

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Fevereiro 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)

164,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

48,8

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

370,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

110,1

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

7,4%

Investidores¹

13.301

*WAULT*²

6,6
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,4

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

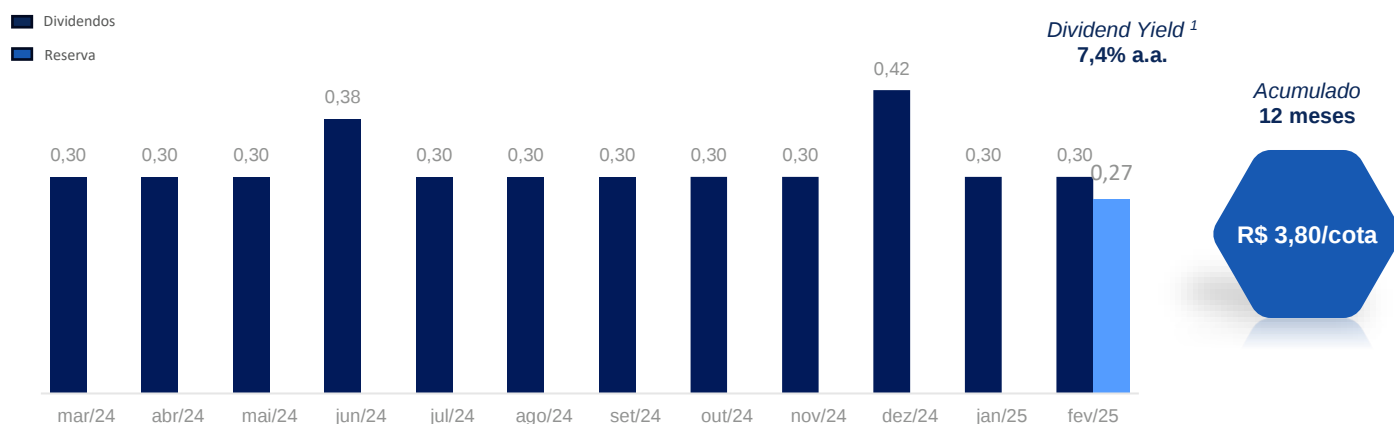
10.079

* (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 Fevereiro/25, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1.270 mil (R\$ 0,38/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 1.083 mil (R\$ 0,32/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,30/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 7,4%. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de Março de 2025. A reserva total disponível para distribuição, chegou a R\$ 0,27 por cota. Seguindo a estratégia de linearidade na distribuição de dividendos, essa reserva será preservada.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



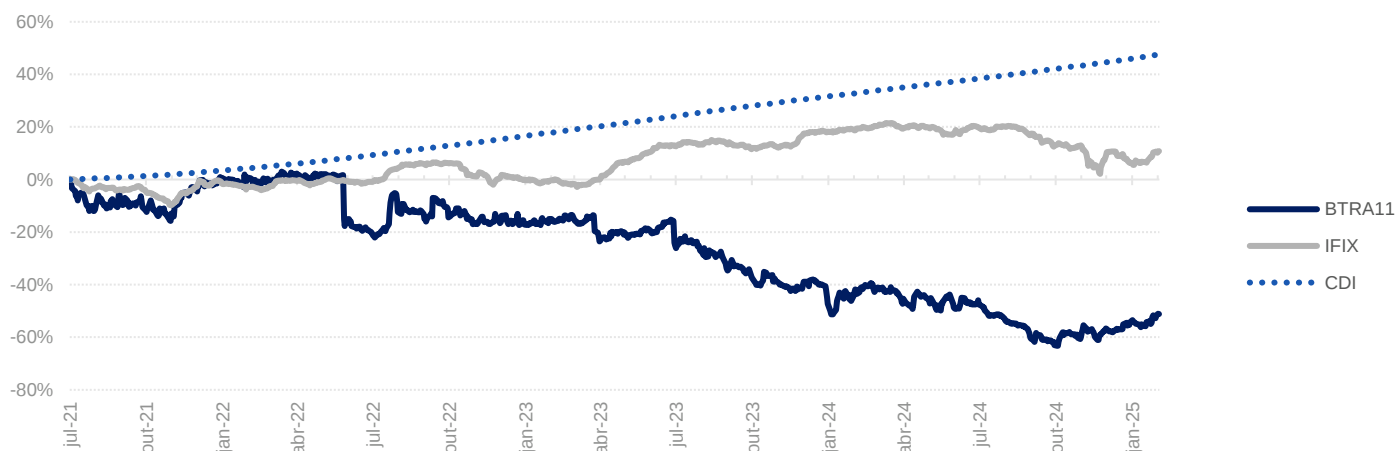
As imagens a seguir ilustram os resultados dos investimentos realizados pelo arrendatário na área arrendada, promovendo o aumento da produtividade das terras.



* (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\$ 48,79 (+8,1% vs. janeiro). Em 12 meses o retorno do FII foi de -16,2% (vs. -6,64% do IFIX).

Grãos. De acordo com o 6º Levantamento da Safra de Grãos 2024/2025, divulgado pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) em 13 de março de 2025, a produção total de grãos no Brasil está estimada em 328,3 milhões de toneladas, representando um aumento de 10,3% 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 4.022 quilos por hectare.

Macro. Em fevereiro de 2025, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 1,31%, a maior taxa para o mês desde 2003. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação atingiu 5,06%, acima da meta central de 3% estabelecida pelo Banco Central

A aceleração da inflação em fevereiro foi influenciada principalmente pelo aumento de 16,80% nos preços da energia elétrica residencial, que exerceu um impacto de 0,56 ponto percentual no índice geral. Além disso, o grupo Educação apresentou alta de 4,70%, refletindo os reajustes habitualmente praticados no início do ano letivo. Por outro lado, o grupo Alimentação e Bebidas registrou elevação de 0,70%, com destaque para os aumentos nos preços de itens como frutas (2,21%) e leite longa vida (1,84%).).

* (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: 28/02/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 24/03/2025

Mês de referência: Fevereiro/2025

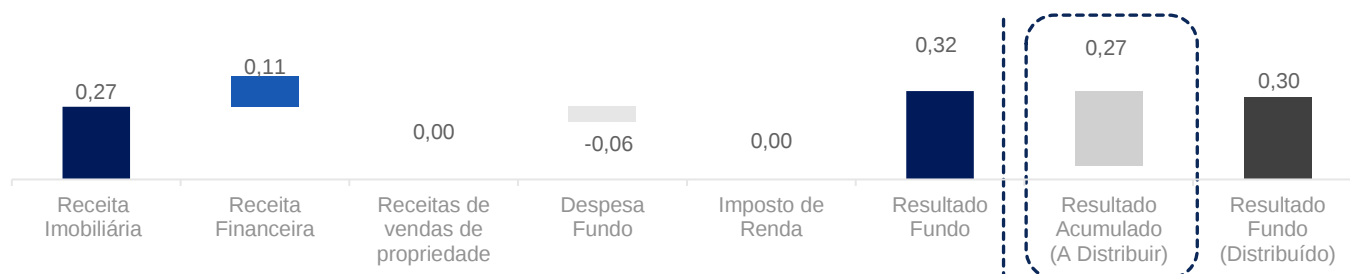
Data de pagamento: 31/03/2025 (último dia útil do mês)

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)	dez-24	jan-25	fev-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	948	886	893	1.779	13.397
Receita Financeira ¹	256	325	377	703	2.898
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	0		352
Total Receitas	1.205	1.211	1.270	2.481	16.648
Despesa Fundo	-173	-225	-187	-412	-2.702
Despesa Ativos	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	0	-32
Total Despesas	-173	-225	-187	-412	-2.775
Resultado Fundo	1.032	985	1.084	2.069	13.873
Resultado Fundo / cota	0,31	0,29	0,32	0,61	4,12
Rendimento Distribuído / Cota	0,30	0,30	0,30	0,60	3,68
Rend. Dist / Rend. Total¹	98%	102%	93%	98%	89%

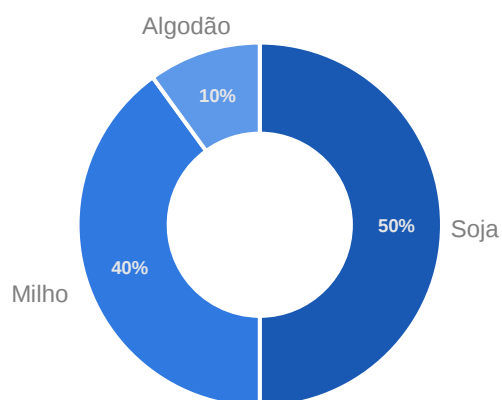
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



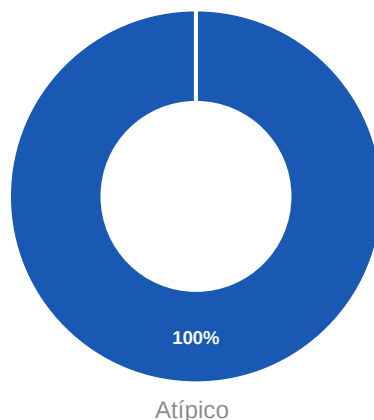
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

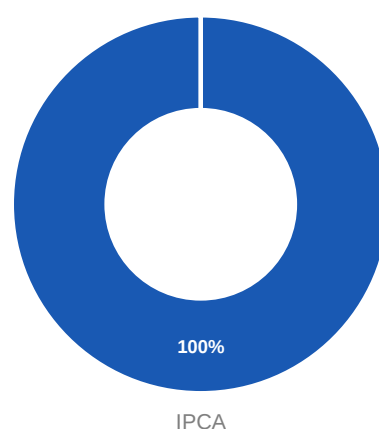
Tipo de Ativo (% da carteira)



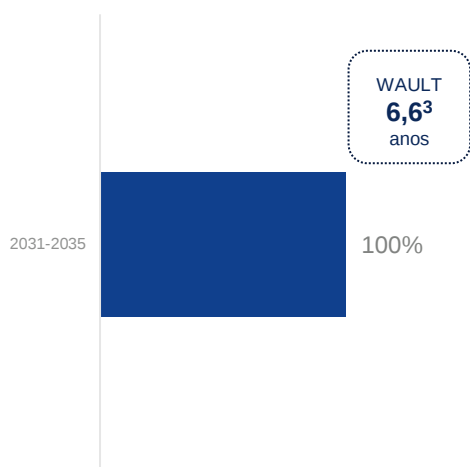
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



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

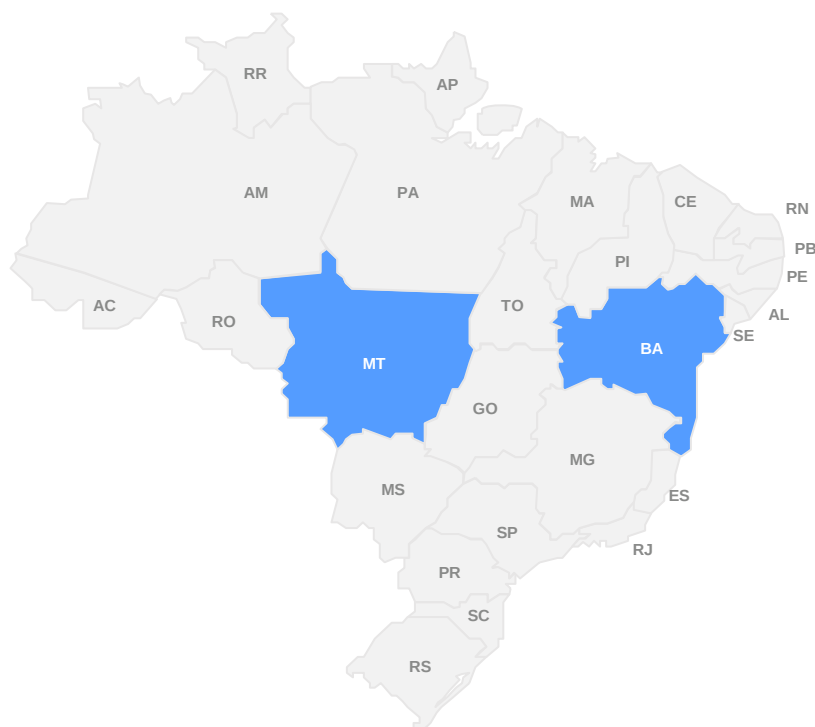
Tipo de Ativo¹

(% 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

6,6 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

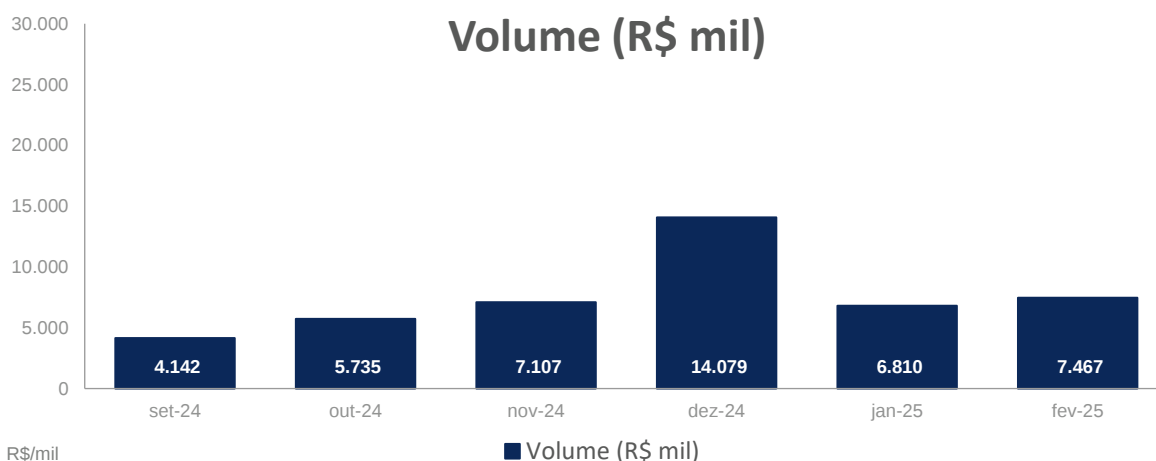
Localização: **Campo Verde/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**
Área Total: **1.673 ha**
Área Agricultável: **1.493 ha**

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



Rentabilidade

	Mês	2024	12M	24M
BTRA11	8,1%	15,6%	-16,2%	-42,3%
IFIX	3,3%	0,2%	-6,6%	11,1%
CDI Líquido	0,8%	1,7%	9,5%	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>

