

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Mensal
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Agosto 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)

154,9

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

46,1

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

372,2

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

110,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

7,8%

Investidores¹

15.388

*WAULT*²

7,1
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

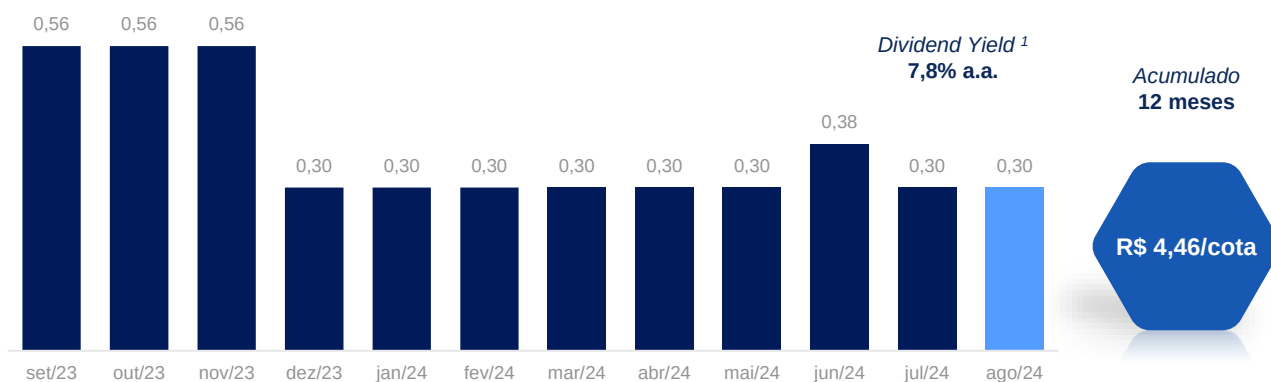
10.079

* (1) Data base último fechamento; (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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em Agosto/24, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,174 mil (R\$ 0,35/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 989 mil (R\$ 0,29/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,30/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 7,8% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (3,3% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 30 de setembro de 2024.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



No mês de agosto, o Fundo concluiu a venda de aproximadamente 50% da área produtiva dos imóveis da Fazenda Tapurah e arrendou a outra metade. Conforme mencionado no último relatório, o comprador e arrendatário da área pretende investir mais de 15 milhões de reais no local, e os investimentos já começaram, como pode ser observado nas fotos a seguir.



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

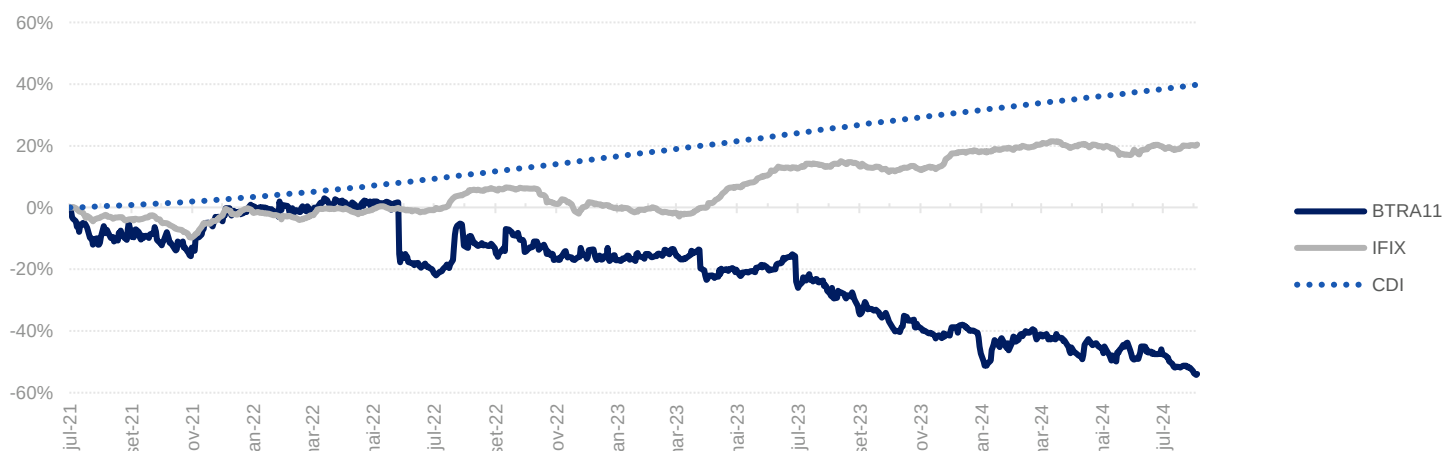
COMENTÁRIO DO GESTOR

As imagens a seguir mostram os investimentos iniciais realizados pelo arrendatário na área arrendada. Esses investimentos têm como objetivo melhorar a produtividade das terras, com a expectativa de que a área atinja novamente uma média de 60 sacas de soja por hectare.



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\$ 46,1 (-10,4% vs. julho). Em 12 meses o retorno do FII foi de -37,7% (vs. 5,8% do IFIX).

Grãos. A produção de grãos para a safra 2023/2024 foi recentemente revisada pela Conab, com uma estimativa atualizada de 298,41 milhões de toneladas. Isso representa uma redução de 21,4 milhões de toneladas em relação à safra anterior, principalmente devido aos impactos climáticos adversos, como a irregularidade de chuvas e altas temperaturas em diversas regiões produtoras, especialmente no Centro-Oeste e Sul do Brasil. A soja, uma das culturas mais afetadas, tem uma produção estimada em 147,38 milhões de toneladas, uma queda de 4,7% em comparação ao ciclo anterior. Já a produção total de milho foi revista para 115,72 milhões de toneladas, uma redução de 12,3%. Apesar disso, o algodão registra um aumento de 15,1% na produção de pluma, atingindo 3,65 milhões de toneladas, impulsionado por uma maior área plantada e boas condições climáticas em certas regiões.

Macro. O IPCA de agosto de 2024 registrou uma deflação de -0,02%, marcando a primeira queda no índice desde junho de 2023. Essa deflação foi impulsionada principalmente pela redução nos preços de alimentos e energia elétrica, além da queda nos preços das passagens aéreas. Com esse resultado, o acumulado dos últimos 12 meses caiu para 4,24%, abaixo dos 4,50% registrados em julho de 2024.

* (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.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/08/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 23/09/2024

Mês de referência: agosto/2024

Data de pagamento: 30/09/2024 (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)	jun-24	jul-24	ago-24	Acum. 2024	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	350	1.329	964	8.709	12.222	74.595
Receita Financeira ¹	171	238	211	1.704	3.016	15.677
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	0	943	943	9.080
Total Receitas	521	1.567	1.174	11.355	16.182	99.352
Despesa Fundo	-218	-209	-186	-2.237	-3.549	-13.762
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	-79	-392	-2.708
Total Despesas	-218	-209	-186	-2.358	-3.982	-16.511
Resultado Fundo	303	1.359	989	8.997	12.199	82.841
Resultado Fundo / cota	0,09	0,40	0,29	2,67	3,63	24,62
Rendimento Distribuído / Cota	0,38	0,30	0,30	2,48	4,46	24,35
Rend. Dist / Rend. Total¹	423%	74%	102%	93%	123%	99%

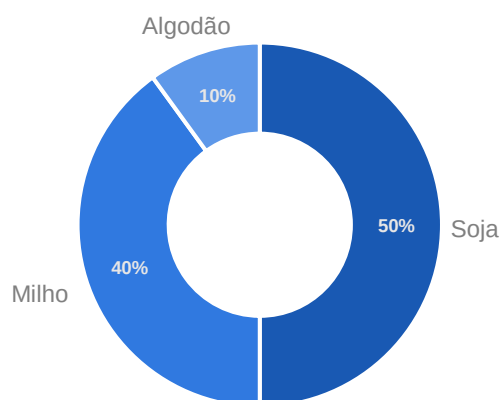
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



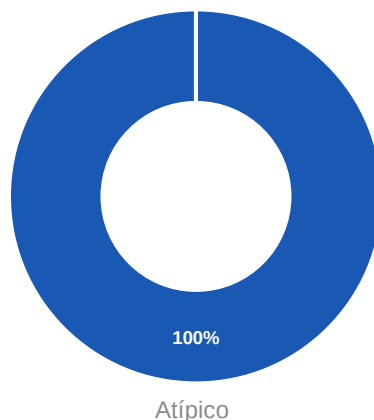
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

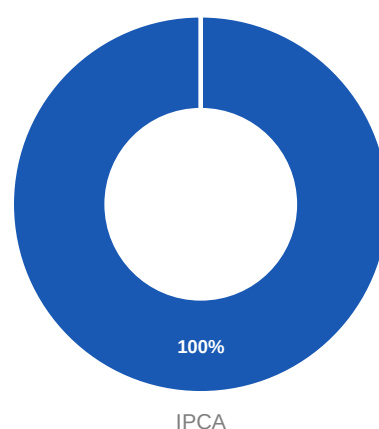
Tipo de Ativo (% da carteira)



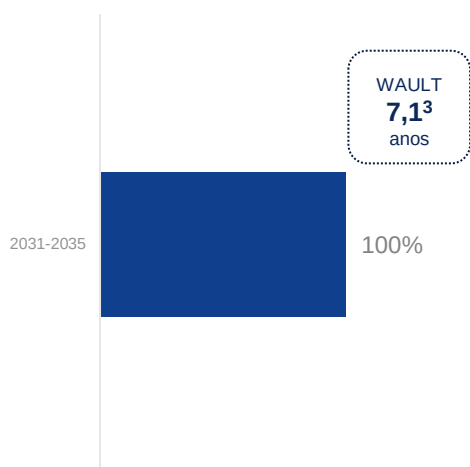
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



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

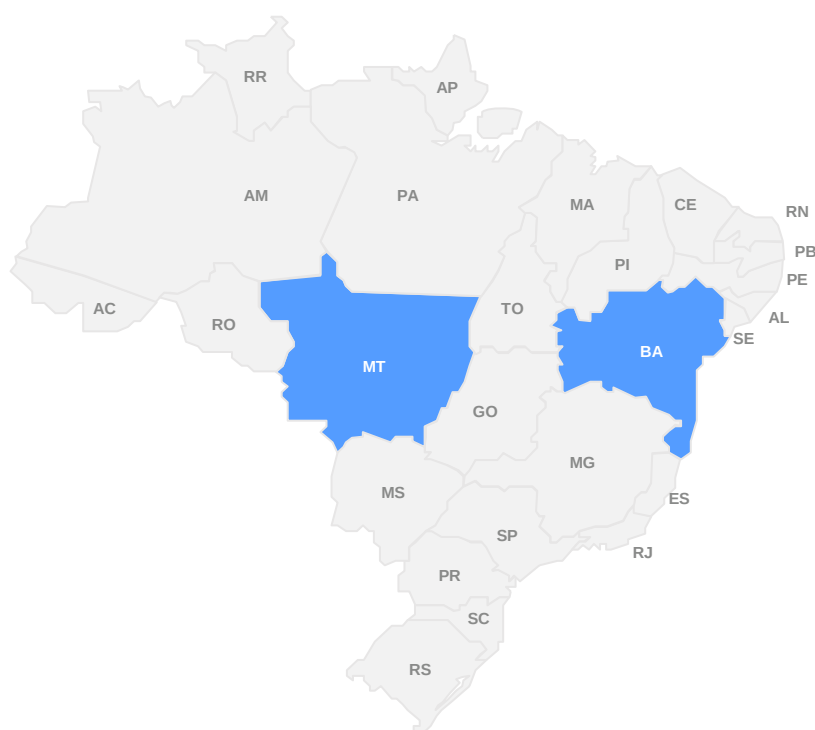
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato²

(% da receita imobiliária)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
BA	1	43%
MT	5	57%



(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

12,1 %
Cap rate médio²

7,1 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](#)

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](#)

3



Fazenda Vianmacel

Executado e vendido³

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

4



Fazenda Três Irmãos

Vendido / Arrendado ⁴

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

5



Fazenda Colibri

Em disputa judicial

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

6



Fazenda JR

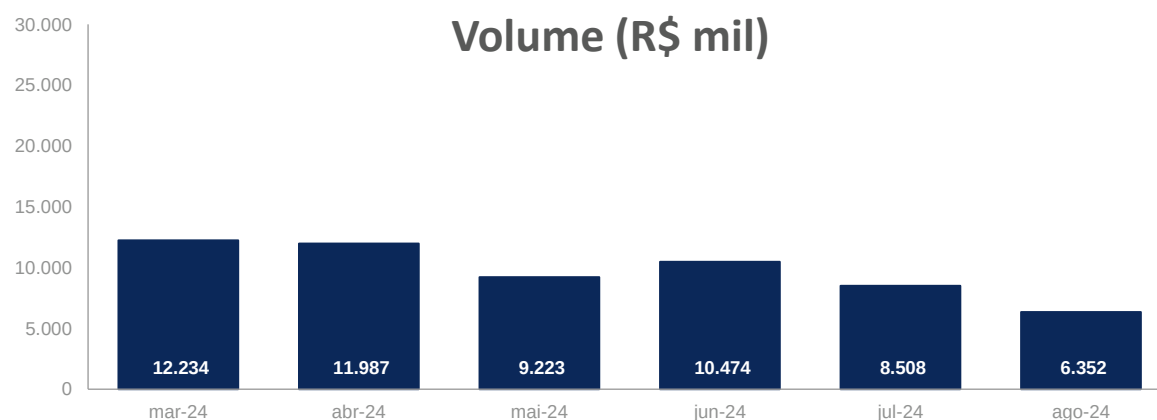
Em disputa judicial

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 14/08/2024, foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo celebrou um contrato de compra e venda de parte da fazenda e um contrato de arrendamento da outra parte.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2023	12M	24M
BTRA11	-10,4%	-24,7%	-37,7%	-47,1%
IFIX	0,9%	2,5%	5,8%	14,8%
CDI Líquido	0,7%	6,1%	9,6%	22,4%

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>

