

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Março 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)

279,8

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

83,2

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

395,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

117,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,85

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

12,3%

Investidores¹

20.667

*WAULT*²

6,9
anos

Número de
Ativos^{3,7}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,7}
(hectares)

10.079

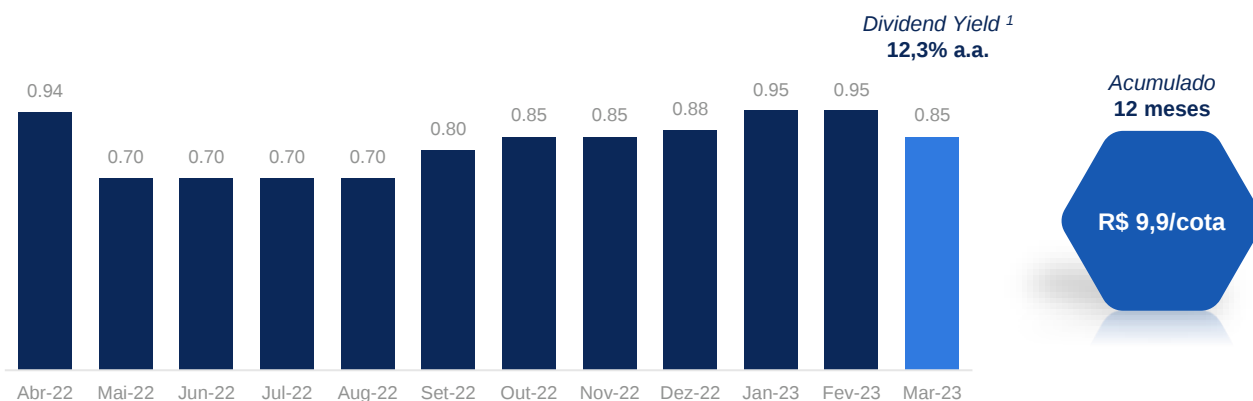
* (1) Data base 31/03/2023; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) ADTV (*Average Daily Trading Volume*); (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

O BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 5,0 milhões (R\$ 1,51/cota) em março/23, o que levou a um resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,7 milhões (R\$ 1,40/cota). O resultado foi positivamente impactado pelo reconhecimento proporcional de parte do ganho de capital referente a venda do ativo Fazenda Vianmacel. A distribuição do BTRA ficou em R\$ 0,85 por cota, representando um dividend yield anualizado de 12,3% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (8,7% sobre a cota patrimonial), e acumulado de R\$ 0,79/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos em 28 de abril, seguindo a política de distribuição do Fundo.

Consoantes ao fato relevante divulgado a mercado em [20 de abril de 2024](#), a respeito da Ação de Execução de Título Extrajudicial, devido pelo Sr. José Roberto Patrício e pela Sra. Márcia Patrício (“Produtores”) com relação à exploração de direito real de superfície sobre o imóvel descrito na matrícula 8.003 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Verde – MT, localizado no município de Campo Verde – Mato Grosso, de propriedade do Fundo, a Administradora e a Gestora assumiram o compromisso de manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito da evolução desses fatos, por meio de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



* (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

Fazenda JR. Em complemento ao fato relevante divulgado ao mercado no dia 20.04.2023, faremos uma breve retrospectiva dos fatos e do seu contexto, destacando os principais acontecimentos a respeito do ativo até o momento.

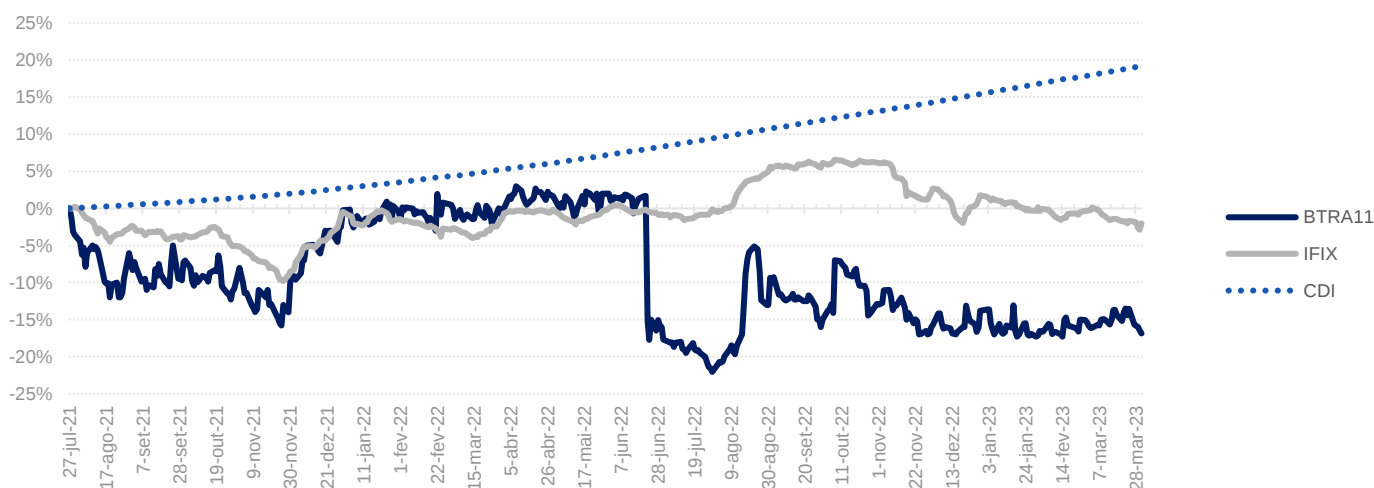
No comunicado ao mercado, divulgado em 29.11.2021, a Administradora anunciou a celebração de um Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV") para a aquisição da Fazenda JR, localizada no município de Campo Verde-MT. A transação foi realizada por meio de um contrato no qual o BTRA adquiriu a propriedade e concedeu o direito de uso da superfície dos imóveis aos vendedores/produtores, permitindo que eles continuassem explorando as terras para suas atividades agrícolas ("Contrato de DRS"). Além disso, foi concedida aos vendedores uma opção de recompra dos imóveis ao final do prazo, por um preço pré-definido comercialmente, que poderia ser executada ao final do contrato, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato. O exercício da opção de recompra do ativo só teria efeito se o locatário estivesse 100% adimplente nos pagamentos dos prêmios anuais, de acordo com as regras e a estratégia traçada para o ativo. Essa transação possui um cap rate inicial de 13% a.a. corrigido anualmente pelo IPCA, contra um custo médio de 3% a 5% a.a. de um arrendamento padrão de mercado.

Em dezembro de 2021, a escritura de compra e venda dos imóveis foi outorgada e o Contrato de DRS foi celebrado com os vendedores por um prazo de 10 anos. No entanto, a gestão renegociou o contrato com o Grupo JR, reduzindo o prazo para 3 anos, com novo vencimento em dezembro de 2024. É importante destacar que a fazenda é de propriedade única do Fundo, sem qualquer outro direito de propriedade pertencente a qualquer outro.

De forma a atender os melhores interesses dos cotistas, a gestão pode tomar estratégias para reposicionar o ativo, seja via um novo contrato de arrendamento ou mesmo a venda da terra. Adicionalmente, o fundo segue com as providências para rescisão do Contrato de DRS e reintegração do imóvel.

COMENTÁRIO DO GESTOR

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

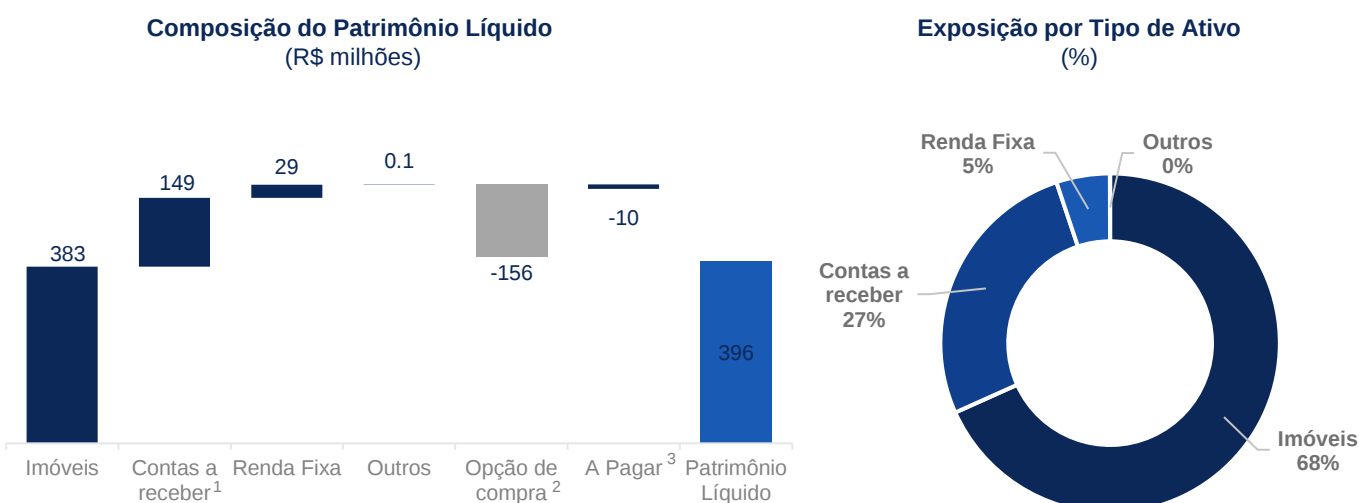


Com relação às movimentações no exercício, o valor da cota do BTRA11 na B3 encerrou o mês em R\$ 83,2 (-1,7% vs. fevereiro). Desde a 1ª emissão de cotas, que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade acumulada do Fundo desde o seu início¹ é de -17,0%, aproximadamente, 15,0% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a -2,0%. 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\$ 396 milhões³, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 279 milhões, um desconto de 30% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

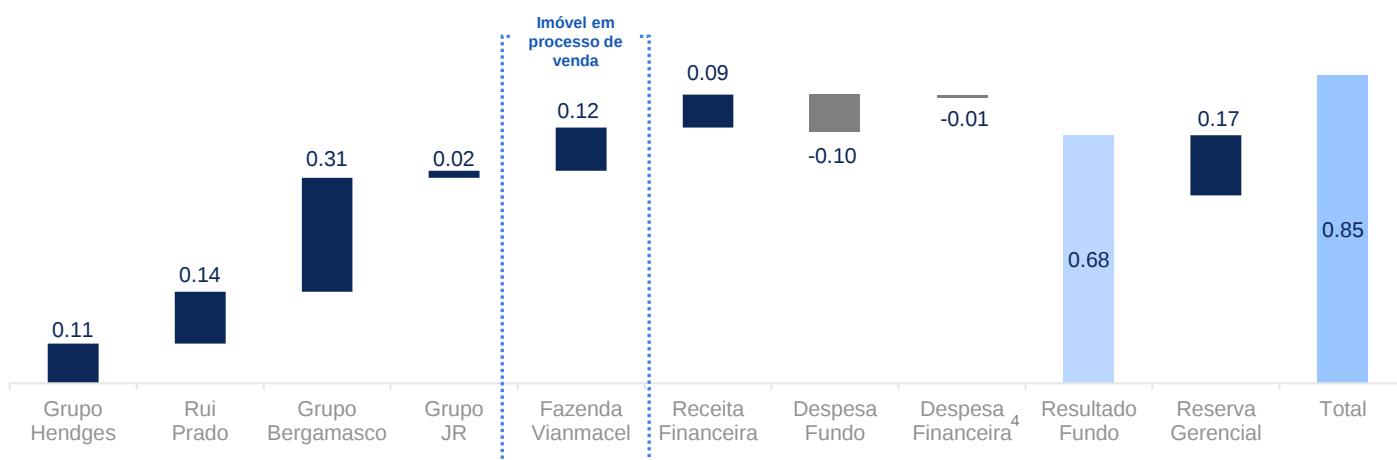
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês e (3) Os valores 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 financeiro e concentração por tipo de ativo



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



******(1) Corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra e (b) valores a receber por venda de imóveis e (c) provisão para créditos de liquidação duvidosa; (2) os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo incluem estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais; (3) passivo do fundo; (4) Despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/03/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,85

Data de divulgação: 20/04/2023

Mês de referência: Março/2023

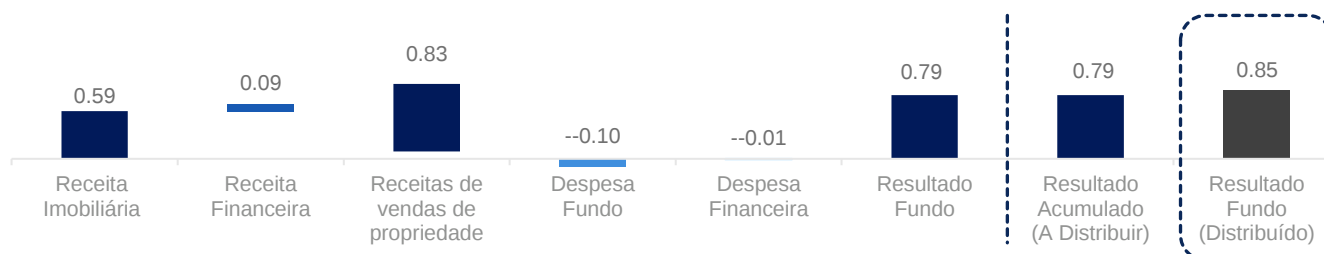
Data de pagamento: 28/04/2023 (último dia útil do mês)

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)	jan-23	fev-23	mar-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	3,113	3,113	1,973	8,199	33,883	55,263
Receita Financeira ¹	333	269	306	908	3,663	11,051
Receitas de vendas de propriedade ²	-	-	2,808	2,808	2,808	2,808
Total Receitas	3,446	3,382	5,087	11,915	40,353	69,122
Despesa Fundo	-311	-305	-338	-954	-5,051	-8,578
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ³	-19	-28	-27	-74	-841	-2,001
Total Despesas	-330	-333	-366	-1,028	-5,891	-10,579
Resultado Fundo	3,116	3,049	4,721	10,887	34,462	58,543
Resultado Fundo / cota	0.93	0.91	1.40	3.24	10.24	17.40
Rendimento Distribuído / Cota	0.95	0.95	0.85	2.75	9.87	16.61
Rend. Dist / Rend. Total¹	103%	105%	61%	85%	96%	95%

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



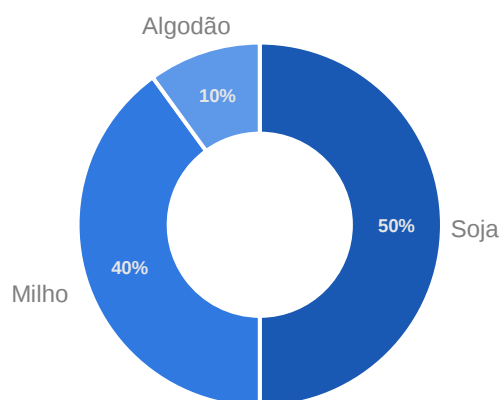
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa;

(2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos

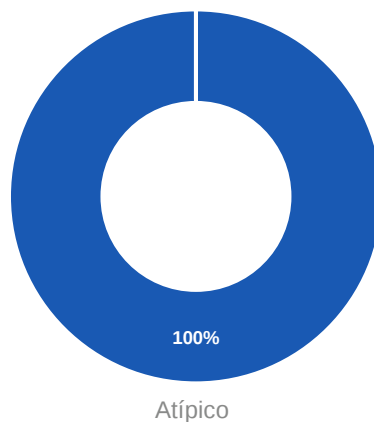
(3) Despesa financeira corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa

CARTEIRA DE ATIVOS

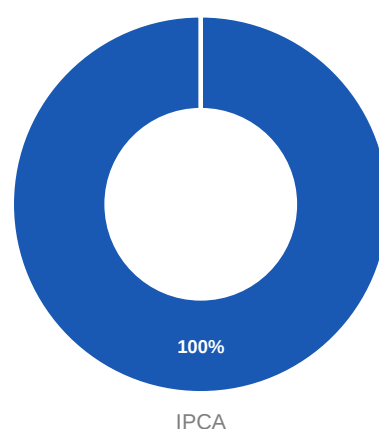
Tipo de Ativo (% da carteira)



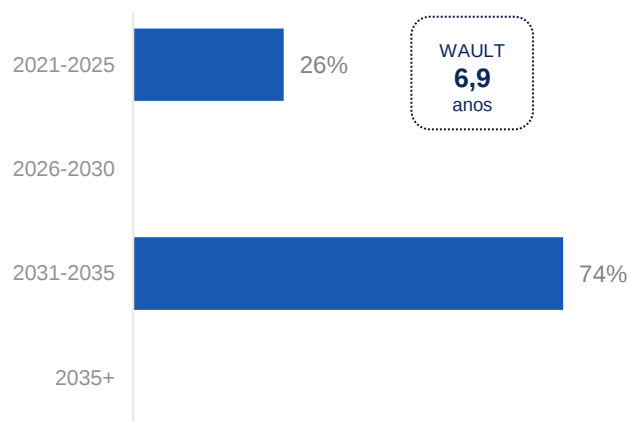
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



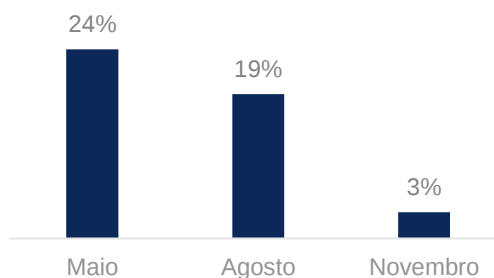
Indexador (% da receita imobiliária)



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

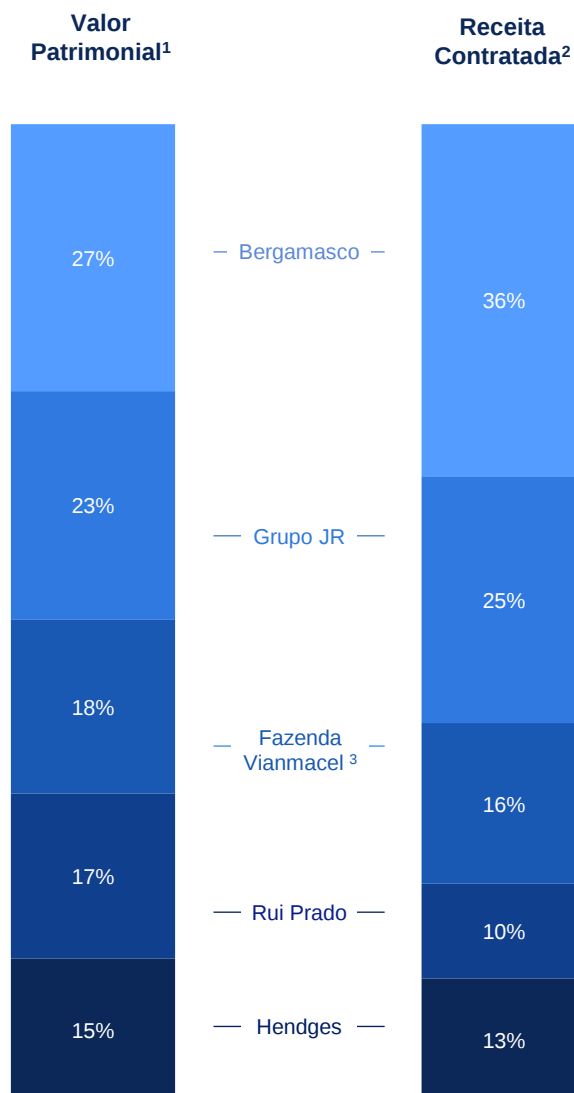
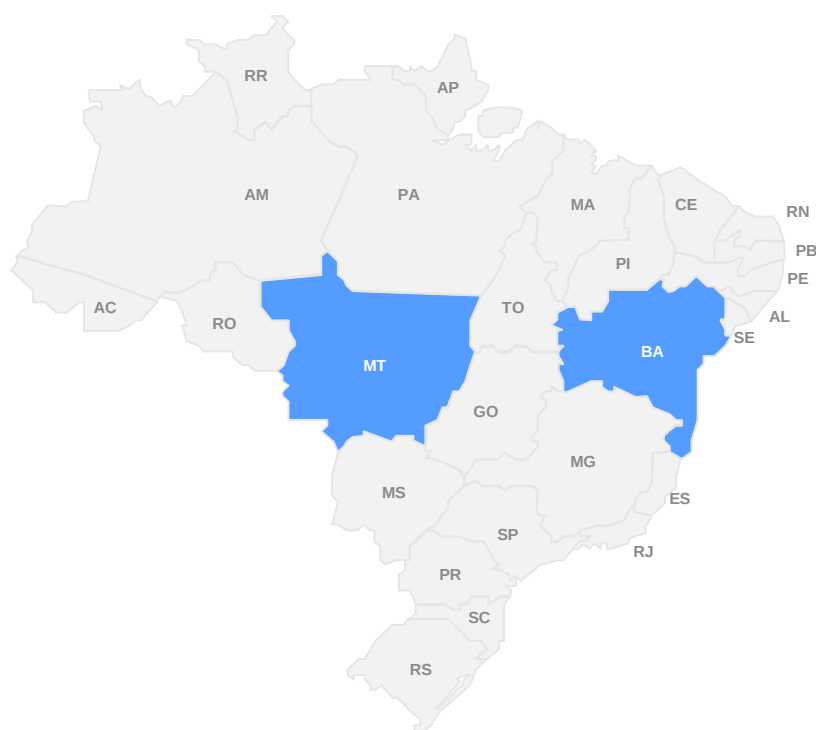
Tipo de Ativo¹

(% 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. Valor reduzido proporcionalmente conforme as parcelas semestrais forem sendo recebidas

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,6 %
Cap rate médio²

6,9 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](#)

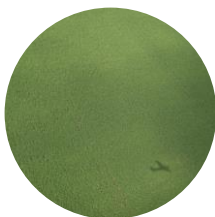
4



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](#)

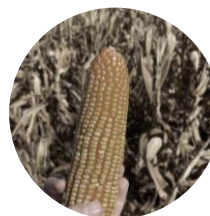
3



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

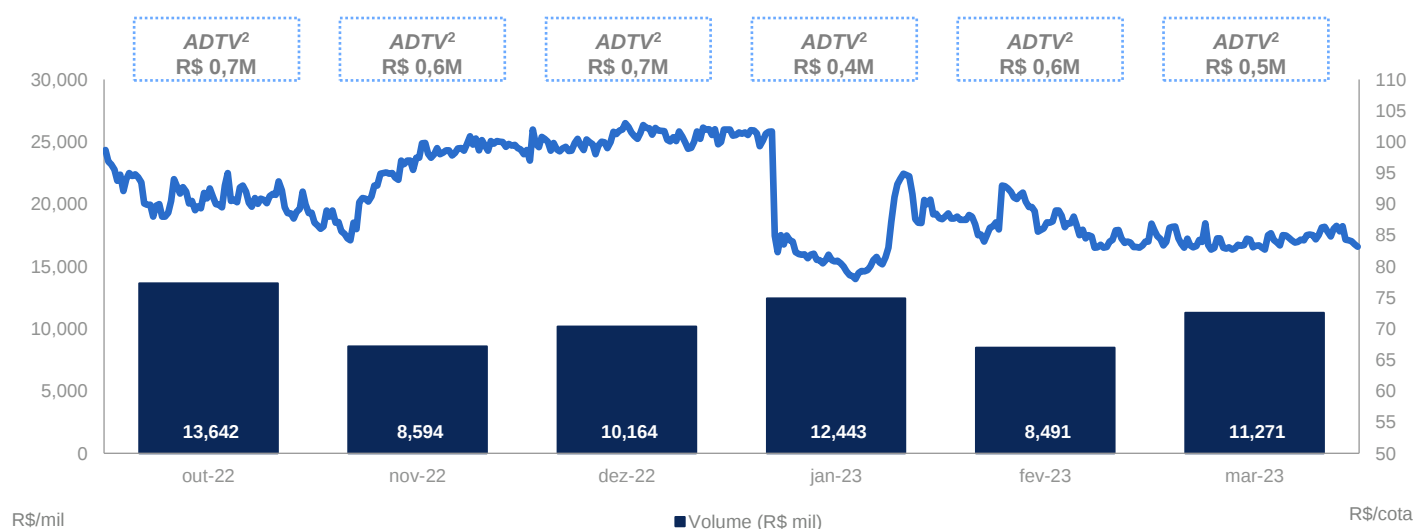
Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Dez-2031**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

Imóvel em processo de venda

⁽¹⁾ Valor de mercado dos ativos adquiridos; ⁽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	-1.7%	-3.5%	-16.0%	-16.0%
BTRA11⁴	-1.7%	-3.5%	-16.0%	-16.0%
IFIX	-1.7%	-3.7%	-0.7%	-0.7%
CDI Líquido¹	1.0%	2.8%	11.3%	11.3%

(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>

