

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Julho 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)

176,3

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

52,40

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

373,3

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

100,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,30

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

6,9%

Investidores¹

12.561

*WAULT*²

6,3
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,1

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

10.079

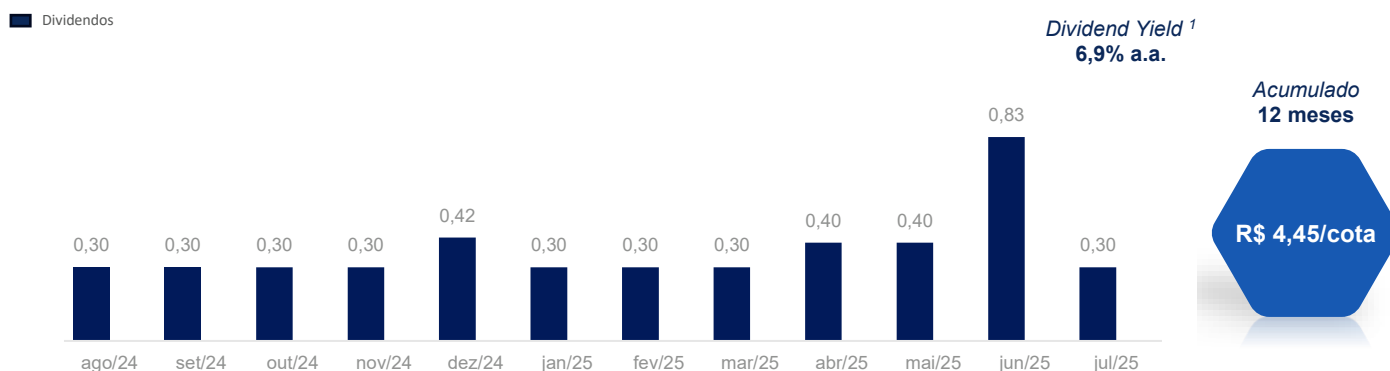
* (1) Data base último fechamento; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) ADTV (*Average Daily Trading 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 Julho de 2025, o BTRA apurou receita bruta de R\$ 1,4 milhões (R\$ 0,41 por cota) e resultado líquido de ~R\$ 1,0 milhão (R\$ 0,28 por cota).

A distribuição de R\$ 0,30 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 6,9%, com pagamento agendado para 29 de Julho de 2025. A distribuição de dividendos acima da média foi impulsionado pelas negociações em torno das parcelas de venda de terras, que resultaram no recebimento de valores corrigidos com juros.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O fundo encerrou o mês com uma posição de caixa de R\$ 51 milhões e segue avaliando alternativas para rentabilizar esse capital de forma eficiente, com foco em preservar a geração de valor para os cotistas.

Macro. Em julho, o IPCA subiu 0,26%, contra 0,24% em junho. No acumulado de 12 meses, a inflação chegou a cerca de 5,22%, ainda acima do teto da meta. O grupo Habitação foi o maior responsável pelo aumento, com alta de 0,91%. Alimentação e Bebidas registrou deflação de -0,27%, aprofundando a queda dos preços. Vestuário desacelerou de forma significativa, caindo -0,54%. Artigos de residência tiveram leve alta (0,09%), e Educação permaneceu quase estável (0,02%).

* (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

Com o objetivo de ampliar o universo de operações do fundo, a Gestão submeterá à consulta aos cotistas, a transformação do veículo de FII para FIAGRO, em conformidade com a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo VI.

A mudança ampliará significativamente as possibilidades de alocação, mantendo o foco em operações com lastro real no agronegócio e permitindo investir em: (i) valores mobiliários de agentes do agro, (ii) direitos creditórios do setor, (iii) imóveis rurais, (iv) participações em companhias das cadeias produtivas e (v) cotas de fundos que invistam majoritariamente nesses ativos.

Propomos, adicionalmente, a inclusão do mecanismo de recompra de cotas como ferramenta de criação de valor, observando as diretrizes da CVM, com limite de até 10% das cotas emitidas em 12 meses. A minuta do novo regulamento se encontrará disponível no site da Gestora e na CVM.

Já contamos com um pipeline robusto de operações com expectativa de liquidação ainda em 2025, alinhadas à nossa estratégia de priorizar ativos com maior potencial de geração de resultados.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/07/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,30

Data de divulgação: 22/08/2025

Mês de referência: Julho/2025

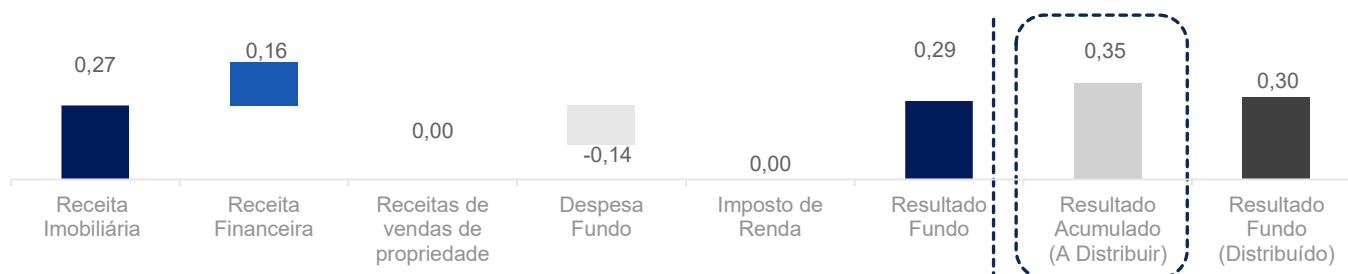
Data de pagamento: 29/08/2025 (último dia útil do mês)

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)	mai-25	jun-25	jul-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	902	921	908	9.082	14.725
Receita Financeira ¹	492	476	535	3.058	4.251
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	0	0	0
Total Receitas	1.394	1.396	1.443	12.140	18.976
Despesa Fundo	-416	-418	-481	-2.226	-3.134
Despesa Ativos	-	-	-	0	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	0	0
Total Despesas	-416	-418	-481	-2.226	-3.134
Resultado Fundo	978	979	961	9.914	15.842
Resultado Fundo / cota	0,29	0,29	0,29	2,95	4,71
Rendimento Distribuído / Cota	0,40	0,83	0,30	2,83	4,33
Rend. Dist / Rend. Total¹	138%	285%	105%	96%	92%

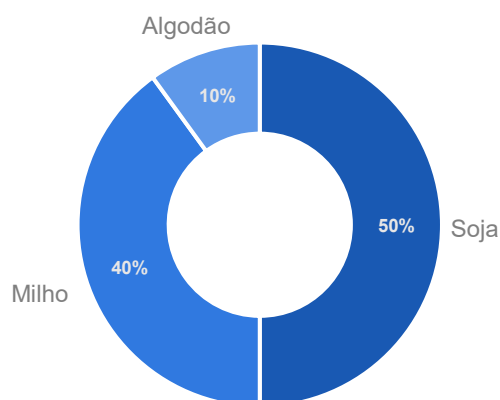
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



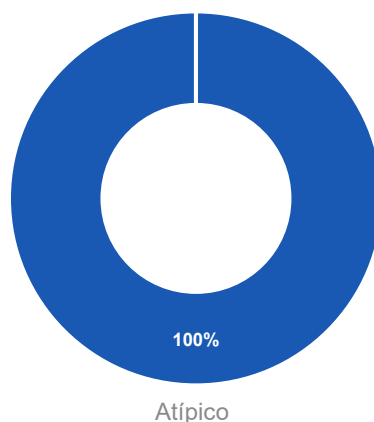
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

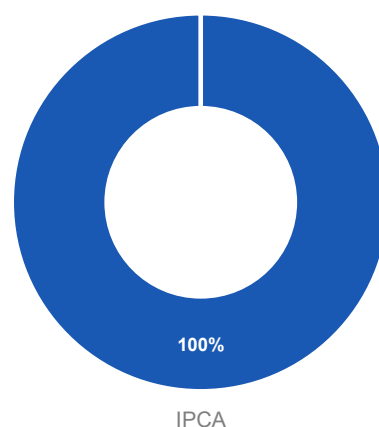
Tipo de Ativo (% da carteira)



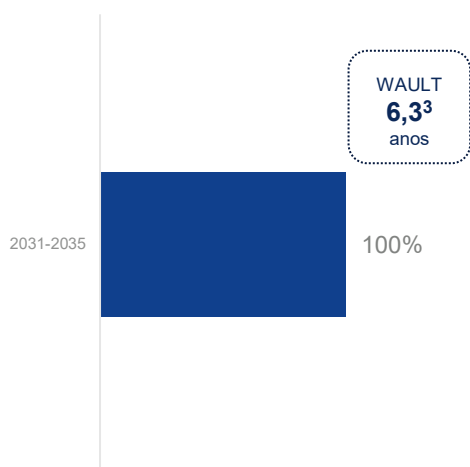
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



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

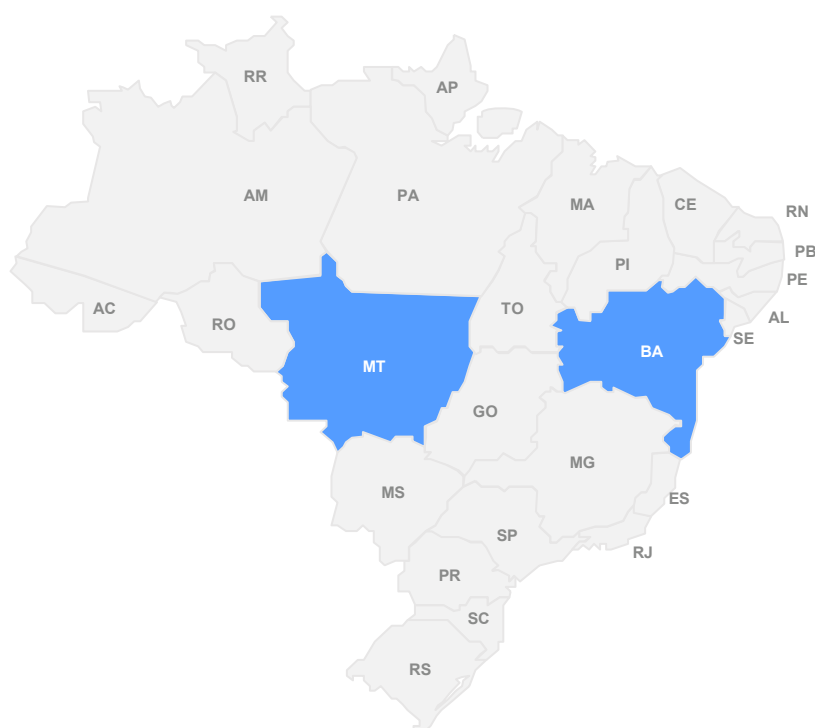
Tipo de Ativo¹

(% 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

6,4 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

Executado e Plantando

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

6



Fazenda JR

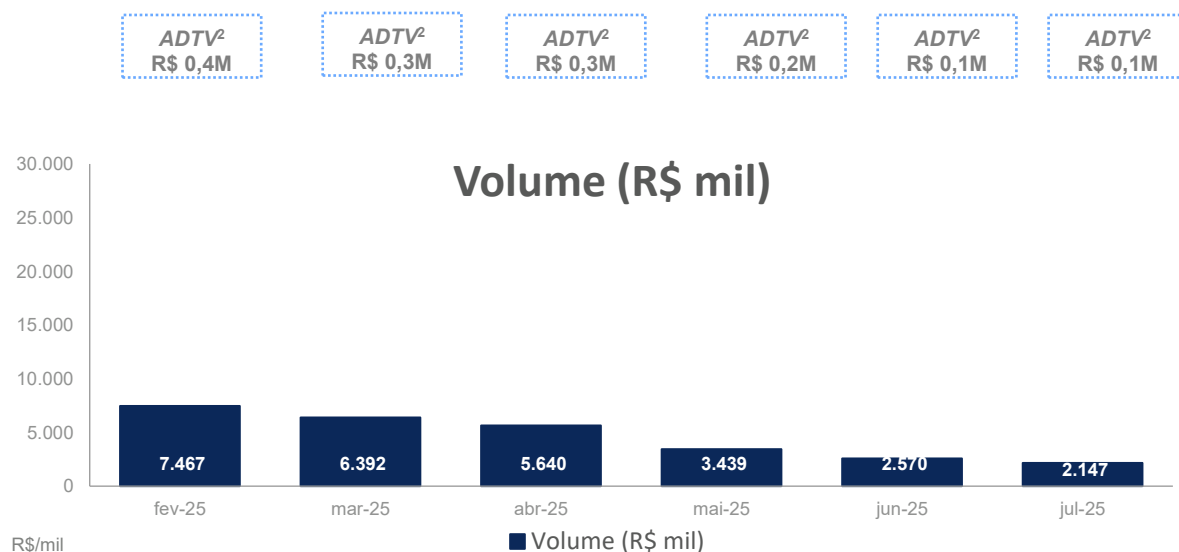
Em disputa judicial

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



Rentabilidade

	Mês	2025	12M	24M
BTRA11	-4,4%	24,2%	0,8%	-30,8%
IFIX	-1,4%	10,3%	2,5%	7,5%
CDI Líquido	1,1%	6,6%	10,7%	21,7%

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.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>

