da carteira)



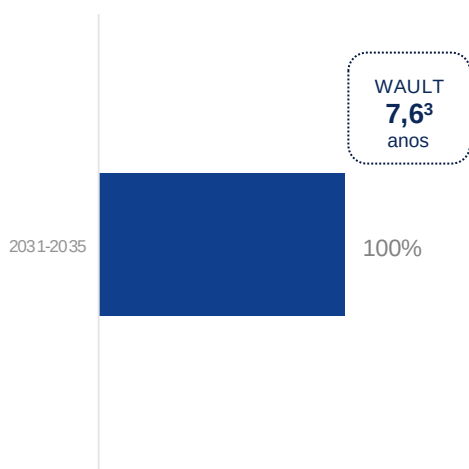
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (2024E)

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



(1) Portfolio 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

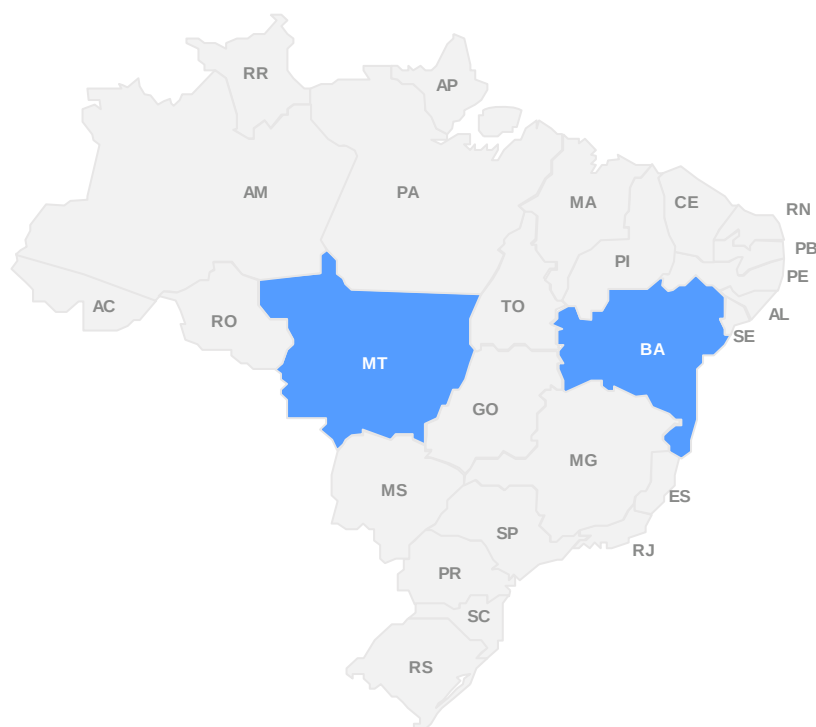
Tipo de Ativo¹

(% 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\$ 289 mi
Ativos¹

12,3%
Cap rate médio²

7,6 anos
Prazo médio

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](#)

Executado em processo de venda⁵

4



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**

2

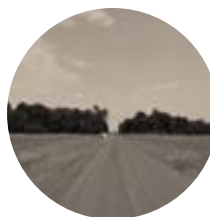


Rui Prado

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](#)

Em disputa judicial⁴

5



Fazenda Colibri

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

Executado e vendido³

3



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**

Em disputa judicial

6



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**

(¹) Valor de mercado dos ativos conforme último fechamento contábil; (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	18.0%	-5.2%	-31.5%	-42.5%
BTRA11⁴	18.0%	-5.2%	-31.5%	-42.5%
IFIX	0.8%	1.5%	19.6%	22.6%
CDI Líquido¹	0.7%	1.5%	10.8%	23.3%

(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>

