



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:

Nesta data, o Fundo celebrou com Grupo Prado ("**Prado**") Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("**CCV**"), objetivando a aquisição de um imóvel localizado no município de Campo Novo do Parecis, estado do Mato Grosso (inscrito nas matrículas 9.484 e 14.389 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novos do Parecis - MT) ("**Imóvel**"). O Imóvel em questão é denominado de Fazenda Cachoeirinha, tradicional produtora de grãos (soja e milho) e o montante total da operação é de R\$ 48.000.000 (quarenta e oito milhões de reais) ("**Valor da Operação**").

O Imóvel possui área total de aproximadamente 1.430 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 produtos como soja, milho e algodão.

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 uma consultoria 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. 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 Prado também oficializaram a ocupação do Imóvel pelo período de 10 (dez) anos pelos antigos proprietários. A remuneração mensal, devida a partir da presente data, será de, aproximadamente R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. As remunerações serão pagas semestralmente de forma antecipada.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em R\$ 0,13/cota ao mês. O *cap rate* de entrada 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, 18 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

3ª Transação: *Sale-&-Leaseback*
(“SLB”) da Fazenda Cachoeirinha
Campo Novo do Parecis - 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/produzidor (Rui Prado)



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



Propriedade localizada em Campo Novo do Parecis – MT, estado com **maior produção de algodão, soja e milho do Brasil**



Produção de **soja e milho**

Produtividade média

- Soja: 63 sacas/ha
- Milho: 108 sacas/ha



ESG - Práticas sustentáveis

2x safras ao ano
Plantio direto
Integração lavoura-pecuária

Transação



Características

Ativo: **Fazenda Cachoeirinha**

Localização: Campo Novo do Parecis – MT¹

Valor da Transação: **R\$ 48.000.000,00²**

Área Total: **1.431 hectares**

Área Agricultável: **1.188 hectares**

Cultura Predominante: **soja e milho**

Locatário: **Rui Prado**, cuja operação abrange 4.460 hectares plantados, com mix de soja e milho no Mato Grosso

Aluguel: **R\$ 5.280.000,00 /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\$ 0,13 cota/mês**

(1) Aproximadamente 52 km da saída do centro urbano do município

(2) R\$ 40.441/hectare agricultável

Localização



FAZENDA CACHOEIRINHA



- **Ativo com viés ESG:** Realização de duas safras por ano e integração lavoura-pecuária (ILP), possibilitadas pelas boas condições climáticas, de relevo e de cultivo. O produtor consegue utilizar o solo de maneira mais sustentável, produzindo mais com menor utilização de área. Devido à possibilidade de adoção de sistema de irrigação, realidade já praticada para as propriedades vizinhas, há expectativa de *upside* adicional para o ativo com ganho de produtividade. A melhoria da infraestrutura de armazenagem e de escoamento, que cada vez mais consolida-se no estado, também ajuda a mitigar eventuais perdas, tanto de produção quanto de valor, e a diminuir os custos do frete, ainda extremamente significativos para a região

Portfolio BTRA11

R\$ 167

milhões

Ativos adquiridos

10,9%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

6.291

hectares

Área total sob gestão

Ativos (Portfolio)



1

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



2

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



3

Localização: C. N. do Parecis/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Rui Prado
Montante: R\$ 48mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 11%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.431 hectares
Área Útil: 1.188 hectares

