BTG PACTUAL
TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Gerencial
BTRA11

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Dezembro 2023

btg pactual
asset
management

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

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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 Mercado[1] (R$ milhões)	Valor de Mercado[1] (R$ / cota)	Valor Patrimonial[1,6] (R$ milhões)	Valor Patrimonial[1] (R$ / cota)
206,0	**61,2**	**416,0**	**123,5**

Rendimento Mensal (R$ / cota)	*Dividend Yield* Anualizado[5] (12m a.a.)	Investidores[1]	*WAULT*[2]
0,30	**5,9%**	**21.022**	**7,8** anos

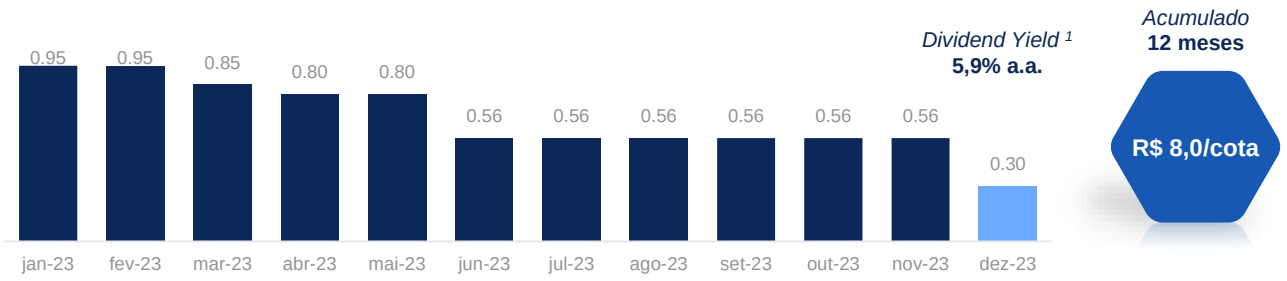
Número de Ativos[3,6]	*ADTV*[4] (R$ milhões)	Contratos Atípicos	Área Total[3,6] (hectares)
6	**0,4**	**100%**	**10.079**

* (1) Data base 31/12/2023; (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 portfolio 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 dezembro/23, o BTRA apurou uma receita bruta total de R$ 1,1 milhões (R$ 0,34/cota), com resultado líquido (após despesas) de R$ 789 mil (R$ 0,23/cota). A distribuição de proventos de R$ 0,30/cota no período representa um dividend yield anualizado de 5,9% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (2,9% sobre a cota patrimonial), e acumulando R$ 0,07/cota de resultado a ser distribuído. Os rendimentos foram integralmente distribuídos no dia 30 de janeiro de 2024.

Evolução dos Rendimentos (R$/cota)



Portfolio. Em dezembro, houve uma diminuição nas distribuições devido à sua aproximação com os resultados recorrentes do fundo. Nos meses anteriores, as distribuições do Fundo incluíam não apenas o desempenho regular do fundo, mas também os lucros obtidos com a venda de ativos. Essa estratégica contribuiu para um aumento temporário no pagamento de dividendos. É importante ressaltar que todos os lucros obtidos com a venda de ativos estão sendo distribuídos aos investidores proporcionalmente ao recebimento das parcelas de venda e de acordo com as práticas contábeis vigentes.

Bergamasco. Em complemento ao Comunicado Ao Mercado divulgado em 29 de novembro de 2023, a Administradora e a Gestora informam que tomaram conhecimento do deferimento do processamento da recuperação judicial dos promitentes compradores do imóvel rural denominado 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 ("Imóvel Colibri"), adquirido pelo fundo em 27 de outubro de 2021 por R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais). Administradora e a Gestora estão tomando todas as medidas necessárias relacionadas a tais eventos e frisam que manterão os cotistas e o mercado informados acerca de qualquer desdobramento do assunto e permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

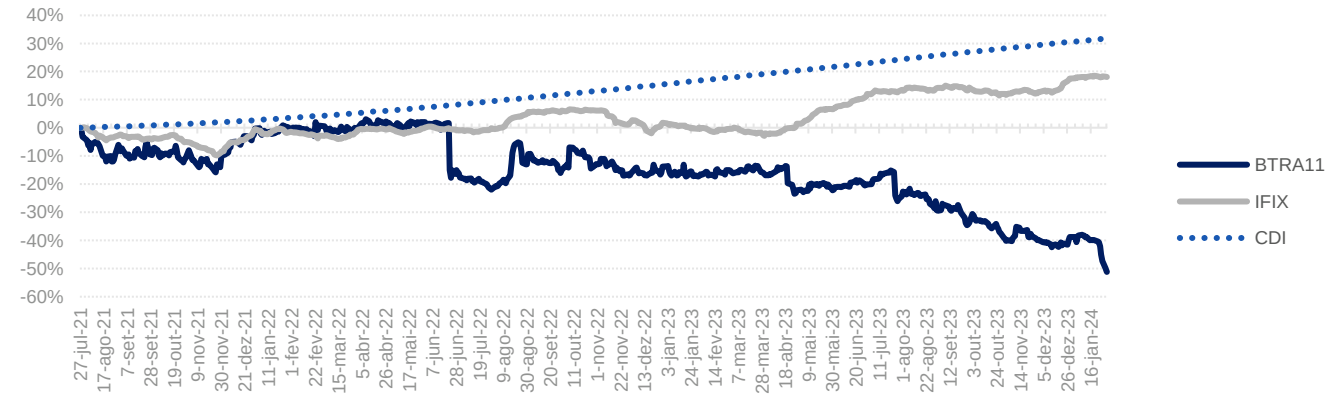
Em relação a Fazenda Três Irmãos, objeto das matrículas n.º 6.556, 9.933, 9.934 e 9.935 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah – MT, conforme destacado nos relatórios anteriores, o fundo deu início às tratativas negociais em relação a venda da terra junto a potencial comprador. A transação, se vier a ser consumada, visa gerar valor e reforçar a estratégia de reposicionamento dos ativos, sob a ótica de defesa do capital dos cotistas e contribui positivamente para a distribuição de rendimentos do fundo. 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.

* (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

Amortização Parcial. Adicionalmente, conforme fato relevante divulgado no dia 25.01.2024, a Gestora decidiu realizar uma amortização parcial de capital extraordinária aos cotistas, no montante total de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao valor R$ 1,49 / cota. Os cotistas que terão direito ao pagamento da amortização são apenas aqueles detentores de cotas no encerramento do mercado do dia 25/01/2024 ("Data-Com"), programada para ocorrer no dia 23/02/2024 ("Data de Pagamento"). Vale ressaltar, que a amortização extraordinária é fruto de uma estratégia bem-sucedida que envolveu, inclusive, geração de valor para os cotistas por meio das vendas previamente anunciadas de ativos do patrimônio do Fundo.

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$ 60,2 (1,7% vs. novembro). Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R$ 416 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R$ 206 milhões, representando um desconto de 50% em relação a cota patrimonial.

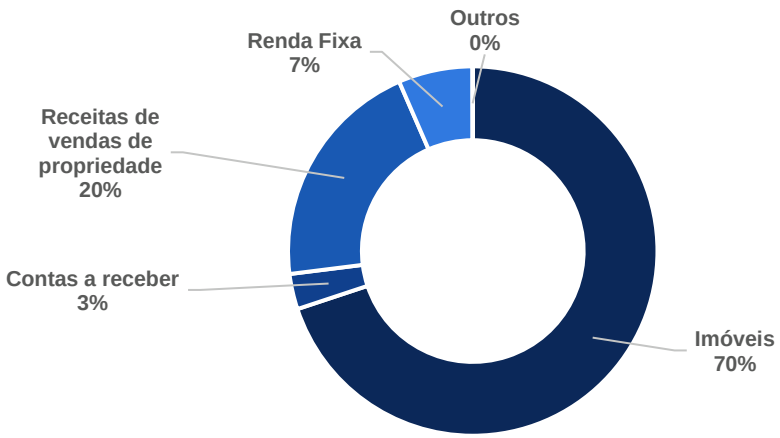
Macro. Em dezembro, o IPCA apresentou um aumento de 0,56%, acima das expectativas de mercado de0,49%, fechando 2023 em 4,62% ante 4,68% apurados em novembro. O resultado permaneceu dentro do intervalo da meta de inflação para o ano, estabelecida em até 4,75%. O grupo de alimentação e bebidas foi o principal impacto para alta no mês, registrando alta de +1,11% e contribuindo 0.23 p.p. no índice. Os efeitos do El Niño sobre os alimentos in natura seguem impactando o subgrupo alimentação no domicílio, que apresentou alta de +1,34%. Ao longo do ano, o grupo de transportes teve o maior impacto no índice (1,46 p.p.), impulsionado pela gasolina que subiu 12,09% com impacto de 0,56 p.p. no índice. Por outro lado, o grupo de alimentação e bebidas teve um dos menores impactos no ano (1,03%), devido à redução do preço das commodities. Além disso, as previsões de inflação apontam para níveis de 4,1%¹ para 2024 e 3,5%¹ para 2025, ainda acima da meta de 3,0% para este ano.

* (1) O Fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 28/07/2021. Análise de rentabilidade não considera os custos da 1º 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

Composição do Patrimônio Líquido (R$ milhões)

Exposição por Tipo de Ativo (%)



**(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: 31/12/2023

Rendimento/cota: R$ 0,30

Data de divulgação: 24/01/2024

Mês de referência: Dezembro/2023

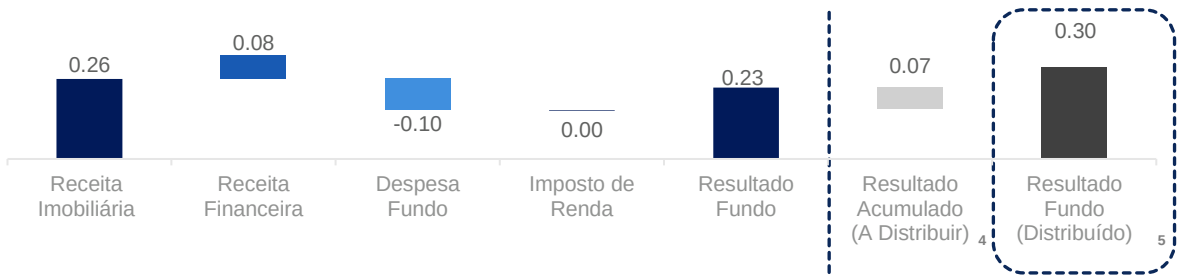
Data de pagamento: 31/01/2024 (último dia útil do mês)

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)	out-23	nov-23	dez-23	Acum. 2023	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	885	885	885	18,822	18,822	65,886
Receita Financeira[1]	278	491	254	3,830	3,830	13,973
Receitas de vendas de propriedade[2]	-	-	-	8,137	8,137	8,137
Total Receitas	**1,163**	**1,375**	**1,139**	**30,789**	**30,789**	**87,997**
Despesa Fundo	-311	-318	-344	-3,901	-3,901	-11,525
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda[3]	-25	-258	-7	-702	-702	-2,629
Total Despesas	**-335**	**-576**	**-350**	**-4,602**	**-4,602**	**-14,153**
Resultado Fundo	**828**	**800**	**789**	**26,187**	**26,187**	**73,843**
Resultado Fundo / cota	0.25	0.24	0.23	7.78	7.78	21.95
Rendimento Distribuído / Cota	**0.56**	**0.56**	**0.30**	**8.01**	**8.01**	**21.87**
Rend. Dist / Rend. Total[1]	**228%**	**236%**	**128%**	**103%**	**103%**	**100%**

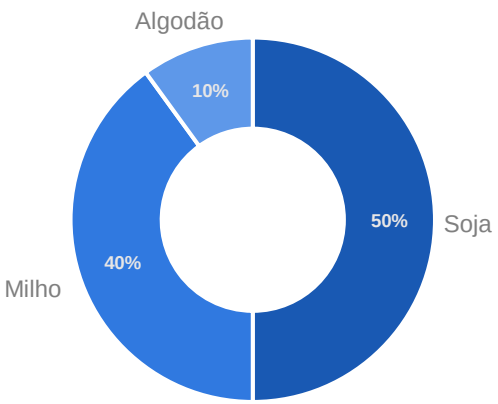
Composição do Resultado no Mês (R$ por cota)



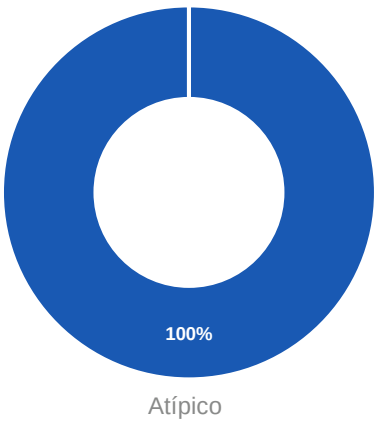
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos; (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa; (4)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

CARTEIRA DE ATIVOS

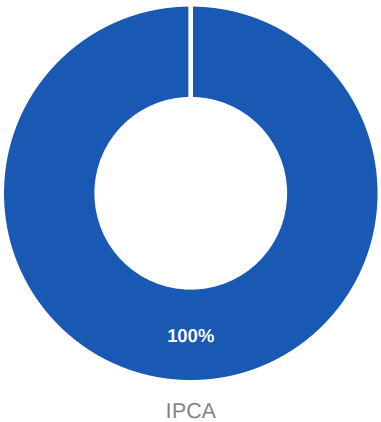
Tipo de Ativo
(% da carteira)



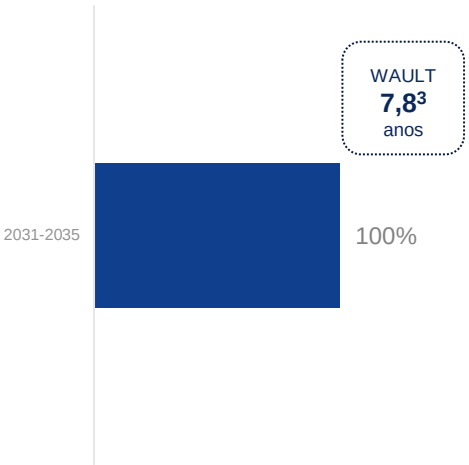
Tipo de Contrato
(% da receita imobiliária)



Indexador
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos
(% da receita imobiliária)



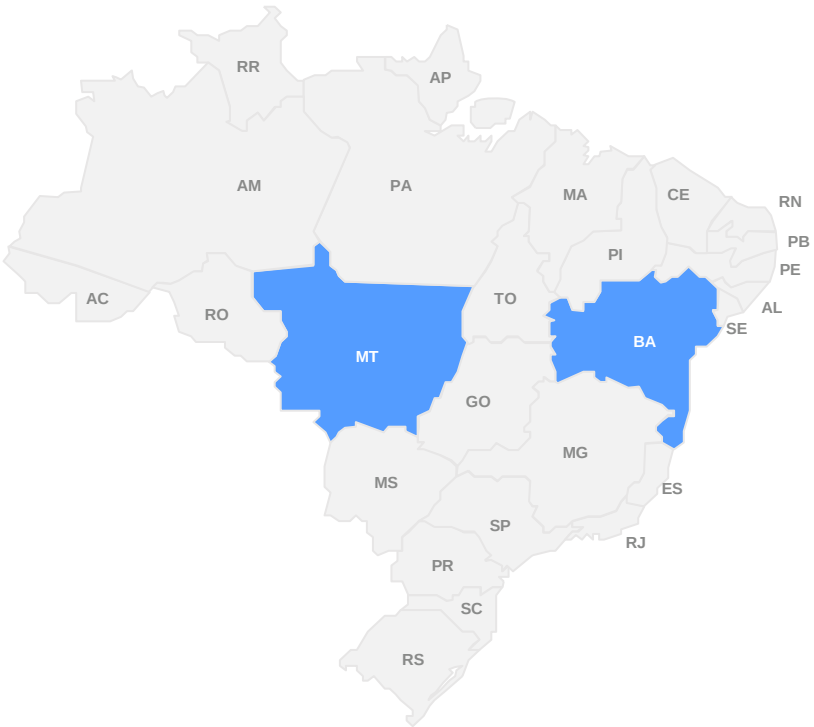
Mês de Reajuste (2024E)
(% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado[1])

(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.

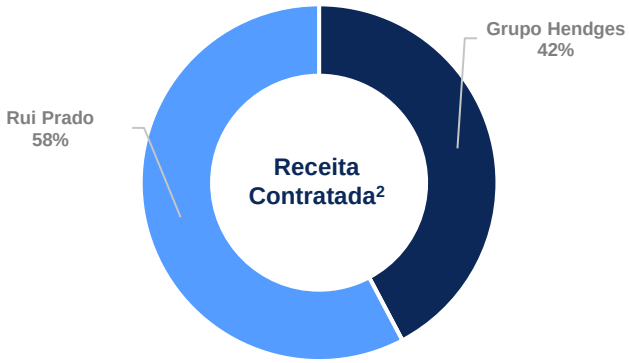
CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo[1]
(% da receita imobiliária)

Estado	Nª de ativos	% da receita imobiliária total
BA	1	12%
MT	5	88%



Tipo de Contrato[2]
(% da receita imobiliária)



(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$ 350 mi
Ativos[1]

12,3 %
Cap rate médio[2]

7,8 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$ 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

Executado e vendido[3]

3

Fazenda Vianmacel

Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R$ 81mi**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**

Executado em processo de venda[5]

4

Fazenda Três Irmãos

Localização: **Tapurah/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R$ 80mi**
Área Total: **1.715 ha**
Área Agricultável**: 1.185 ha**

Em disputa judicial[4]

5

Fazenda Colibri

Localização: **Nova Mutum/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R$ 21mi**
Área Total: **400 ha**
Área Agricultável: **372 ha**

Em disputa judicial

6

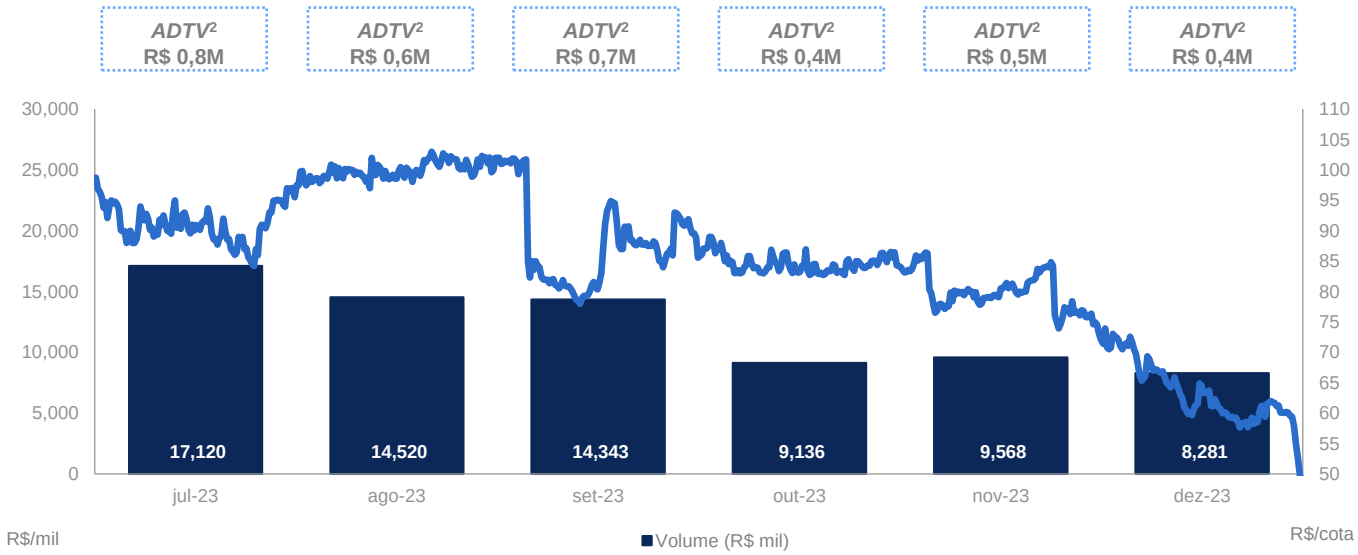
Fazenda JR

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 de mercado dos ativos conforme último fechamento contábil; (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
BTRA11[3]	1.7%	-29.0%	-27.1%	-27.1%
BTRA11[4]	1.7%	-29.0%	-27.1%	-27.1%
IFIX	4.2%	15.5%	16.2%	16.2%
CDI Líquido[1]	0.7%	11.1%	11.1%	11.1%

(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, consequentemente, 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