

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Janeiro 2025



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)

151,8

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

45,1

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

370,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

110,2

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,0%

Investidores¹

13.476

*WAULT*²

6,7
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,3

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

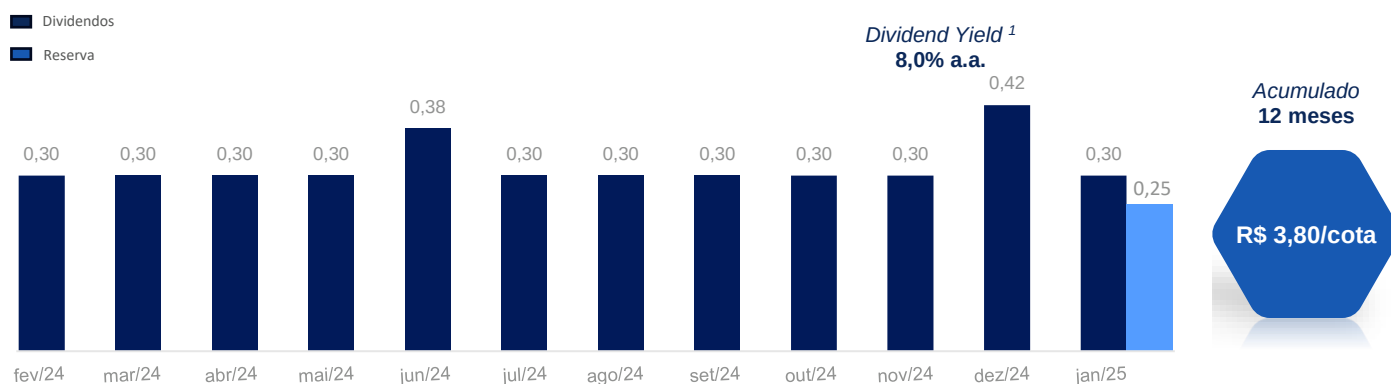
10.079

* (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\$ 1.210 mil (R\$ 0,36/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 985 mil (R\$ 0,29/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,30/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 8,0%. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 28 de Fevereiro de 2025. A reserva total disponível para distribuição, chegou a R\$ 0,25 por cota. Seguindo a estratégia de linearidade na distribuição de dividendos, essa reserva será preservada.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



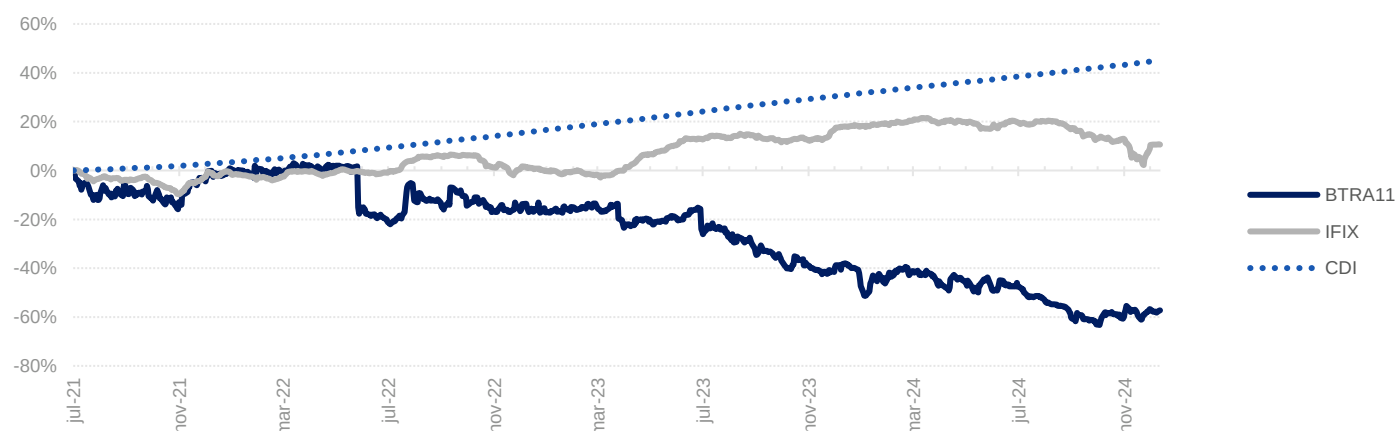
As imagens a seguir ilustram os resultados dos investimentos realizados pelo arrendatário na área arrendada, promovendo o aumento da produtividade das terras.



* (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)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\$ 45,13 (+6,9% vs. dezembro). Em 12 meses o retorno do FII foi de -26,2% (vs. -8,8% do IFIX).

Grãos. De acordo com o 5º Levantamento da Safra de Grãos 2024/2025, divulgado pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) em 13 de fevereiro de 2025, a produção total de grãos no Brasil está estimada em 325,7 milhões de toneladas, representando um aumento de 9,4% em relação à safra anterior. Esse crescimento é atribuído tanto ao aumento de 2,1% na área cultivada, que alcançou 81,6 milhões de hectares, quanto à recuperação de 7,1% na produtividade média das lavouras, estimada em 3.990 quilos por hectare.

Macro. Em janeiro de 2025, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 0,16%, a menor taxa para o mês desde o início do Plano Real em 1994. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação atingiu 4,56%, ainda acima da meta central de 3% estabelecida pelo Banco Central.

A desaceleração da inflação em janeiro foi influenciada principalmente pela queda de 14,21% nos preços da energia elétrica residencial, decorrente da incorporação do bônus de Itaipu nas faturas emitidas no mês. Por outro lado, o grupo Transportes apresentou alta de 1,30%, impactado pelo aumento de 10,42% nas passagens aéreas e de 3,84% no transporte público urbano. O grupo Alimentação e Bebidas também registrou elevação de 0,96%, com destaque para os aumentos nos preços da cebola (36,14%), tomate (20,27%) e café moído (8,56%).

* (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: 31/01/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 21/02/2025

Mês de referência: Janeiro/2025

Data de pagamento: 28/02/2025 (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 (R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	Acum. 2024	12M
Receita Imobiliária	1.479	948	886	886	13.389
Receita Financeira ¹	236	256	325	325	2.752
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	0	0	744
Total Receitas	1.715	1.205	1.211	1.211	16.886
Despesa Fundo	-203	-173	-225	-225	-2.892
Despesa Ativos	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	0	-72
Total Despesas	-203	-173	-225	-225	-3.006
Resultado Fundo	1.511	1.032	985	985	13.880
Resultado Fundo / cota	0,45	0,31	0,29	0,29	4,13
Rendimento Distribuído / Cota	0,30	0,30	0,30	0,30	3,68
Rend. Dist / Rend. Total¹	67%	98%	102%	102%	89%

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



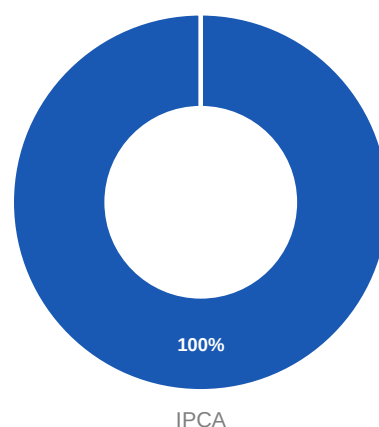
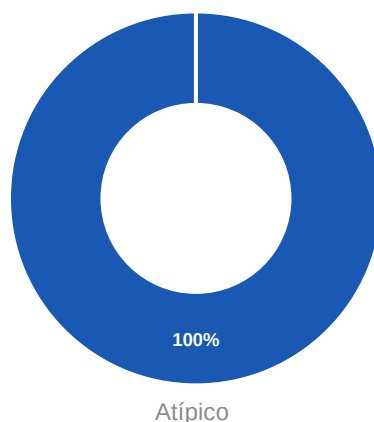
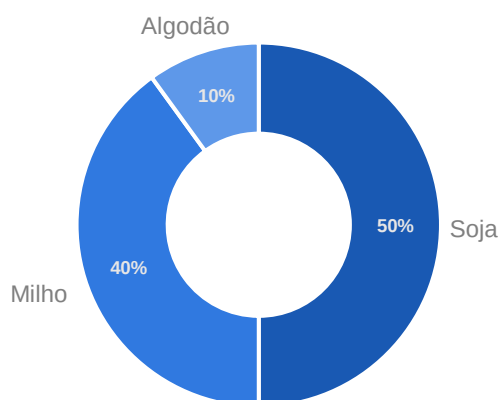
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo (% da carteira)

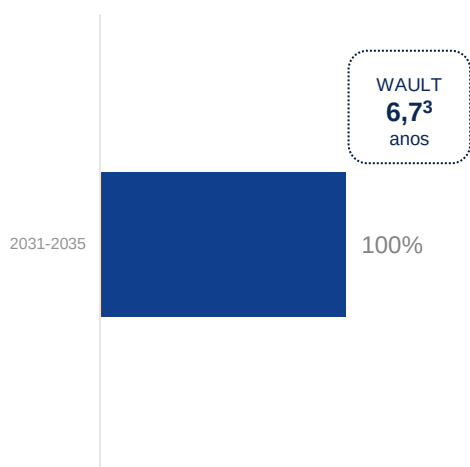
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)

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

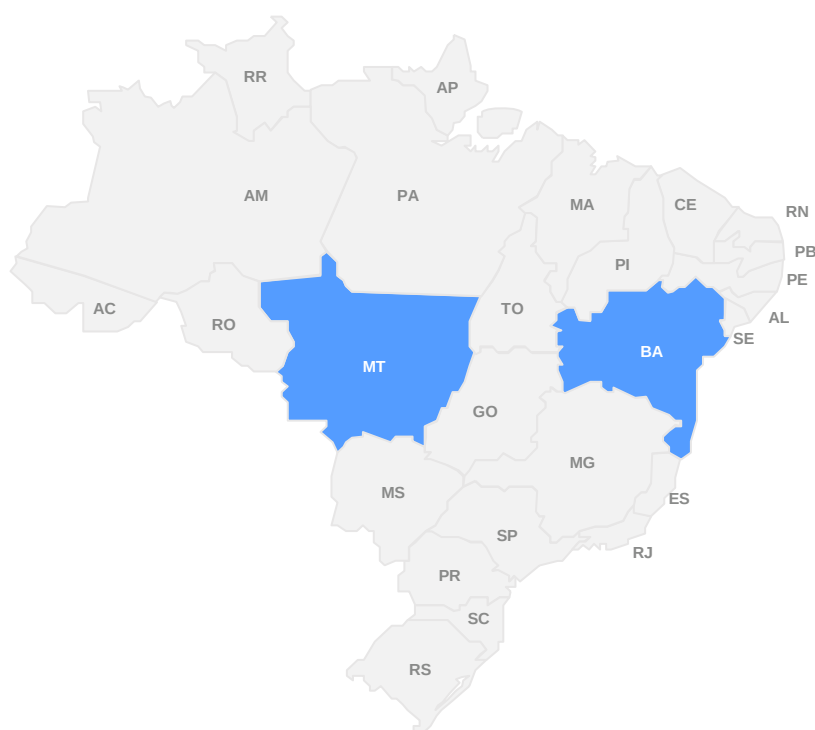
Tipo de Ativo¹

(% 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

6,7 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\$ 32mi
Contrato: Atípico
Cap rate de emissão: 11,0%
Prazo: Ago-2031
Área Total: 905 ha
Área Agricultável: 852 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

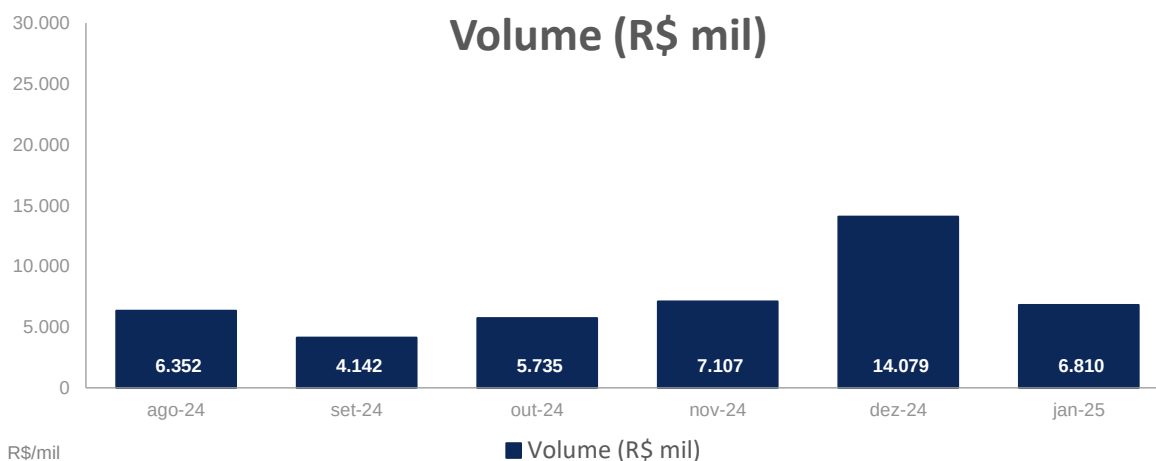
Localização: Campo Verde/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Valor de aquisição: R\$ 70mi
Área Total: 1.673 ha
Área Agricultável: 1.493 ha

(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

ADTV² R\$ 0,3M ADTV² R\$ 0,2M ADTV² R\$ 0,2M ADTV² R\$ 0,4M ADTV² R\$ 0,7M ADTV² R\$ 0,4M



Rentabilidade

	Mês	2024	12M	24M
BTRA11	6,9%	-26,2%	-7,4%	-45,4%
IFIX	-3,1%	-8,8%	-9,2%	7,6%
CDI Líquido	0,9%	10,2%	9,3%	21,5%

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.btgactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>

