



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 Milton Paulo Cella ("**Milton Cella**"), Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("**CCV**"), objetivando a aquisição da Fazenda Vianmancel, localizada no município de Nova Maringá – Mato Grosso (matrículas 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro - MT) ("**Imóvel**"). O Imóvel é tradicional produtor de grãos (soja e milho), e o montante total da operação é de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais) ("**Valor da Operação**").

O Imóvel possui área total de aproximadamente 3.148 hectares, e está localizado no estado de maior produção agrícola do Brasil. De acordo com o Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária (IMEA), atualmente, a região lidera os *rankings* nacionais em produção de soja, milho, algodão dentre outros.

O Fundo realizou avaliação dos aspectos *ESG - Environmental, Social and Corporate Governance* (ambientais, sociais e de governança na sigla em inglês) do Imóvel, em um processo liderado pela área responsável pelo assunto na Gestora, em parceria com uma consultoria especializada. Esta análise tem como objetivo identificar os riscos e as oportunidades relacionadas ao Imóvel, e às atividades realizadas no local, ponderando o que é importante e auxiliando na tomada de decisão. Após vasta análise, além dos diferenciais positivos identificados no Imóvel, a Gestão verificou também passivos socioambientais no ativo; assim, a adequação de todos os pontos que não obedeciam aos parâmetros exigidos pelo Fundo foram direcionados em contrato como condições obrigatórias (indispensáveis) para a realização da operação, reforçando o viés ESG do Fundo.

O Fundo e o Milton Cella, antigo proprietário, também oficializaram a ocupação do Imóvel pelo período de 10 (dez) anos. A remuneração mensal, devida a partir da presente data, será de, aproximadamente, R\$ 742.500,00 (setecentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais), corrigida anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. As remunerações serão pagas semestralmente de forma antecipada por Milton Cella.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em R\$ 0,22/cota ao mês. O *cap rate* de entrada envolvido na aquisição será de 11% (onze 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, 16 de agosto de 2021.

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

BTG **Agro** Terras



FII BTG Pactual Terras Agrícolas – BTRA11

CNPJ 41.076.607/0001-32

2ª Transação: *Sale-&-Leaseback*
(“SLB”) da *Fazenda Vianmancel*
Nova Maringá - MT

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

Ativo Estratégico no Mato Grosso, principal polo agrícola do país



Operação de **sale-&-leaseback**, contrato de aluguel atípico de **10 anos** e imóvel locado para o próprio vendedor/produztor (Milton Cella)



Cap rate de 11%, corrigido anualmente pelo IPCA acumulado no período



Propriedade localizada em Nova Maringá – MT, estado com **maior produção de algodão, soja e milho do Brasil**



Produção de **soja e milho**

Produtividade média
- Soja: 61 sacas/ha
- Milho: 105 sacas/ha

Transação



Características

Ativo: **Fazenda Vianmancel**

Localização: Nova Maringá – MT¹

Valor da Transação: **R\$ 81.000.000,00**

Área Total: **3.148 hectares**

Área Agricultável: **1.278 hectares**

Cultura Predominante: **soja e milho**

Locatário: **Milton Cella**, cuja operação abrange 22.069 hectares plantados, com mix de soja e milho no Mato Grosso

Aluguel: **R\$ 8.910.000,00 /ano** (Corrigido anualmente pelo IPCA)

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: **Seguro locatício até 12 meses de aluguel**

Geração de caixa **imediata** estimada: **~R\$ 0,22 cota/mês**

(1) Aproximadamente 95km da saída do centro urbano do município

Localização



FAZENDA VIANMANCEL



Ativo estratégico: Propriedade com condições favoráveis ao cultivo de soja e milho. A relevante oferta de água na região apresenta potencial upside, com possível instalação de irrigação, proporcionando maior produtividade e segurança frente à quebras e cultivo de novas culturas, da mesma forma que observado em propriedades próximas a fazenda. O desenvolvimento local da infraestrutura, como o capeamento de rodovia e extensão da linha férrea, tem impactado diretamente nos corredores logísticos da região, proporcionando maior redução no custo de transporte dos grãos. A propriedade é seccionada pela rodovia MT 242, facilitando o escoamento dos grãos. Por fim, a fazenda conta também com uma estrutura de armazenagem de 33.000 toneladas, sendo uma das poucas na região com tal infraestrutura

Portfolio BTRA11

R\$ 119

milhões

Ativos adquiridos

10,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

4.859

hectares

Área total sob gestão

Ativos (Portfolio)



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



Localização: Nova Maringá/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Milton Cella
Montante: R\$ 81mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11%
Prazo: 10 anos
Área Total: 3.148 ha
Área Útil: 1.278 ha

