

BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Agosto 2023



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Composição do portfólio

09 Pagamento de proventos

10 Carteira de ativos

12 Portfólio

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 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 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)

238,2

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

70,8

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

422,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

125,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,5%

Investidores¹

21.760

*WAULT*²

5,0
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,6

Contratos
Atípicos

100%

Área Total^{3,6}
(hectares)

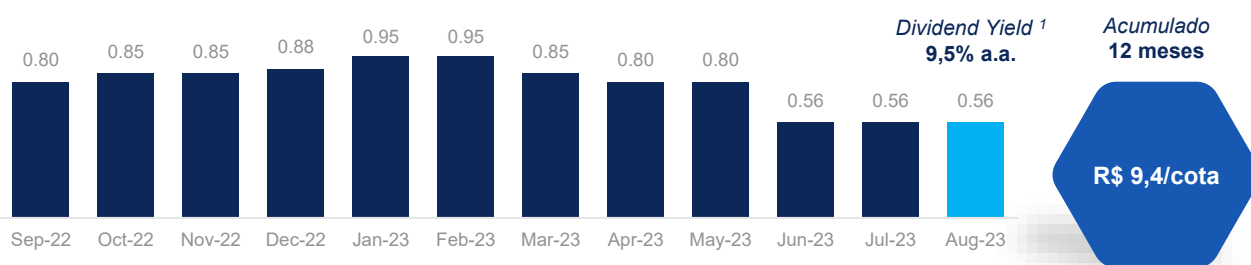
10.079

* (1) Data base 31/08/2023; (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) 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.** No dia 08/08/2023, foi divulgado fato relevante informando que o Fundo concretizou a venda da Fazenda Colibri, localizada no Município de Nova Mutum-MT, por R\$ 42.834.313,92.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em agosto/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R\$ 1,2 milhões (R\$ 0,36/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 864 mil (R\$ 0,26/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,56/cota no período representa um dividend yield anualizado de 9,5% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (5,6% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 29 de setembro.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfólio. Conforme comentado no último relatório gerencial do Fundo, o patamar atual de distribuição de proventos não reflete as últimas movimentações realizadas pela Gestora. O lucro da venda da fazenda Colibri, divulgado a mercado em 08 de agosto de 2023, ainda não se encontra refletido no fechamento do mês. A transação será visível nos demonstrativos do fundo a partir do 3T23.

Bergamasco. Em relação a 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, a Gestora segue trabalhando no reposicionamento do ativo, seja via um novo contrato de arrendamento e/ou a venda da terra. 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. Uma vez reposicionada, essa propriedade deve contribuir positivamente na distribuição de proventos.

Grupo Hedges. No mês de agosto, ocorreu o reajuste (IPCA) e pagamento de 12 meses de aluguel antecipados até o final de julho de 2024 pelo Grupo Hedges, que representa aproximadamente 12% do patrimônio líquido do Fundo.

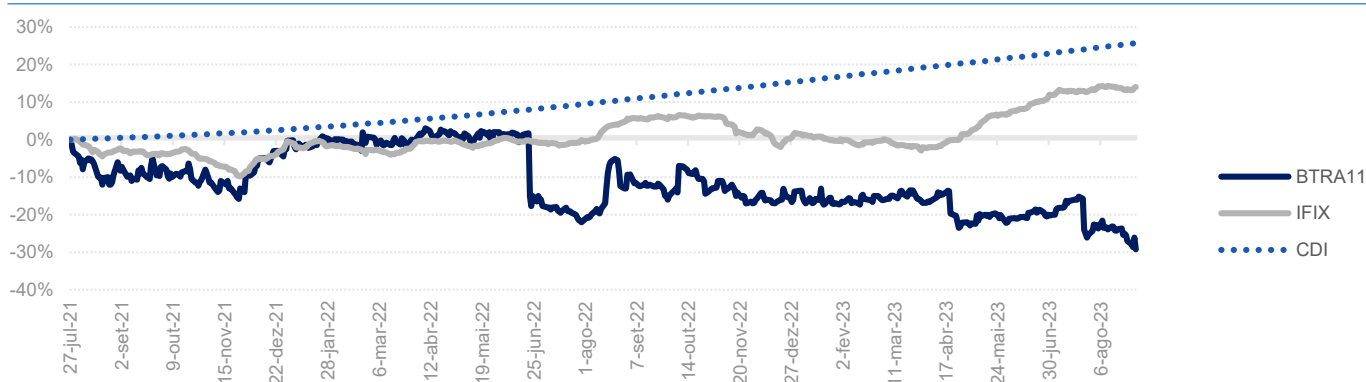
Fazenda JR. O Fundo concluiu o processo de formalização da rescisão do contrato de direito real de superfície junto ao Grupo JR em função do inadimplemento pecuniário e o descumprimento de outras condições contratuais resolutivas, e segue na execução da cobrança das multas e encargos estipulados no contrato 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.

Outros Updates. Conforme mencionado no fato relevante de 12 de setembro de 2023, o Fundo e a Funchal Investimentos distrataram o contrato de consultoria imobiliária que existia entre as partes.

* (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\$ 70,8 (-6,5% vs. julho). Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 423 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 238 milhões, representando um desconto de 44% em relação a cota patrimonial.

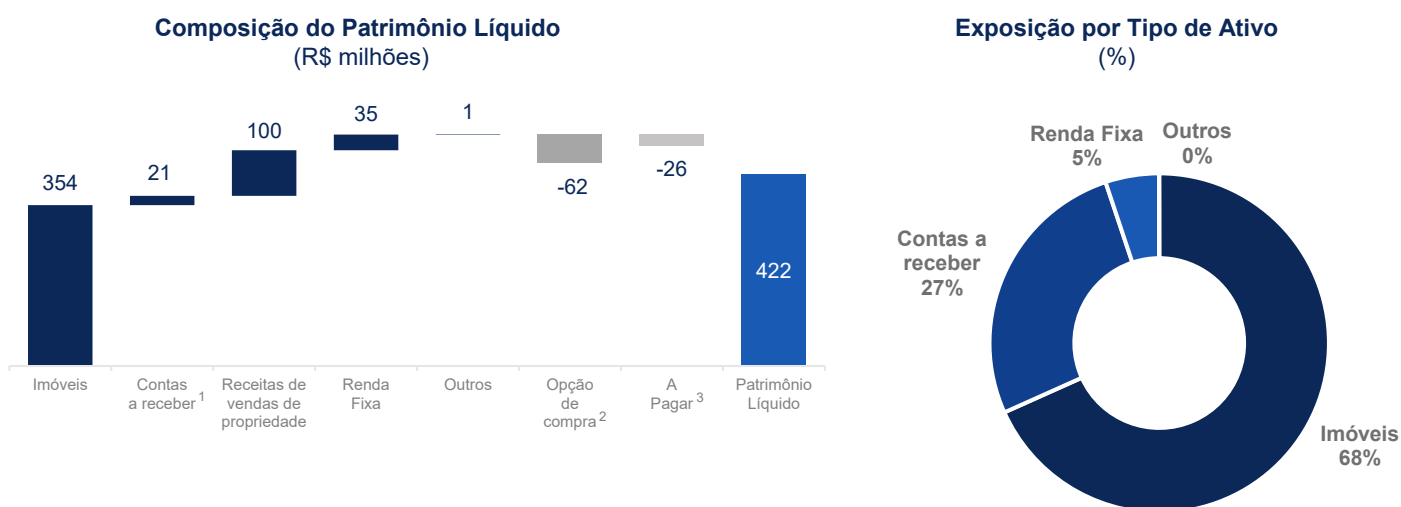
Em agosto, o patrimônio líquido do fundo foi positivamente impactado (+5,6%) em função das rescisões dos contratos de direito real de superfície junto ao Grupo JR e Bergamasco, que resultaram na baixa da opção de recompra refletida no passivo do Fundo. Cabe lembrar que as transações do BTRA foram realizadas na estrutura de sale-&-leaseback, ou seja, 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 (DRS). Adicionalmente, 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 do DRS e dos prêmios anuais, de acordo com as regras e a estratégia traçada para o ativo. As transações possuem um cap rate médio de 12% a.a. corrigido anualmente pelo IPCA, contra um custo médio de 3% a 6% a.a. de um arrendamento padrão de mercado nas principais regiões produtoras do país.

Macro. Em agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,23%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 4,61%, o que configura uma elevação de 3,23% no ano. De modo geral, o resultado de agosto veio pouco abaixo da expectativa do mercado (alta de 0,29% no mês). Principal destaque para aumento da inflação ocorreu decorrente por influência do grupo de Habitação, com destaque para o subitem energia elétrica residencial, com um aumento de 4,59% e impacto de 0,18 p.p. no índice geral.

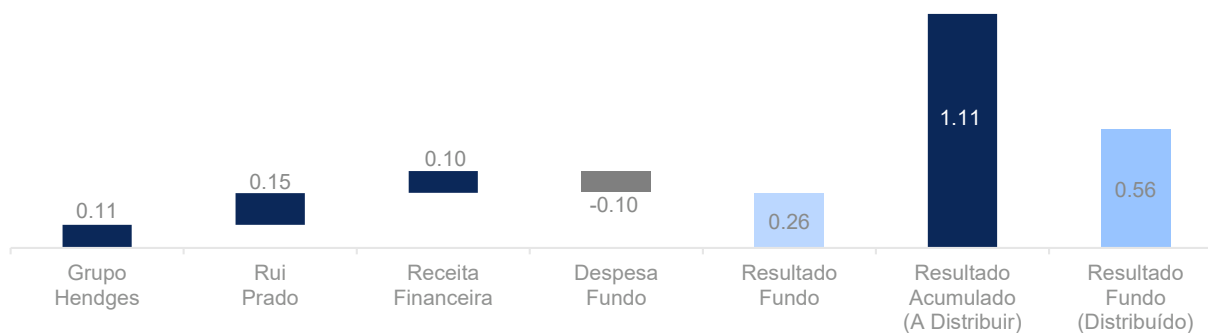
* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1ª oferta de R\$ 4,15/cota; (2) Retorno acumulado incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. O exercício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

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



Receita mensal por ativo (R\$/cota)



** (1) Contas a Receber corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra, (b) valores a receber de receita imobiliária 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) outros passivos do fundo

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/08/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,56

Data de divulgação: 22/09/2023

Mês de referência: Agosto/2023

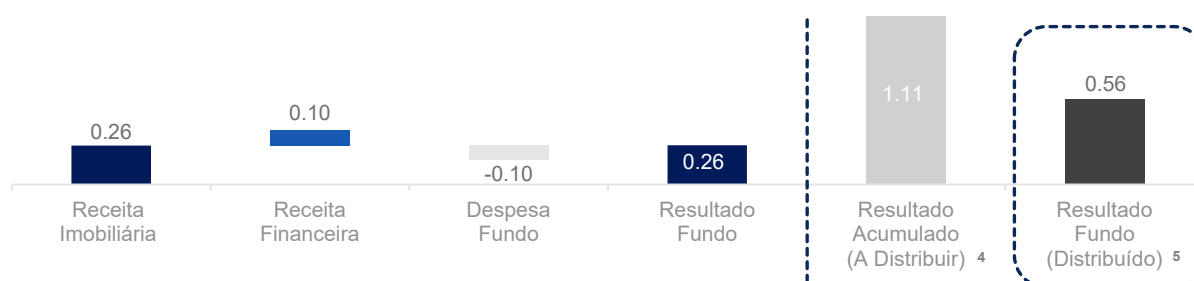
Data de pagamento: 29/09/2023 (último dia útil do mês)

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 | ago-23 | Acum. 2023 | 12M | Acum. Início |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária | 1,985 | 1,429 | 870 | 860 | 15,308 | 27,012 | 62,372 |
| Receita Financeira ¹ | 473 | 262 | 291 | 345 | 2,517 | 3,508 | 12,661 |
| Receitas de vendas de propriedade ² | - | - | 5,330 | - | 8,137 | 8,137 | 8,137 |
| Total Receitas | 2,458 | 1,691 | 6,491 | 1,205 | 25,963 | 38,658 | 83,170 |
| Despesa Fundo | -337 | -289 | -352 | -320 | -2,589 | -3,925 | -10,213 |
| Despesa Ativos | - | - | - | - | - | - | - |
| Imposto de Renda ³ | -224 | -16 | -16 | -20 | -389 | -618 | -2,316 |
| Total Despesas | -561 | -306 | -368 | -340 | -2,978 | -4,543 | -12,529 |
| Resultado Fundo | 1,897 | 1,385 | 6,123 | 865 | 22,985 | 34,114 | 70,642 |
| Resultado Fundo / cota | 0.56 | 0.41 | 1.82 | 0.26 | 6.83 | 10.14 | 21.00 |
| Rendimento Distribuído / Cota | 0.80 | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 6.03 | 9.41 | 19.89 |
| Rend. Dist / Rend. Total¹ | 142% | 136% | 31% | 218% | 88% | 93% | 95% |

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



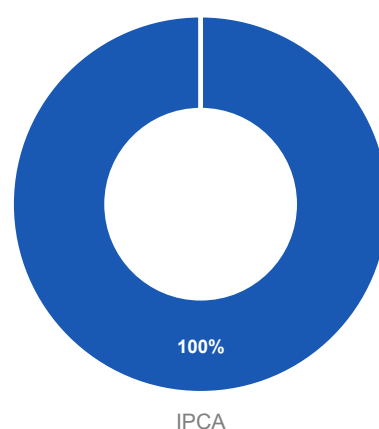
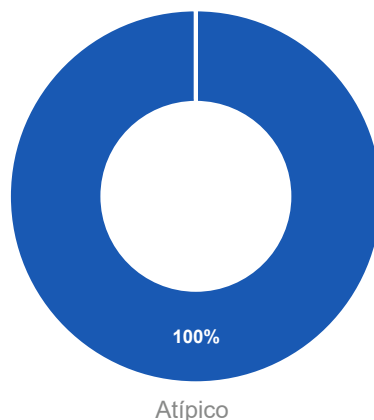
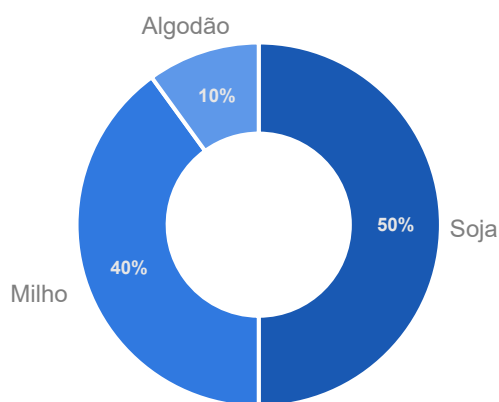
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4)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

CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo
 (% da carteira)

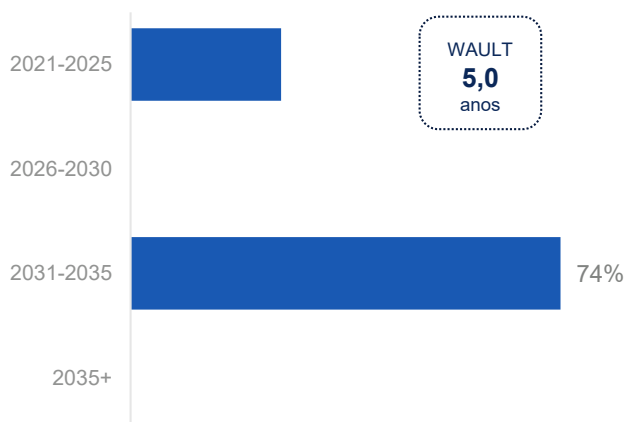
Tipo de Contrato
 (% da receita imobiliária)

Indexador
 (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
 (% da receita imobiliária)

Mês de Reajuste (2024E)
 (% 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

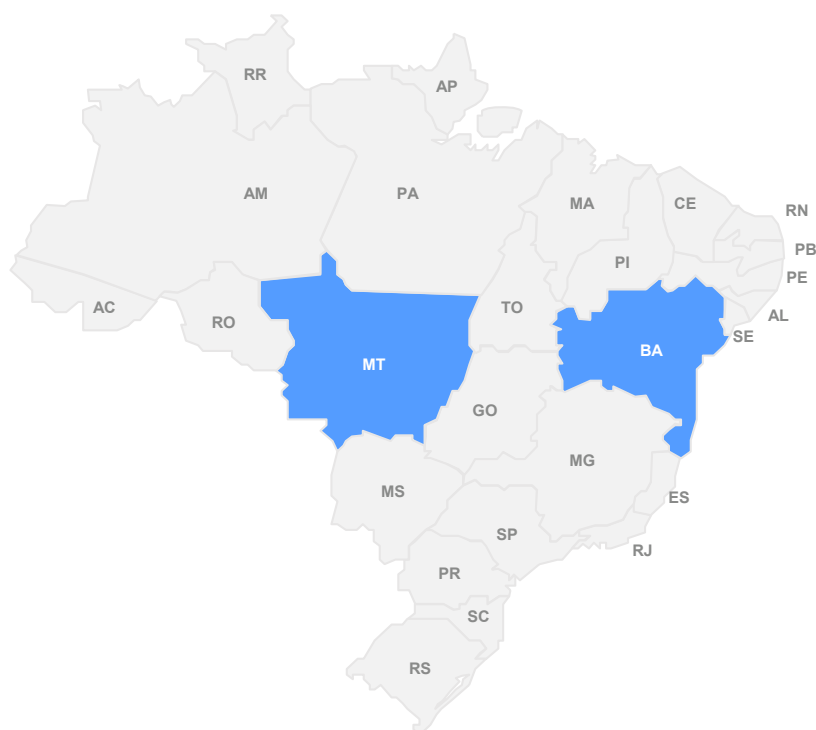
Tipo de Ativo¹

(% 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

5,0 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](#)

Imóvel em processo de venda⁴

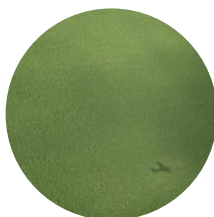
4



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



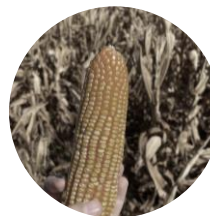
Grupo Bergamasco [Fato Relevante](#)

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



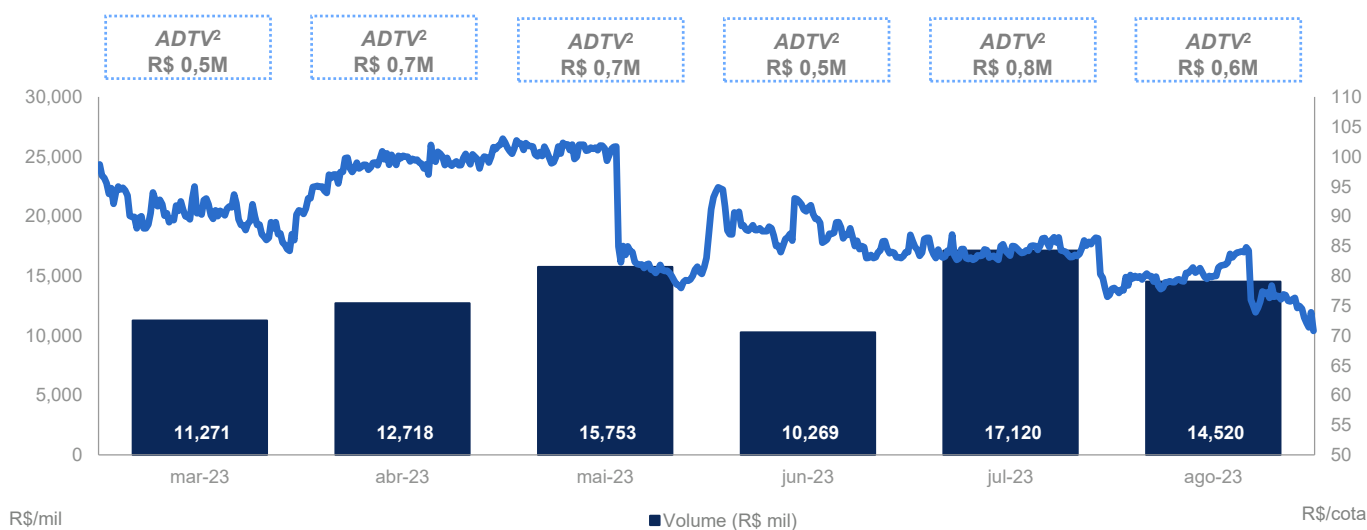
Fazenda Vianmacel [Fato Relevante](#)

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 | -6.5% | -17.9% | -21.9% | -21.9% |
| BTRA11⁴ | -6.5% | -17.9% | -21.9% | -21.9% |
| IFIX | 0.5% | 12.1% | 7.9% | 7.9% |
| CDI Líquido¹ | 1.0% | 7.6% | 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>

