

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Mensal
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Setembro 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)

131,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

39,0

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

372,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

110,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,2%

Investidores¹

14.991

*WAULT*²

7,0
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,2

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

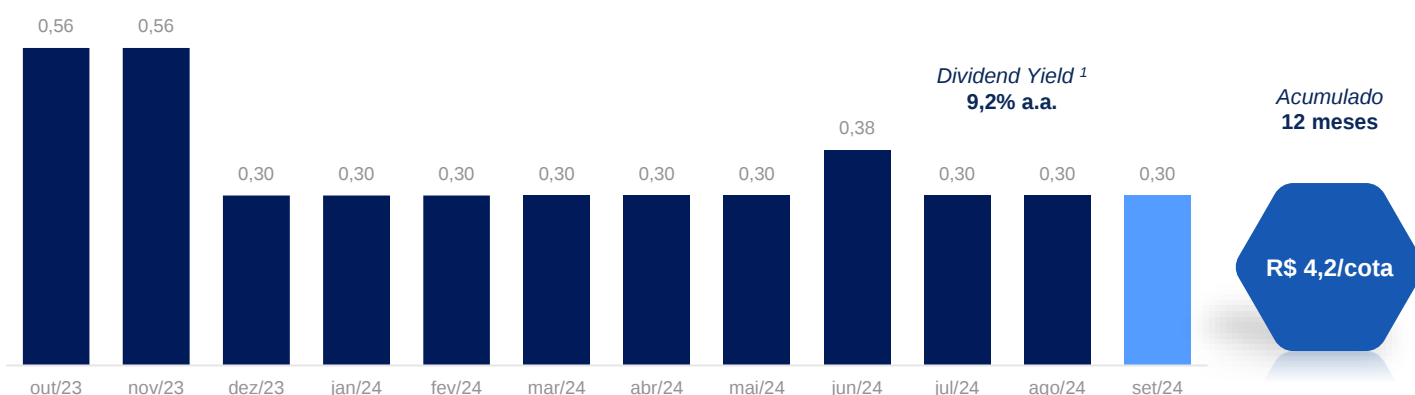
10.079

* (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 Setembro/24, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1.576 mil (R\$ 0,47/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 1.390 mil (R\$ 0,41/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,30/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 9,2% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (3,3% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de outubro de 2024.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



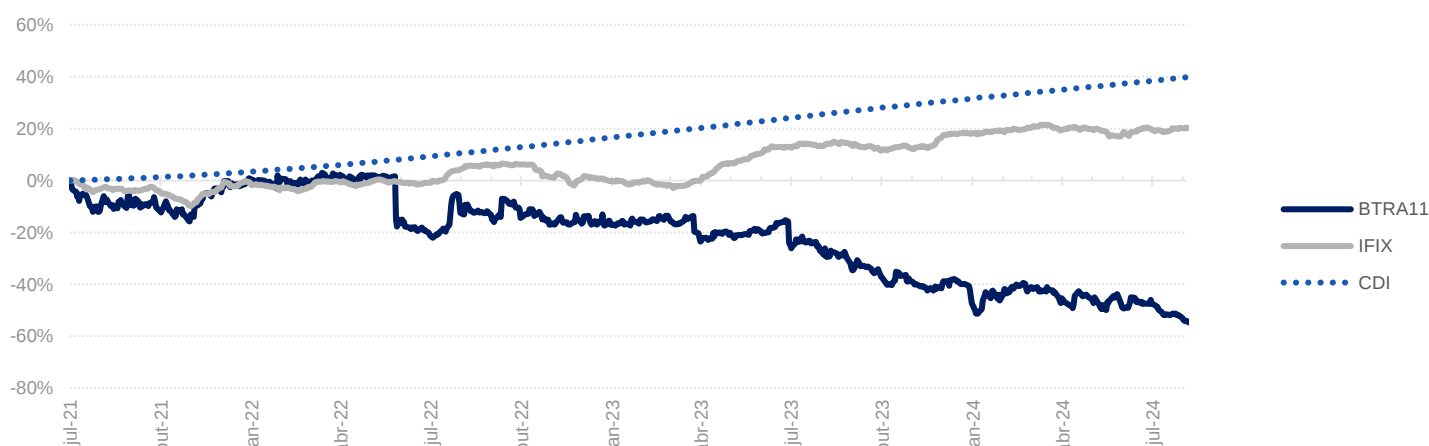
As imagens a seguir apresentam a continuidade dos investimentos realizados pelo arrendatário na área arrendada, com o objetivo de aprimorar a produtividade das terras.



* (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\$ 39,0 (-15,3% vs. agosto). Em 12 meses o retorno do FII foi de -41,1% (vs. 2,7% do IFIX).

Grãos. A estimativa mais recente da Conab para a safra 2023/2024 indica uma produção total de 298,41 milhões de toneladas, 21,4 milhões abaixo da safra anterior. A queda é atribuída a condições climáticas adversas, como chuvas irregulares e temperaturas elevadas, afetando culturas-chave. A soja deve alcançar 147,38 milhões de toneladas, uma redução de 4,68%, enquanto a produção de milho caiu 12,3%, totalizando 115,72 milhões de toneladas. Já o algodão registrou um aumento de 15,1%, com 3,65 milhões de toneladas de pluma produzidas, impulsionado por uma maior área plantada e condições favoráveis em algumas regiões..

Macro. Em setembro de 2024, o IPCA registrou uma alta de 0,44%, revertendo a deflação de -0,02% ocorrida em agosto. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação atingiu 4,42%, aproximando-se do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (4,5%).

* (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: 30/09/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 24/10/2024

Mês de referência: Setembro/2024

Data de pagamento: 31/10/2024 (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)	jul-24	ago-24	set-24	Acum. 2024	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	1.329	964	1.342	10.051	12.705	75.937
Receita Financeira ¹	238	211	234	1.938	2.961	15.911
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	0	943	943	9.080
Total Receitas	1.567	1.174	1.576	12.932	16.609	100.928
Despesa Fundo	-209	-186	-186	-2.423	-3.395	-13.948
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	-79	-368	-2.708
Total Despesas	-209	-186	-186	-2.544	-3.805	-16.697
Resultado Fundo	1.359	989	1.391	10.388	12.804	84.231
Resultado Fundo / cota	0,40	0,29	0,41	3,09	3,81	25,03
Rendimento Distribuído / Cota	0,30	0,30	0,30	2,78	4,20	24,65
Rend. Dist / Rend. Total¹	74%	102%	73%	90%	110%	98%

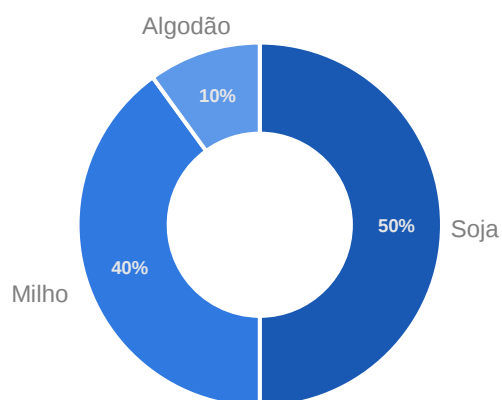
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



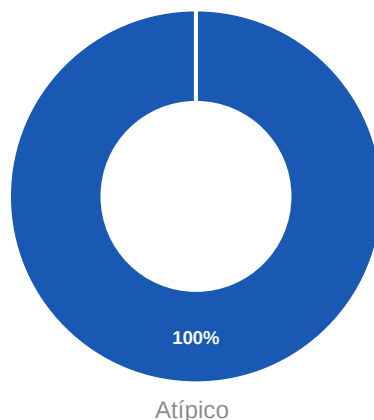
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

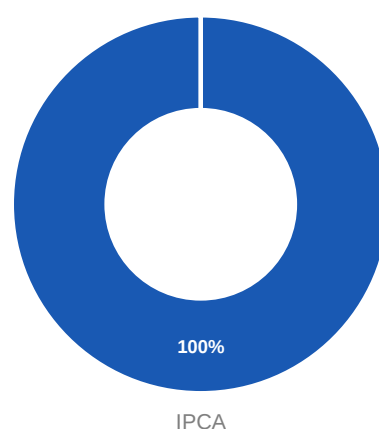
Tipo de Ativo (% da carteira)



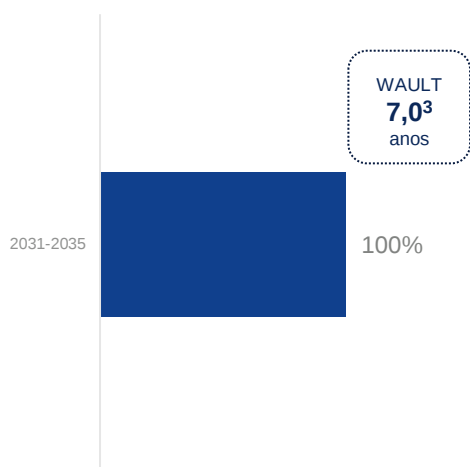
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



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

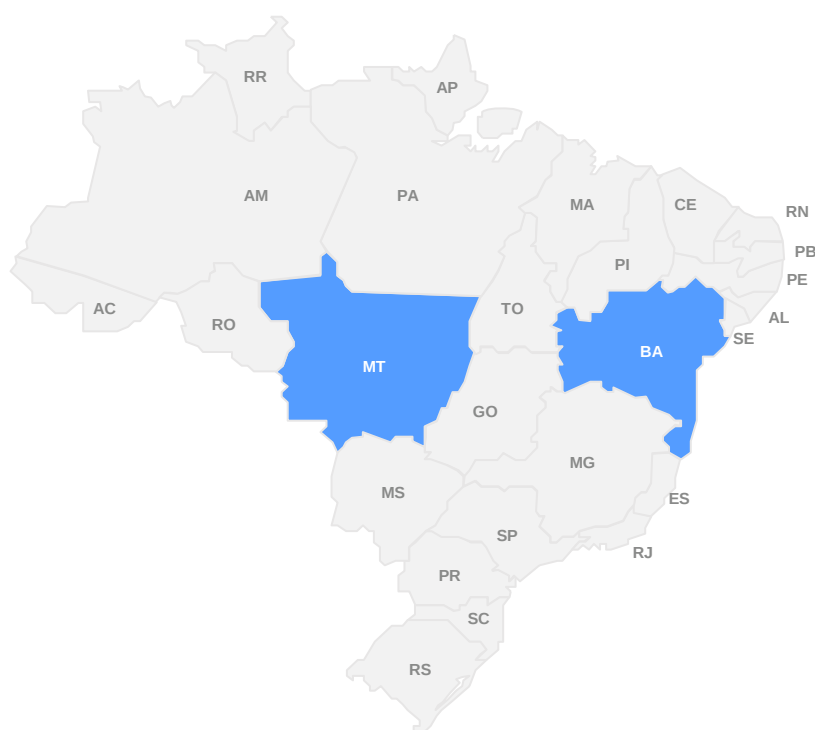
Tipo de Ativo¹

(% 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\$ 338 mi
Ativos¹

12,1 %
Cap rate médio²

7,0 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

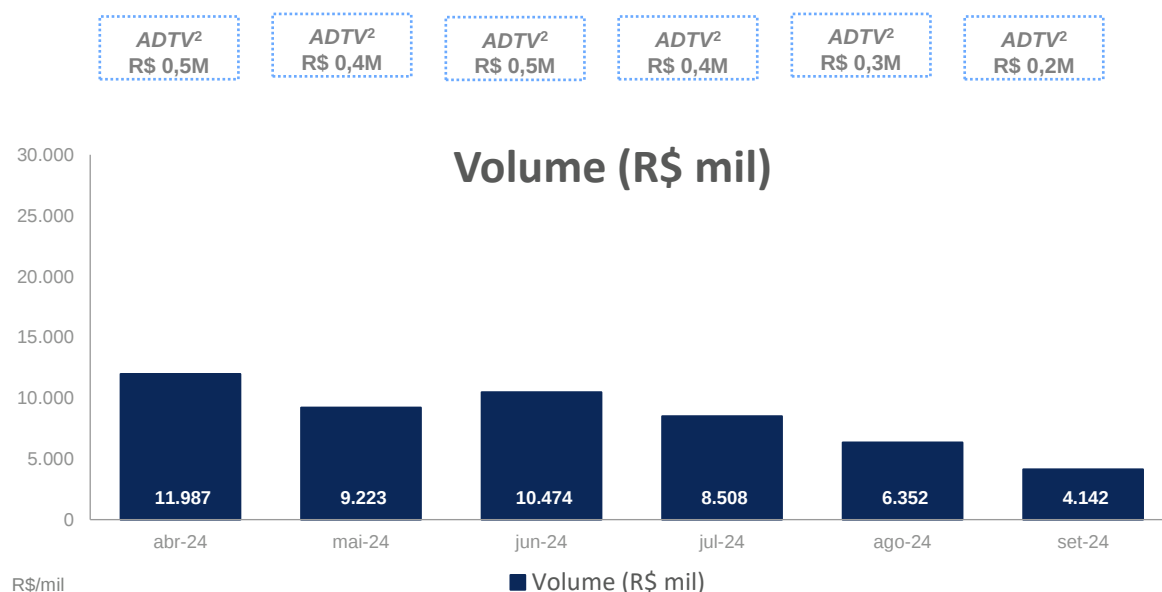
Em disputa judicial

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 investido nos ativos; (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	2024	12M	24M
BTRA11	-15,3%	-36,,%	-41,1%	-54,1%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	10,5%
CDI Líquido	0,7%	6,8%	9,6%	22,1%

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>

