

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Fevereiro 2023

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 (BTRA) 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.

Todas as aquisições realizadas pelo BTRA incluem também em sua estrutura uma opção de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, que poderá ou não ser executada ao final do contrato atípico, 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 100% adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios, 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, Funchal, 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)

284,7

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

84,6

Valor
Patrimonial^{1,6,7}
(R\$ milhões)

466,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

138,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,95

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

13,5%

Investidores¹

20.724

*WAULT*²

7,0
anos

Número de
Ativos^{3,7}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Área Total³
(hectares)

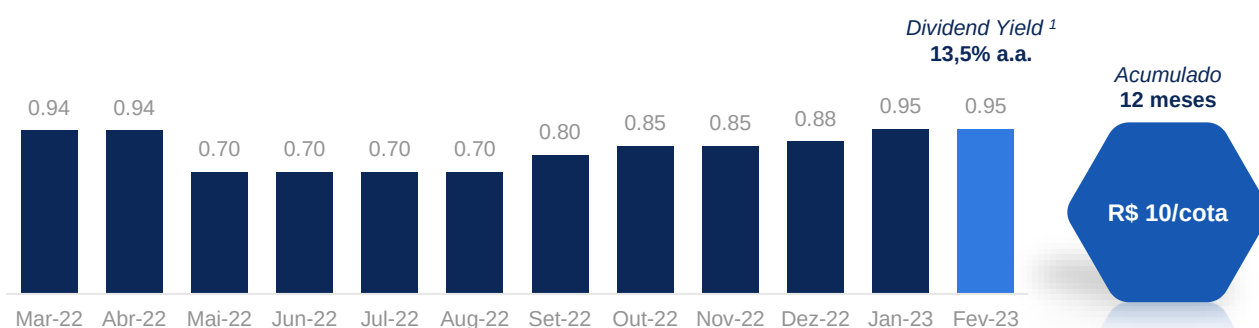
10.079

* (1) Data base 28/02/2023; (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) Os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo não incluem as estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais. 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; (7) 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 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, nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 94.500.000,00 (noventa e quatro milhões e quinhentos mil reais). A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que o pagamento total das parcelas seja concluído pelo comprador.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em fevereiro, o resultado distribuído do BTRA ficou em R\$ 0,95 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 13,5% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (8,2% sobre a cota patrimonial), e acumulado de R\$ 0,23/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos em 31 de março.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Cenário macroeconômico. Em fevereiro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 0,84% vs. 0,53% de janeiro, embora o acumulado dos últimos 12 meses apresenta queda de 5,77% para 5,60%. Essa redução é positiva para o processo de desinflação do país. Por outro lado, o patamar previsto ainda segue acima das metas de inflação de 3,25% em 2023 e 3,0% em 2024-25. O debate sobre um possível aumento da meta para os próximos anos pelo Conselho Monetário Nacional tem sido uma das razões para o aumento das expectativas de juros futuros no longo prazo.

Credito rural. O agronegócio provavelmente enfrentará desafios com a crescente demanda por crédito direcionado. Considerando-se o crescimento constante da produção agropecuária brasileira, com o aumento dos custos de produção e a necessidade crescente de recursos para custear a safra 2023/24, é fundamental que o setor busque soluções criativas para garantir sua sustentabilidade e competitividade. De acordo com dados do Banco Central, entre julho de 2022 e fevereiro de 2023, o volume de crédito rural concedido pelo sistema financeiro neste Plano Safra atingiu a marca de R\$ 240 bilhões. O montante é 24% maior que o do mesmo período da safra anterior, quando as liberações foram de R\$ 198 bilhões. O Plano Safra 2022/23 ofertou R\$ 341 bilhões em crédito rural aos produtores de todo o país.

* (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

Diante do cenário atual, é evidente que os limites de crédito rural oriundos do sistema financeiro e/ou do crédito mercantil não têm acompanhado o ritmo de aumento da produção e dos custos. Isso tem gerado uma série de desafios para os produtores rurais, que precisam buscar alternativas para financiar suas atividades. Nesse contexto, é fundamental que as instituições financeiras e os agentes do mercado sejam sensíveis às demandas do setor e busquem soluções que atendam às necessidades dos produtores. Além disso, é importante que os próprios produtores estejam atentos às oportunidades de financiamento e busquem se capacitar para acessar esses recursos de forma mais eficiente.

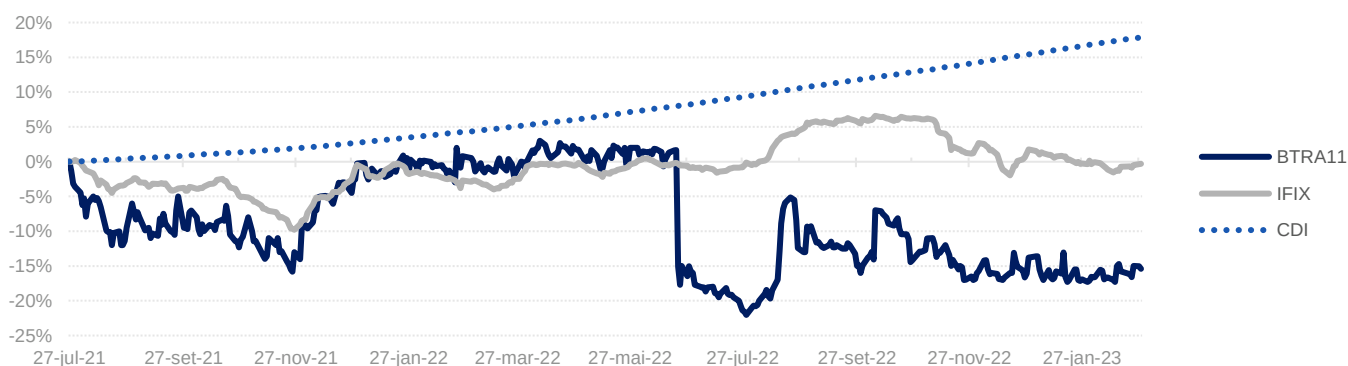
Portfólio. Ao final de março, a colheita da safra de soja 2022/23 atingiu praticamente 100% no estado do Mato Grosso, segundo dados da StoneX. Na Bahia, onde temos um ativo, a colheita da soja também já foi concluída com produtividade média de 79 sacas/ha. Em relação ao plantio da 2ª safra de milho, os produtores semearam 93% da área do centro-sul do Brasil, mantendo um atraso ante a média histórica de 96% para o período. O atraso na colheita de soja, principalmente devido a questões climáticas, impactou o milho segunda safra (semeado em seguida), o que deixa o cereal mais sujeito a riscos de chuvas irregulares e a geadas nos próximos meses. Esse cenário favorece uma parte dos agricultores a reduzir a aplicação de insumos nas lavouras mais atrasadas (menor investimento), resultando potencialmente em declínio da produtividade. Os produtores das regiões centro-oeste e sudeste geralmente iniciam o cultivo do milho de segunda safra de janeiro a março com a colheita entre maio e setembro.

Adicionalmente ao atraso no início do plantio da safra 2023/24 de milho, o custo médio da mesma deverá ser ~8% maior que o da temporada 2022/23, segundo Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária (Imea). Apesar da demanda por grãos continuar sólida e crescente, maiores custos de produção, juntamente com a sinalização do Banco Central da manutenção da taxa de juros em patamares elevados ao longo de 2023, nos levam a crer que o cenário para a safra 2023/24 será mais desafiador, com custos de captação para o produtor mais elevados, bem como maior dificuldade no cumprimento do serviço da dívida, consequentemente levando o pequeno e médio produtor a ter margens mais apertadas.

A Gestora tem se antecipado a esse potencial cenário mais desafiador e, portanto, intensificado o acompanhamento das condições financeiras e de liquidez dos produtores que são parte do nosso portfólio. Vale reforçar que a Gestora possui estrutura e capilaridade para, se necessário, atuar junto ao produtor na criação de soluções alternativas para construção de liquidez da produção de forma a manter o fluxo de pagamentos para o fundo constante.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Rentabilidade Bruta Acumulada do BTRA (Base 100)² (base 100 no início do Fundo)

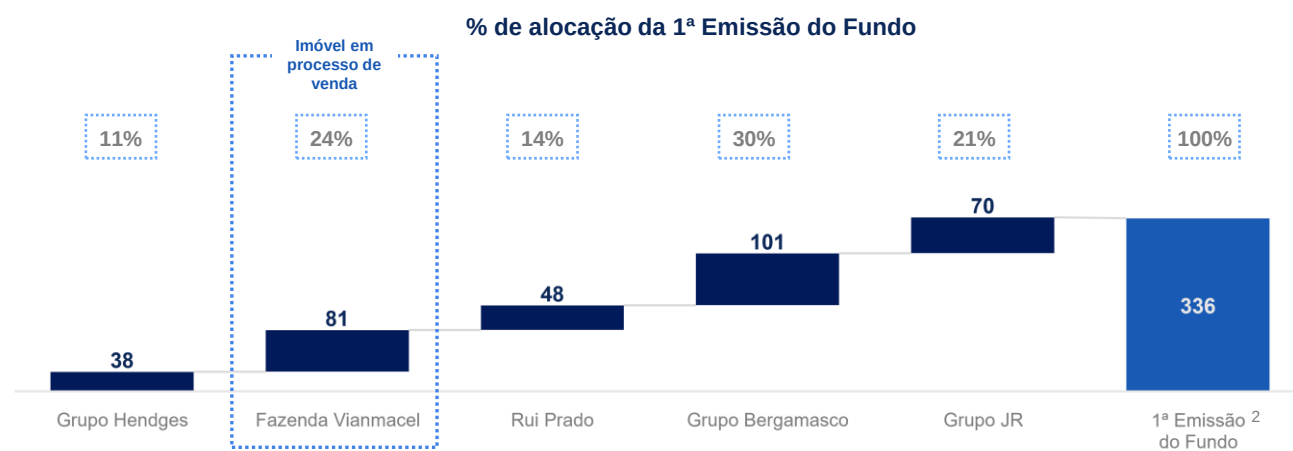


Com relação às movimentações no exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 84,6 (+2,3% vs. janeiro). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -15,0%, aproximadamente, 15,0% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -0,3%. Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos. Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 466,6 milhões³, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 284 milhões, um desconto de 40% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

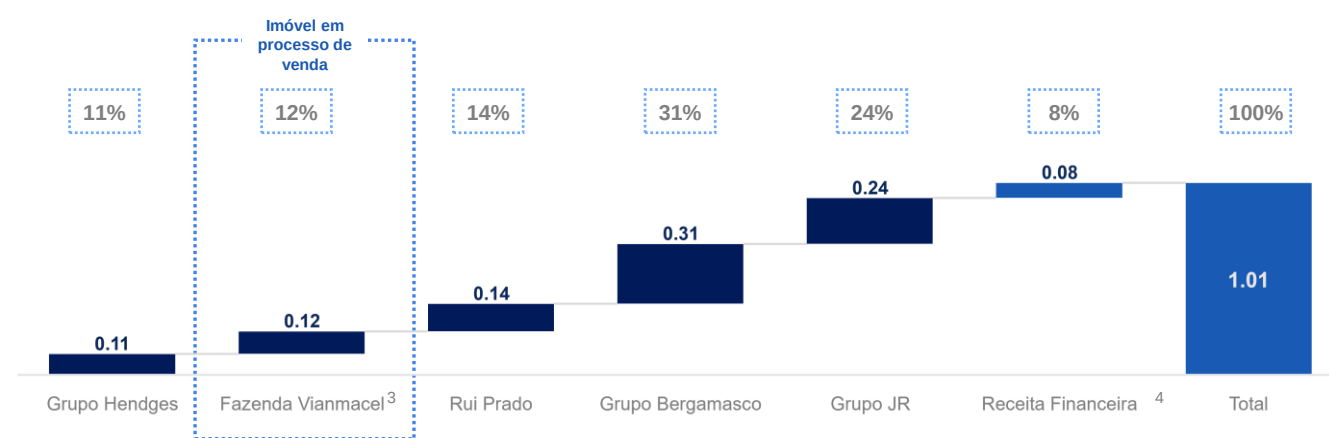
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês e (3) Os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo não incluem as estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais. 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

Volume financeiro¹ e concentração por ativo (R\$ milhões)



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



** (1) Considera valor de aquisição dos ativos; (2) Valor referente a 1ª emissão do Fundo após dedução de custos de emissão, conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta](#) – 06/07/2021; (3) Conforme [fato relevante de 06.10.22](#), o Fundo celebrou contrato de arrendamento rural dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel junto a um produtor rural de grande porte da região e; (4) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 28/02/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,95

Data de divulgação: 24/03/2023

Mês de referência: Fevereiro/2023

Data de pagamento: 31/03/2023 (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-22	jan-23	fev-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,113	3,113	3,113	6,227	35,111	53,290
Receita Financeira ¹	187	333	269	601	3,909	10,745
Total Receitas	3,300	3,446	3,382	6,828	39,020	64,035
Despesa Fundo	-350	-311	-305	-616	-4,988	-8,239
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ²	-1	-19	-28	-47	-876	-1,974
Total Despesas	-352	-330	-333	-663	-5,863	-10,213
Resultado Fundo	2,948	3,116	3,049	6,165	33,157	53,822
Resultado Fundo / cota	0.88	0.93	0.91	1.83	9.85	16.00
Rendimento Distribuído / Cota	0.88	0.95	0.95	1.90	9.96	15.76
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	103%	105%	104%	101%	99%

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

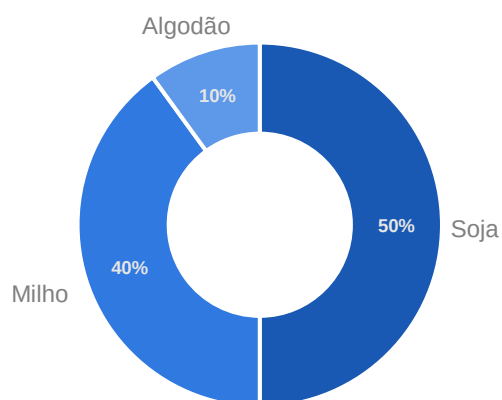


(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa;

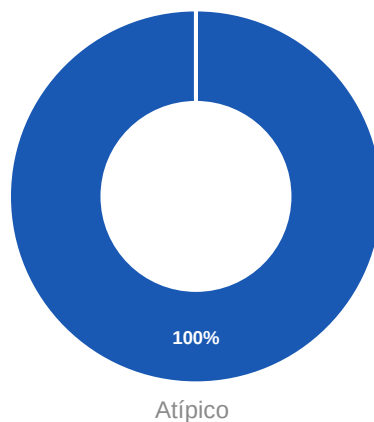
(2) Despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

CARTEIRA DE ATIVOS

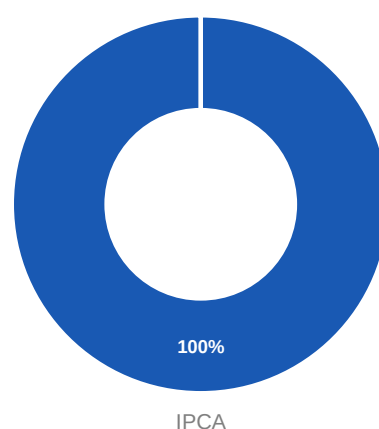
Tipo de Ativo (% da carteira)



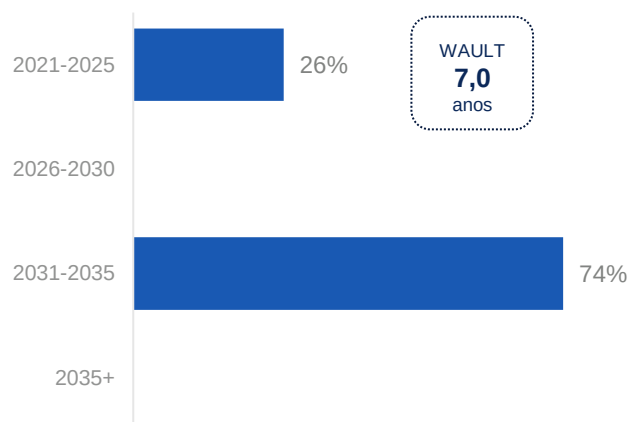
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



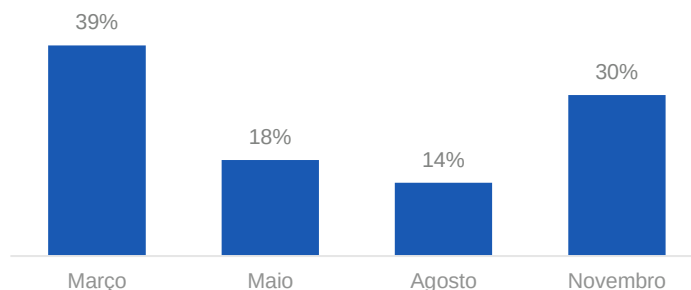
Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (% da receita imobiliária)



¹Portfólio atualizado com base no fechamento mensal; ² Calculado sobre o portfólio investido, não considera o caixa aplicado.

CARTEIRA DE ATIVOS

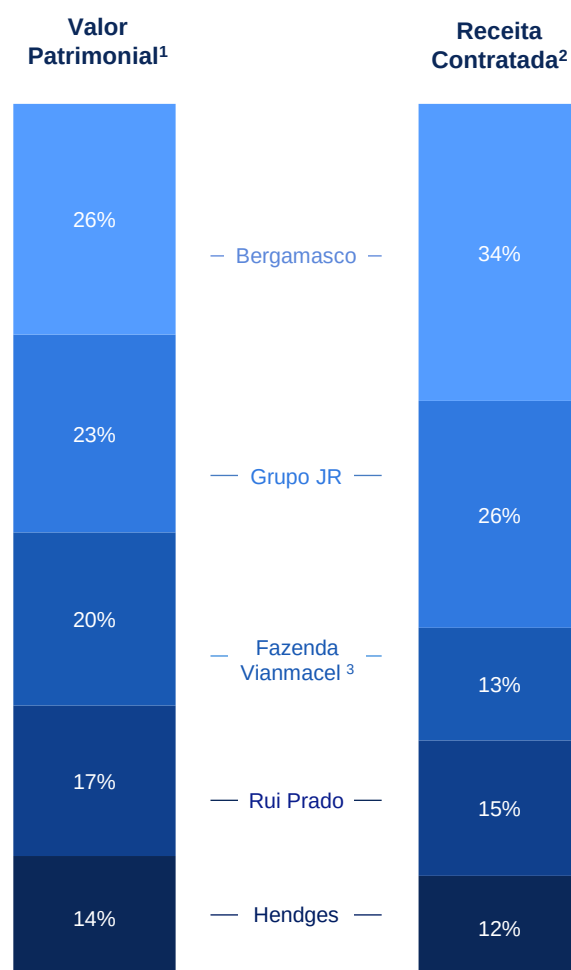
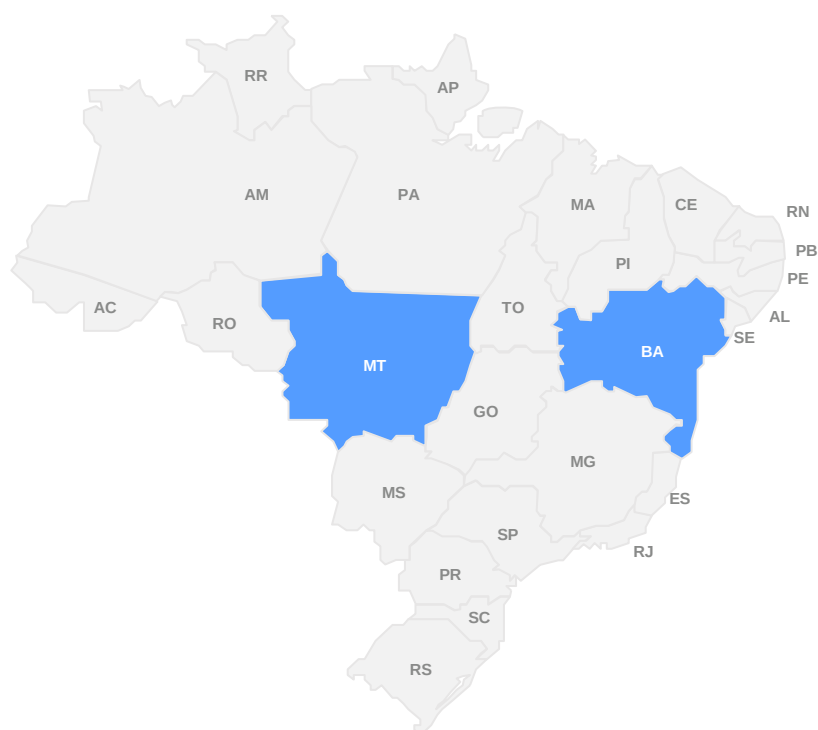
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
BA	1	12%
MT	5	88%



¹Portfólio atualizado com base no fechamento mensal; (2) Considera somente receita imobiliária e (3) Imóvel em processo de venda

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,2 %
Cap rate médio²

7,0 anos
Prazo médio

10.079 ha
Área Total

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](#)

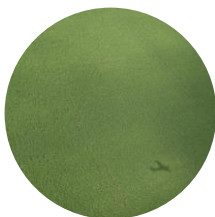
4



Grupo Bergamasco

Localização: **Nova Mutum/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 21mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **12,0%**
Prazo: **Abr-2032**
Área Total: **400 ha**
Área Agricultável: **372 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](#)

5



Grupo JR

Localização: **Campo Verde/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **13,0%**
Prazo: **Dez-2024**
Área Total: **1.673 ha**
Área Agricultável: **1.493 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

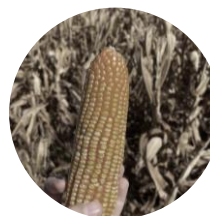
3



Grupo Bergamasco [Fato Relevante](#)

Localização: **Tapurah/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 80mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **12,0%**
Prazo: **Abr-2032**
Área Total: **1.715 ha**
Área Agricultável: **1.185 ha**
Opção de Recompra: **Sim**

6



Fazenda Vianmacel

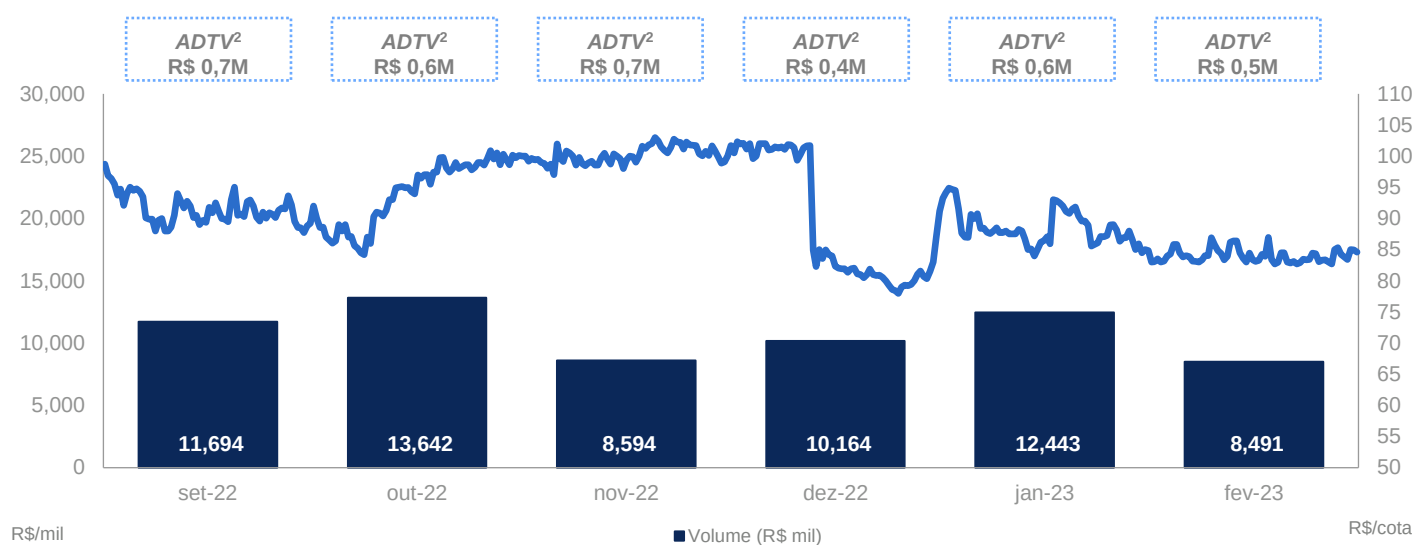
Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Dez-2031**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

Imóvel em processo de venda

⁽¹⁾ Valor de mercado dos ativos com base na última reavaliação de dez-22; ⁽²⁾ Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2022	12M	24M
BTRA11³	2.3%	-1.8%	-16.1%	-16.1%
BTRA11⁴	2.3%	-15.2%	-16.1%	-16.1%
IFIX	0.0%	-2.0%	2.5%	-2.7%
CDI Líquido¹	0.8%	1.8%	11.0%	16.5%

(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>

