



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS
CNPJ/ME nº 41.076.607/0001-32 – Código de negociação na B3: BTRA11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”), devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteira, conforme o Ato Declaratório CVM nº 8.695/2006, e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS – BTRA11**, CNPJ/ME nº 41.076.607/0001-32 (“**Fundo**”), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Na presente data, o Fundo celebrou com o Grupo Hendges Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis (“**ECV**”), objetivando a aquisição da Fazenda Sorriso, localizada no município de São Desidério - Bahia (matrículas 9.419, 9.420 e 9.421 do Cartório de Registro de Imóveis de São Desidério-BA) (“**Imóvel**”). A propriedade é tradicional produtora de grãos e fibras (algodão, soja e milho) e o montante total da operação é de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) (“**Valor da Operação**”).

O Imóvel possui área total de aproximadamente 1.712 hectares e está localizado em uma das principais regiões produtoras agrícolas do Brasil. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), atualmente, a região lidera o *ranking* nacional em produtividade de soja. Adicionalmente, o município de São Desidério está entre os três municípios com maior PIB agrícola do Brasil (IBGE).

O Fundo realizou avaliação dos aspectos *ESG - Environmental, Social and Corporate Governance* (ambientais, sociais e de governança na sigla em inglês) do imóvel, em processo liderado pela área responsável pelo assunto na Gestora em parceria com consultoria especializada contratada. Esta análise tem como objetivo identificar riscos e oportunidades relacionadas à propriedade e às atividades realizadas no local, considerando o que é material e auxiliando a tomada de decisão. A Gestão verificou que a contraparte possui boas práticas socioambientais e de governança, tais como porcentagem de áreas ambientalmente protegidas maior do que a legislação dispõe, com condições de trabalho que respeitam os direitos humanos e *management* com boa conduta.

O Fundo e o Grupo Hendges também celebraram contrato a fim de viabilizar a ocupação do Imóvel pelo Grupo Hendges pelo período de 10 (dez) anos mediante o pagamento de preço mensal de R\$ 334.083,00 (trezentos e trinta e quatro mil e oitenta e três reais), corrigido anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A remuneração será paga anualmente de forma antecipada pelo Grupo Hendges.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em aproximadamente R\$ 0,10/cota ao mês. O *cap rate* envolvido na operação será de 10,6% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento). Para maiores informações sobre a aquisição, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante.

A Gestora ressalta que essa aquisição é fruto do contínuo trabalho realizado por toda a equipe, com o objetivo de gerar o máximo valor para os cotistas do Fundo. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 03 de agosto de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora
BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora

BTG **Agro**

Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas – BTRA11

CNPJ 41.076.607/0001-32

1ª Transação: *Sale-&-Leaseback*
(“SLB”) de *Propriedade Rural*

Fazenda Sorriso
São Desidério - BA

Agosto, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas – BTRA11

- 1 Destaques da Operação
- 2 Transação
- 3 Especificações
- 4 Localização
- 5 Portfolio



Destaques da Operação

1ª Aquisição do FII BTG Pactual Terras Agrícolas (BTRA11)



Operação de **Sale-&-Leaseback**, contrato de **aluguel atípico de 10 anos** e imóvel locado para o próprio vendedor/produzidor (Grupo Hendges)



Cap rate de 10,6%, corrigido anualmente pelo IPCA acumulado no período



Propriedade localizada em São Desidério – BA, **município com 3º maior PIB agrícola do Brasil**



Produção de **algodão, soja e milho**.

Produtividade média
- Algodão: 324¹ @/ha
- Soja: 66 sacas/ha

* (1) Um @ equivale a aproximadamente 15kg, sendo a medida padrão utilizada na produção de algodão

Transação



Características

Ativo: **Fazenda Sorriso**

Localização: São Desidério – BA¹

Valor da Transação: **R\$ 38.000.000,00²**

Área Total: **1.712 hectares**

Área Agricultável: **1.311 hectares**

Cultura Predominante: **Algodão, soja e milho**

Locatário: **Grupo Hendges**, cuja operação abrange 7.950 hectares plantados, com mix de Soja e Algodão no Oeste Baiano.

Aluguel: **R\$ 4.009.000,00 /ano** (Corrigido anualmente pelo IPCA)

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: **Seguro locatício (12 meses de aluguel)**

Geração de caixa **imediata** estimada: **~R\$ 0,10 cota/mês**

(1) Aproximadamente 98km da saída do centro urbano do município

(2) R\$ 28.983,30/hectare agricultável

Localização



FAZENDA SORRISO



Localização estratégica:

- Região com alta elevação, relevo plano e baixa precipitação durante a colheita. Irrigação por pivôs centrais possibilitada por outorga de água para atender a demanda, histórico e projeção de valorização consistente do preço da terra devido à consolidação da agricultura moderna e proximidade de *players* importantes da cadeia produtiva do agro.

Portfólio BTRA11

R\$ 38

milhões

Ativos adquiridos

10,6%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10,0

anos

Prazo médio dos contratos

1.712

hectares

Área Total sob gestão

Ativos (Portfólio)



Localização: São Desidério/BA
Ativo: Fazenda de Fibras/Grãos
Locatário: Grupo Hendges
Montante: R\$ 38 mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 10,55%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.712 ha
Área Útil: 1.311 ha



Fundos de investimento 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.