

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

julho 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 (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.

Todas as aquisições realizadas pelo BTRA11 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 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)

254,7

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

75,7

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

400,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

119,0

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,9%

Investidores¹

21.280

*WAULT*²

5,8
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

10.079

* (1) Data base 31/07/2023; (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) No dia 02/01/2023, foi divulgado fato relevante a mercado 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. **A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.** No dia 08/08/2023, foi divulgado fato relevante informado que o Fundo concretizou a venda do imóvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT, por R\$ 42.834.313,92.

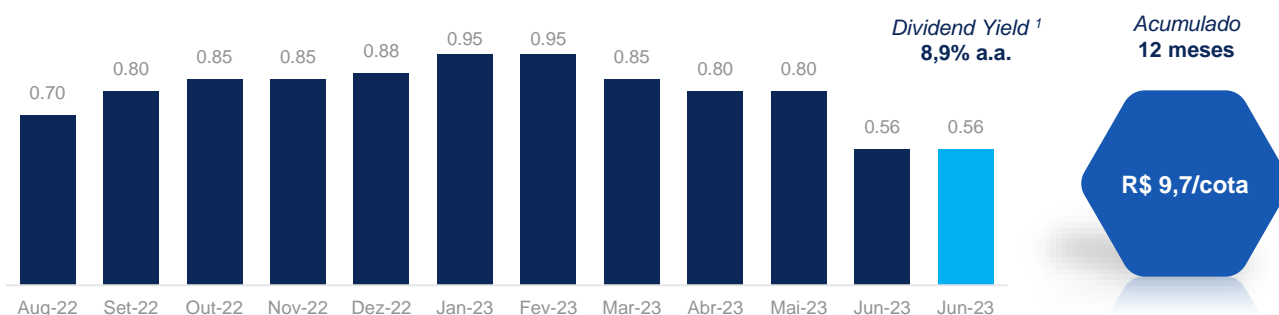
COMENTÁRIO DO GESTOR

Em julho/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 6,5 milhões (R\$ 1,93/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 6,2 milhões (R\$ 1,82/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,56/cota no período representa um *dividend yield* anualizado de 8,9% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (5,6% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 31 de agosto.

Além disso, o fundo encerrou o mês com R\$ 1,41/cota de resultado bruto acumulado a ser distribuído em meses futuros. Conforme mencionado em nosso último relatório, em concordância ao fato relevante de [04 de julho de 2023](#), em relação ao recebimento adicional de R\$ 5 milhões pelo fundo referente à Fazenda Vianmacel, o saldo remanescente de R\$ 4,5 milhões foi refletido no fechamento contábil de julho/23, e, portanto, será distribuído de forma linear ao longo do 2º semestre do ano.

O resultado do mês foi negativamente impactado pela inadimplência do aluguel devido pelo Grupo JR (~R\$ 0,24/cota por mês), bem como pelo Grupo Bergamasco (~R\$ 0,33/cota por mês), consoante aos comunicados a mercado de em [20 de abril de 2023](#), e [24 de julho de 2023](#).

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O patamar atual de distribuição de proventos ainda não reflete totalmente as últimas movimentações realizadas pela Gestora. Além da recente venda da Fazenda Colibri, cujo benefício econômico e financeiro passará a ser refletido em breve nos demonstrativos do Fundo, a Gestora vem trabalhando intensamente no reposicionamento da Fazenda Três Irmãos, bem como na retomada da posse direta da Fazenda JR, propriedade essa atualmente em posse precária por terceiro não autorizado pelo Fundo. Uma vez reposicionadas, essas duas propriedades devem contribuir positivamente na distribuição de proventos. Além disso, voltamos a avaliar oportunidades de alocação do caixa atual em novos investimentos, o que também deve ajudar a fortalecer a distribuição de dividendos nos próximos meses.

* (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

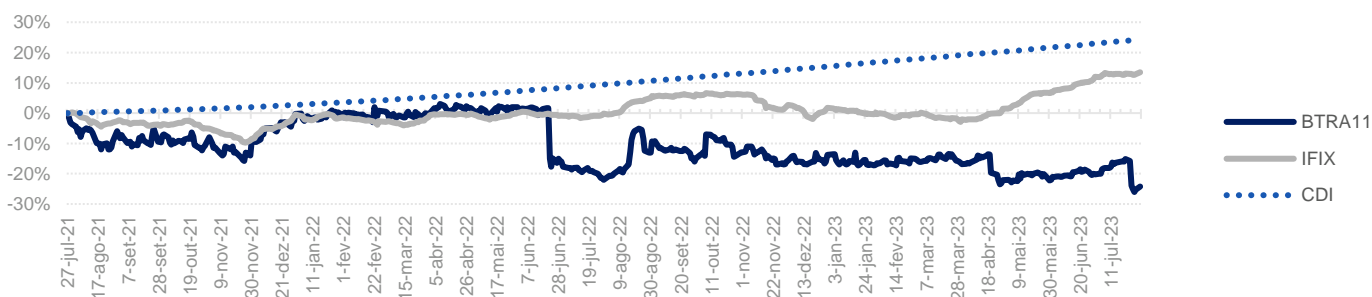
Bergamasco. Em relação aos últimos fatos relevantes divulgados em [08.08.2023](#) e [14.08.2023](#), o fundo concluiu a reestruturação da operação de venda do imóvel Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT, com área total de 400,50 hectares, objeto da matrícula n.º 1.516 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Nova Mutum/MT, pelo valor de R\$ 42.834.313,92, que será pago em 15 parcelas semestrais contando ainda com garantia de CPR física dos grãos produzidos na fazenda. Adicionalmente, vale ressaltar que: 1) A Fazenda Colibri foi vendida para outra parte da Família Bergamasco, parte essa totalmente independente da contraparte anterior com a qual o BTRA havia feito o negócio de *sale-&-leaseback*. Portanto, o novo negócio foi realizado com grupo econômico diferente, grupo esse que, na nossa visão, apresenta melhor relação risco-retorno para o Fundo; 2) O resultado financeiro de julho não reflete a transação acima descrita, uma vez que a mesma foi realizada somente em agosto. A transação será visível nos demonstrativos do fundo a partir do 3T23.

A respeito da Fazenda Três Irmãos, localizada no Município de Tapurah - MT, objeto das matrículas n.º 6.556, 9.933, 9.934 e 9.935 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah – MT, o fundo realizou a rescisão do direito real de superfície e a retomada da posse direta do ativo. Esse movimento é importante pois permite que a Gestora possa reposicionar a propriedade sem qualquer disputa judicial, o que aumenta significativamente sua atratividade comercial dado que o imóvel se encontra totalmente livre e desembaraçado. Atualmente, a Gestora está em processo de avaliação de propostas de arrendamento e/ou alienação definitiva. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado informados acerca de qualquer desdobramento do assunto, permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Fazenda JR. O Fundo concluiu o processo de formalização da rescisão do contrato de direito real de superfície junto ao Grupo JR em função do inadimplemento pecuniário e o descumprimento de outras condições contratuais resolutivas, e segue na execução da cobrança das multas e encargos estipulados no contrato na Justiça. A Gestora continua focada na reintegração da posse direta da propriedade – atualmente com terceiro não-autorizado pelo Fundo – com o objetivo de reposicioná-la no mercado o mais rapidamente possível.

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\$ 75,7 (-5,4% vs. junho). A rentabilidade acumulada do fundo desde o seu início é de -24%, aproximadamente 38% abaixo do retorno do IFIX no mesmo período, equivalente a 13%. Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, 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\$ 400 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 255 milhões, representando um desconto de 36% em relação a cota patrimonial.

Entendemos que parte da performance negativa do BTRA está relacionada às situações adversas enfrentadas pelo fundo nos últimos meses. Vale reforçar que temos empreendido esforço significativo para contornar tais situações de forma rápida e com geração de valor para os cotistas, tais como visto nos casos Milton Cella e Bergamasco. A tese jurídica e financeira do Fundo foi testada em seu extremo, e acreditamos ter tido a disciplina e resiliência necessárias para resolver parte dessas situações complexas com velocidade e gerando lucro ao cotista, ainda que tal lucro não possa ser coletado ou visualizado imediatamente pelos mesmos. A despeito da menor distribuição de proventos nos últimos meses, acreditamos que a qualidade dos ativos que compõem o portfólio do Fundo, bem como o preço de aquisição pago por eles, configuram e continuarão configurando proteções sólidas aos cotistas do BTRA.

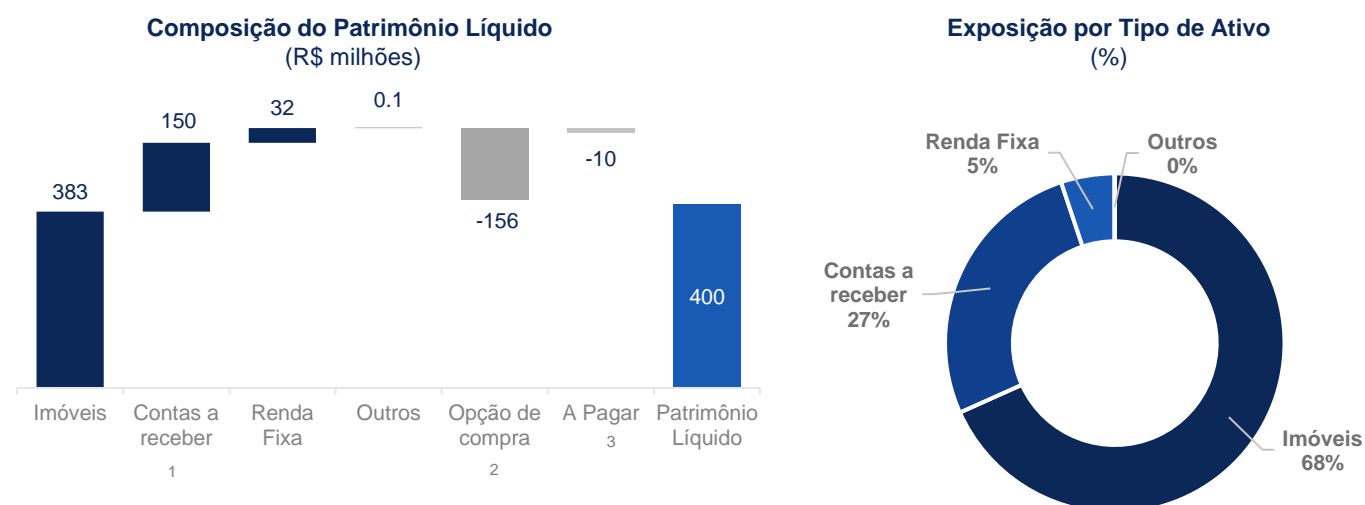
Macro. Em julho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em +0,12%, majoritariamente em função da alta da gasolina (4,75%). No acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 3,99%, o que configura uma elevação de 2,99% no ano. De modo geral, o resultado de julho veio acima da expectativa do mercado (alta de 0,07% no mês), entretanto foi geralmente bem recebido pelo mesmo, que entendeu que o resultado como um todo veio benigno por conta de uma desaceleração na inflação de serviços.

* (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.

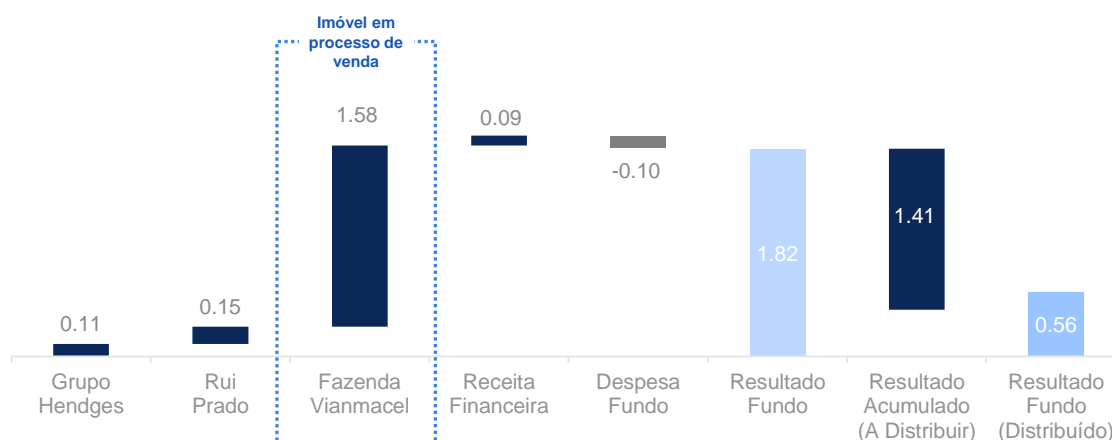


COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



** (1) Corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra, (b) valores a receber de receita imobiliária; (c) provisão para créditos de liquidação duvidosa e (d) valores a receber por venda de imóveis; (2) os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo incluem estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais; (3) outros passivos do fundo

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/07/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,56

Data de divulgação: 24/08/2023

Mês de referência: Julho/2023

Data de pagamento: 31/08/2023 (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)	mai-23	jun-23	jul-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	1,985	1,429	870	14,449	28,687	61,512
Receita Financeira ¹	473	262	291	2,172	3,427	12,316
Receitas de vendas de propriedade ²	-	-	5,330	8,137	8,137	8,137
Total Receitas	2,458	1,691	6,491	24,758	40,251	81,966
Despesa Fundo	-337	-289	-352	-2,270	-3,929	-9,893
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ³	-224	-16	-16	-369	-617	-2,296
Total Despesas	-561	-306	-368	-2,638	-4,547	-12,189
Resultado Fundo	1,897	1,385	6,123	22,120	35,705	69,777
Resultado Fundo / cota	0.56	0.41	1.82	6.57	10.61	20.74
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.56	0.56	5.47	9.55	19.33
Rend. Dist / Rend. Total¹	142%	136%	31%	83%	90%	93%

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



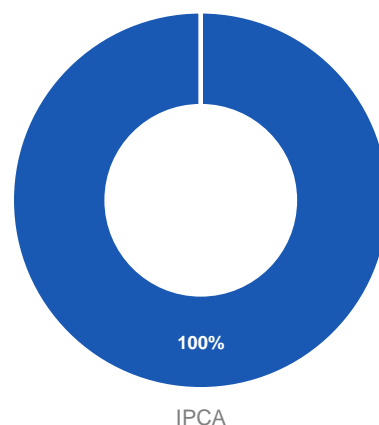
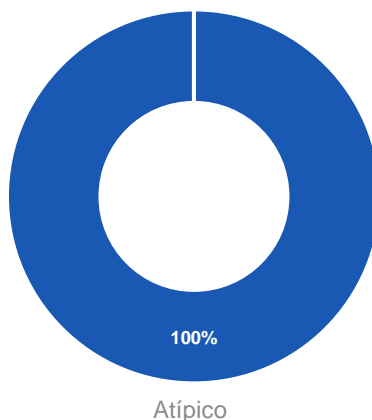
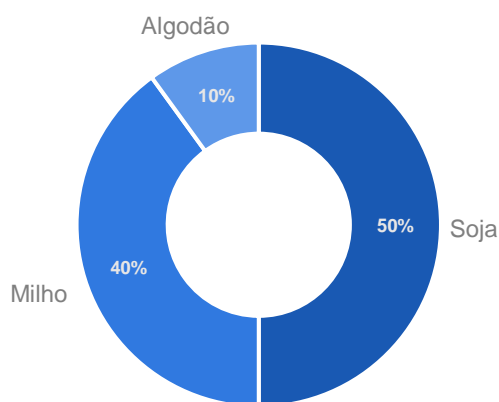
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4) Saldo ainda não distribuído e (5) Resultado distribuído no mês.

CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo (% da carteira)

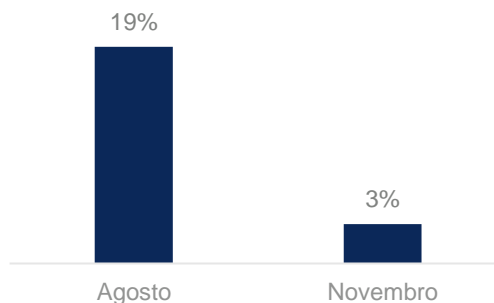
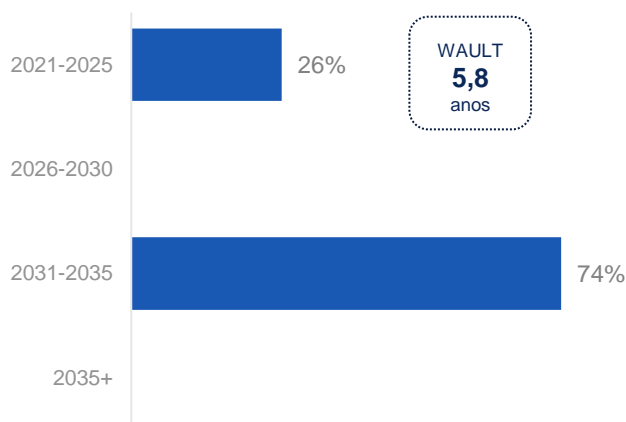
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)

Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)

Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



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

CARTEIRA DE ATIVOS

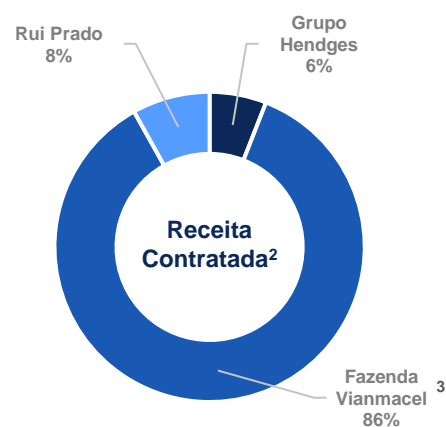
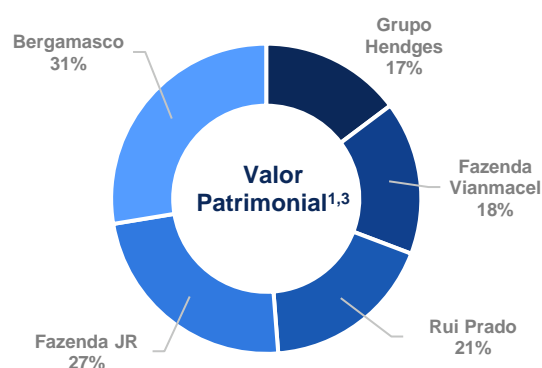
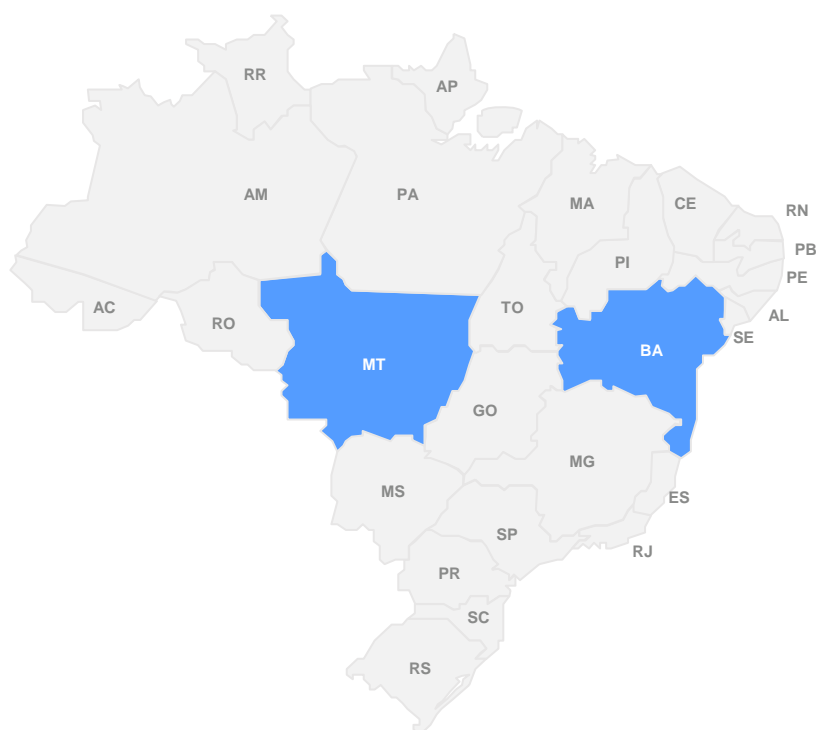
Tipo de Ativo¹

(% 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: (a) receita imobiliária e (b) receitas com a vendas de propriedade e (3) A Fazenda Vianmacel está em processo de venda. Valor reduzido proporcionalmente conforme as parcelas semestrais forem sendo recebidas - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=397057&cvm=true> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486942&cvm=true>

PORTFOLIO

R\$ 478 mi
Ativos adquiridos¹

13,8%
Cap rate médio²

5,8 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](#)

Imóvel em processo de venda⁴

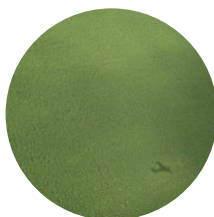
4



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](#)

Imóvel em processo de negociação⁵

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**

Imóvel em processo de venda³

6



Fazenda Vianmacel [Fato Relevante](#)

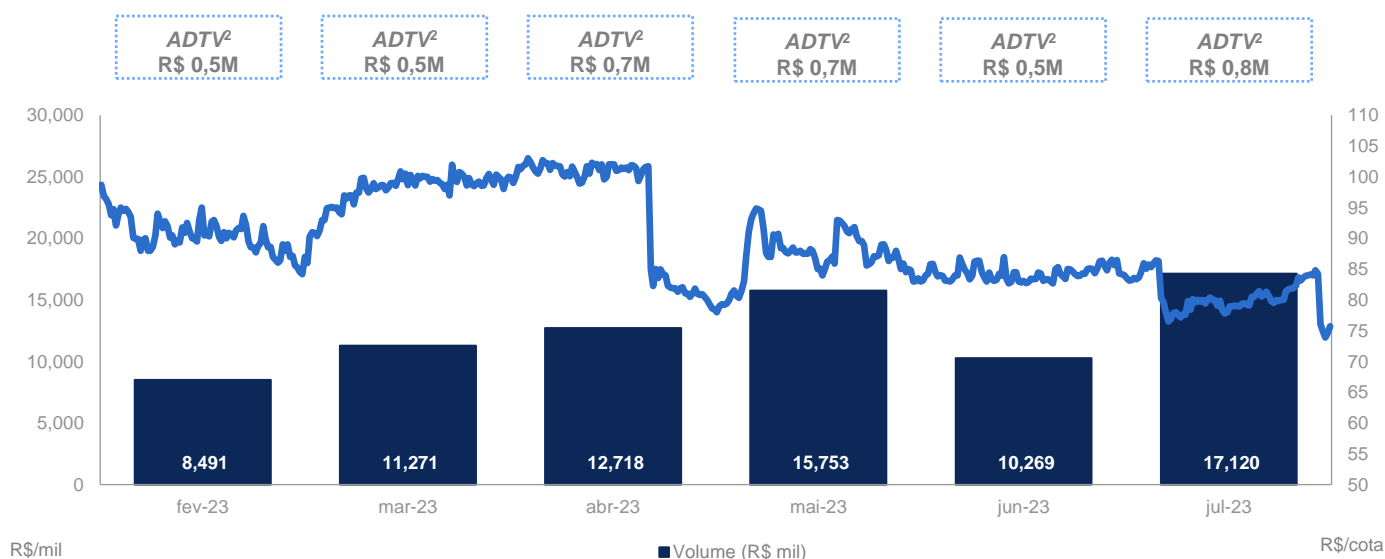
Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **11,0%**
Prazo: **Dez-2031**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**
Opção de Recompra: **Sim**

⁽¹⁾ Valor de mercado dos ativos adquiridos; ⁽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 **08/08/2023**, foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo concretizou a venda móvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT, por R\$ 42.834.313,92. ⁽⁵⁾ No dia **14/08/2023**, foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo celebrou rescisão do direito real de superfície envolvendo e retomou a posse direta do ativo – que se encontra em processo de negociações no momento.



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2023	12M	24M
BTRA11³	-5.4%	-12.2%	-2.9%	-2.9%
BTRA11⁴	-5.4%	-12.2%	-2.9%	-2.9%
IFIX	2.1%	11.5%	13.6%	13.6%
CDI Líquido¹	1.0%	6.5%	11.5%	11.5%

(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>

