

FII BTG Pactual  
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Dezembro 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%)<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)

**142,0**

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

**42,2**

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

**369,3**

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

**109,8**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,42**

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

**11,9%**

Investidores<sup>1</sup>

**13.866**

*WAULT*<sup>2</sup>

**6,8**  
anos

Número de  
Ativos<sup>3,6</sup>

**6**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**0,7**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Área Total  
(hectares)

**10.079**

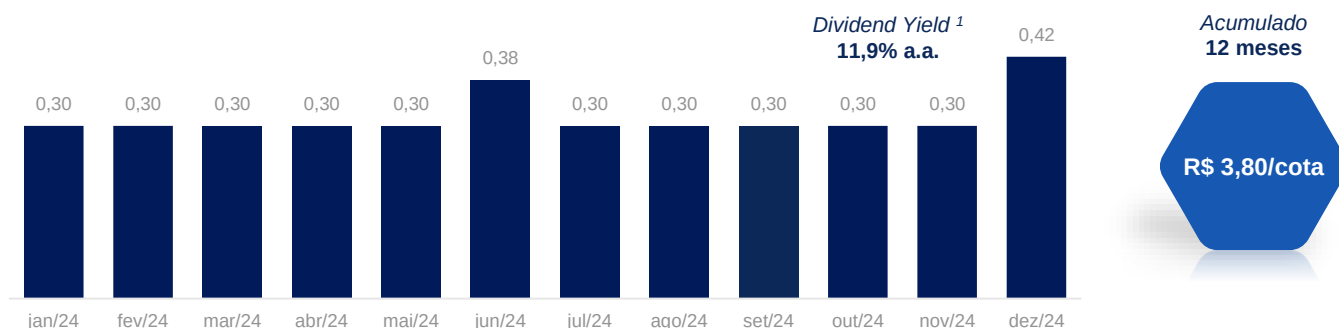
\* (1) Data base último fechamento; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) ADTV (*Average Daily Trading 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 dezembro/24, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1.204 mil (R\$ 0,36/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 1.032 mil (R\$ 0,31/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,42/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 11,9%. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de Janeiro de 2025. O aumento na distribuição de dividendos em dezembro reflete o recebimento de negociações pontuais realizadas ao longo do semestre. É importante destacar que esse aumento não estabelece um novo patamar de dividendos. Para o próximo período, a gestão continuará com a estratégia de incrementos graduais, preservando uma reserva gerencial estratégica para garantir a estabilidade e a sustentabilidade dos dividendos distribuídos aos investidores.

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



As imagens a seguir ilustram os resultados iniciais dos investimentos realizados pelo arrendatário na área arrendada, promovendo o aumento da produtividade das terras.

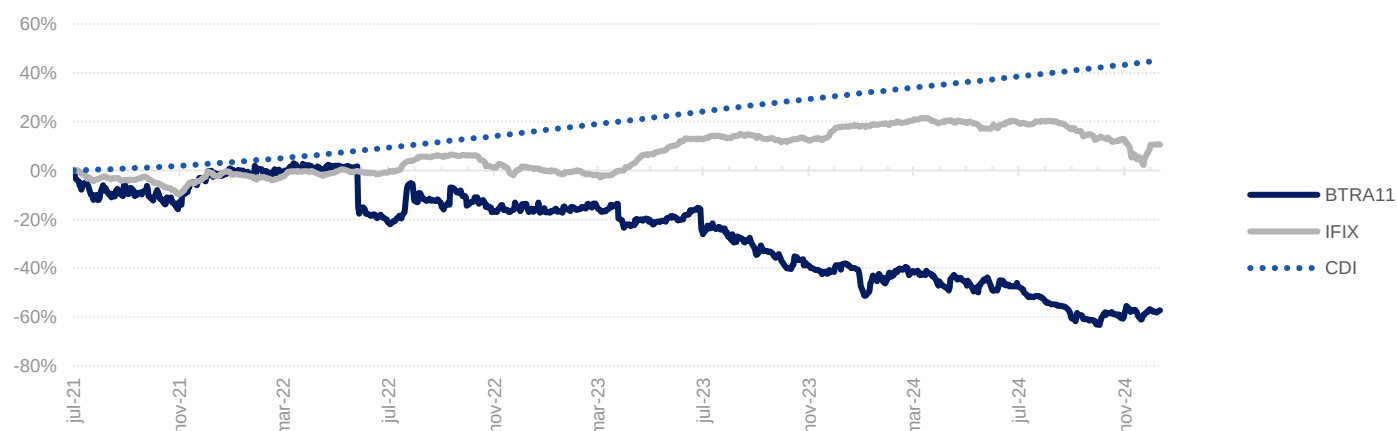


\* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.



# COMENTÁRIO DO GESTOR

## Rentabilidade Bruta Acumulada do BTRA (Base 100)<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\$ 42,2 (-5,2% vs. novembro). Em 12 meses o retorno do FII foi de -31,0% (vs. -5,9% do IFIX).

**Grãos.** De acordo com o 4º Levantamento da Safra de Grãos 2024/2025, divulgado pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) em 14 de janeiro de 2025, a produção total de grãos no Brasil está estimada em 322,3 milhões de toneladas, representando um aumento de 8,2% (ou 24,5 milhões de toneladas) em relação à safra anterior. Essa elevação é atribuída a condições climáticas favoráveis, que beneficiaram culturas-chave. A produção de soja está projetada em 166,33 milhões de toneladas, consolidando o Brasil como o maior produtor mundial da oleaginosa. Por outro lado, a produção de milho é estimada em 119,63 milhões de toneladas, com uma leve redução na área total cultivada..

**Macro.** Em dezembro de 2024, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 0,52%, acima dos 0,39% observados em novembro. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação atingiu 4,83%, ultrapassando o teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional, que era de 4,5% para 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:** 31/12/2024

**Rendimento/cota:** R\$ 0,42

**Data de divulgação:** 24/01/2025

**Mês de referência:** Dezembro/2024

**Data de pagamento:** 31/01/2025 (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<br>(R\$ mil)               | out-24       | nov-24       | dez-24       | Acum.<br>2S24 | 12M           |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária                         | 909          | 1.479        | 948          | 6.451         | 12.867        |
| Receita Financeira <sup>1</sup>             | 257          | 236          | 256          | 1.432         | 2.686         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>1.166</b> | <b>1.715</b> | <b>1.205</b> | <b>7.883</b>  | <b>16.496</b> |
| Despesa Fundo                               | -161         | -203         | -173         | -1.102        | -2.945        |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-161</b>  | <b>-203</b>  | <b>-173</b>  | <b>-1.102</b> | <b>-3.065</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>1.005</b> | <b>1.511</b> | <b>1.032</b> | <b>6.781</b>  | <b>13.431</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0,30         | 0,45         | 0,31         | 2,02          | 3,99          |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0,30</b>  | <b>0,30</b>  | <b>0,42</b>  | <b>1,92</b>   | <b>3,80</b>   |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>100%</b>  | <b>67%</b>   | <b>137%</b>  | <b>95%</b>    | <b>95%</b>    |

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

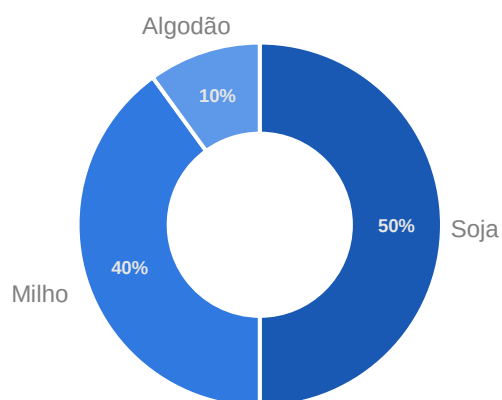


(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

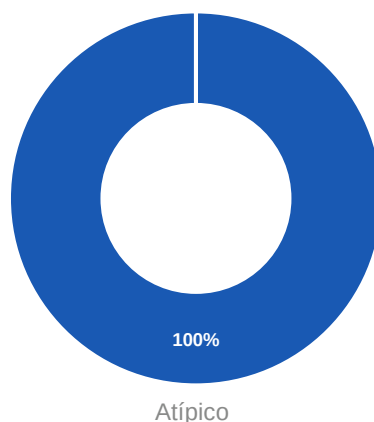


# CARTEIRA DE ATIVOS

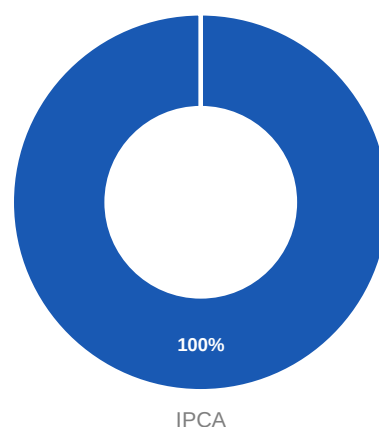
## Tipo de Ativo (% da carteira)



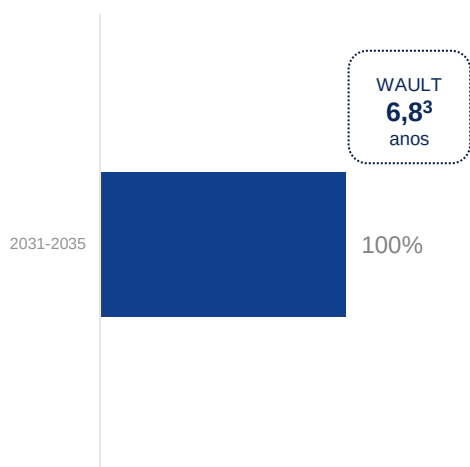
## Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



## Indexador (% da receita imobiliária)



## Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



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



(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

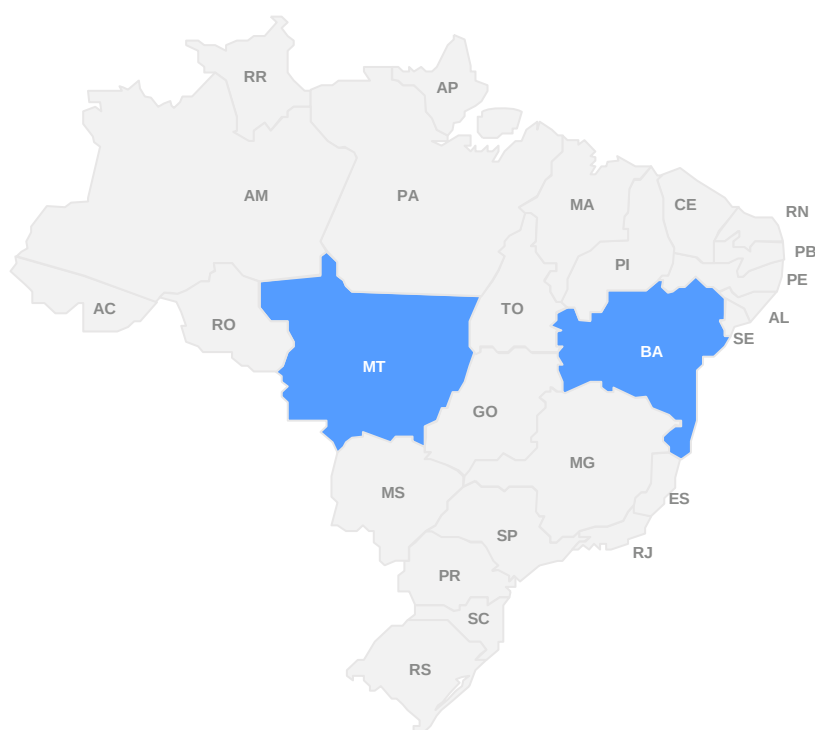
## Tipo de Ativo<sup>1</sup>

(% da receita imobiliária)

## Tipo de Contrato<sup>2</sup>

(% 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  
Ativos<sup>1</sup>

12,1 %  
Cap rate médio<sup>2</sup>

6,8 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 vendido<sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>

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

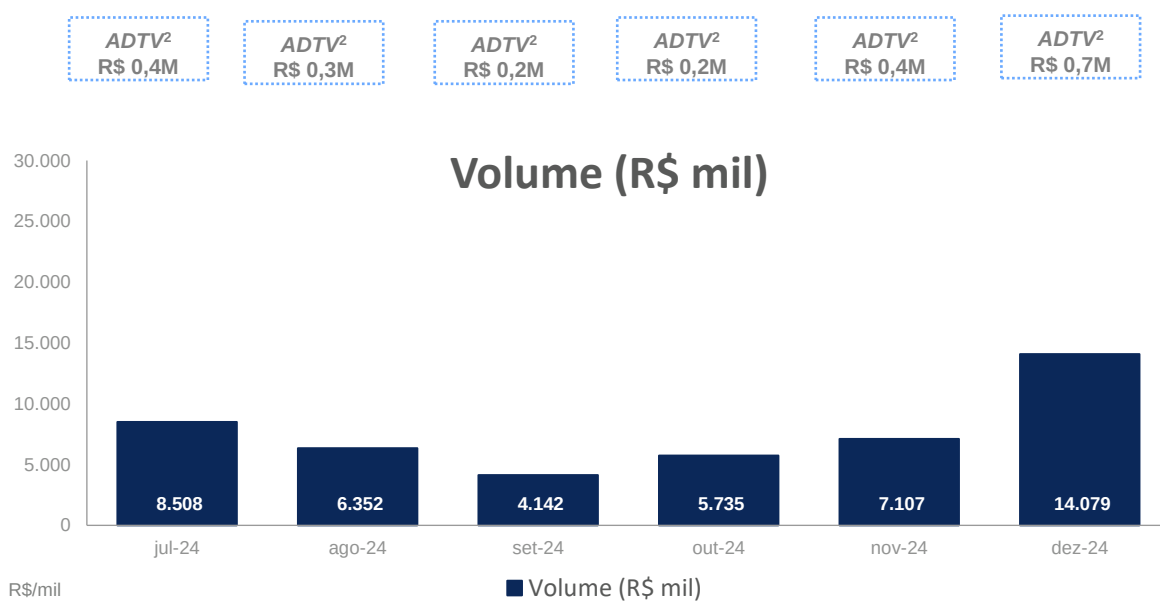
Localização: Campo Verde/MT  
Ativo: Fazenda de Grãos  
Valor de aquisição: R\$ 70mi  
Área Total: 1.673 ha  
Área Agricultável: 1.493 ha

(<sup>1</sup>) Valor investido nos ativos; (<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 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   |
|--------------------|-------|--------|--------|-------|
| <b>BTRA11</b>      | -5,2% | -31,0% | -31,0% | -51%  |
| <b>IFIX</b>        | -0,7% | -5,9%  | -5,9%  | 8,7%  |
| <b>CDI Líquido</b> | 0,8%  | 9,3%   | 9,3%   | 21,6% |

## 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.

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>

