



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:

- I. Nesta data, o Fundo celebrou com o Grupo Bergamasco (“**Bergamasco**”) o Compromisso de Compra e Venda de Bens e Imóveis (“**CCV**”), objetivando a aquisição duas propriedades no valor total de R\$ 101.000.000,00 (cento e um milhões de reais) (“**Valor da Operação**”). Os Imóveis são:
 - Fazenda Três Irmãos, localizada no município de Tapurah – MT, com área total de 1.715 hectares por R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
 - Fazenda Colibri, localizada no município de Nova Mutum – MT, com área total de 400 hectares por R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).

A soma da área das fazendas Três Irmãos e Colibri (“**Imóveis**”) é de aproximadamente 2.115 hectares, localizados no estado de maior produção e importância 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 e algodão, produtos de relevância para a economia do país.

- II. O Fundo realizou avaliação dos aspectos *ESG – Environmental, Social and Corporate Governance* (ambientais, sociais e de governança na sigla em inglês) dos Imóveis, em processo liderado pela área responsável pelo assunto na Gestora, em parceria com uma consultoria externa contratada. Esta análise tem como objetivo identificar riscos e oportunidades relacionadas às propriedades e às atividades realizadas nos locais, considerando o que é material e auxiliando a tomada de decisão.

Após vasta análise, além dos diferenciais positivos identificados nos Imóveis, a Gestão verificou também passivos socioambientais nos ativos. Dessa forma, a adequação de todos os pontos que não obedeciam aos parâmetros exigidos pelo Fundo foram direcionados em contratos como condições obrigatórias para a realização da operação, reforçando o viés ESG do Fundo.

- III. Os Imóveis serão locados para o próprio vendedor/produzidor (Grupo Bergamasco) através de contrato atípico no modelo de *sale-&-leaseback* pelo prazo de 10 anos. A remuneração mensal, devida a partir do início de outubro, será de aproximadamente R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Ademais, as remunerações serão pagas semestralmente pelo locatário de forma antecipada, sendo que a estrutura da operação também possui uma opção de recompra da propriedade em favor do locatário, que poderá ou não ser executada ao final do contrato de locação, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil do contrato atípico.

- IV. Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em aproximadamente R\$ 0,30 (trinta centavos) por cota ao mês. O *cap rate* de entrada será de 12% (doze 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, 27 de outubro 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

4ª Transação: Grupo Bergamasco

*Sale-&-Leaseback (“SLB”) de duas
fazendas no Mato Grosso
(Três Irmãos e Colibri)*

Outubro, 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

Aquisição de duas propriedades estratégicas no MT – Principal polo agrícola do país



Operação de **sale-&-leaseback**, contrato de **aluguel atípico de 10 anos** e imóveis locados para antigo proprietário e tradicional produtor da região (**Bergamasco**)



Cap rate de entrada de 12%, corrigido anualmente pelo IPCA acumulado no período, garantindo proteção adicional ao investidor



Duas propriedades localizadas em regiões consolidadas no Mato Grosso, estado líder na **produção de algodão, soja e milho do Brasil**



Locatário-produtor com longo histórico no estado e consistência de produtividade acima da média do MT



ESG – Práticas sustentáveis adotadas pelo produtor e verificadas pelo pela Gestão do BTRA

- 2x safras ao ano
- Plantio direto

1) Fazenda Três Irmãos



Características

Ativo 1: **Fazenda Três Irmãos**

Localização: Tapurah – MT¹

Valor da Transação: **R\$ 80.000.000,00²**

Área Total: **1.715 hectares**

Área Agricultável: **1.185 hectares**

Culturas Predominantes: **Soja e milho**

Locatário: **Grupo Bergamasco**, tradicional produtor do MT cuja operação abrange 12.190 ha (mix de soja, milho e pecuária)

Aluguel Anual: **R\$ 9.600.000,00** (corrigido anualmente pelo IPCA)

Prazo Total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

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

Geração de caixa **imediata** estimada: **~R\$ 0,24 cota/mês**

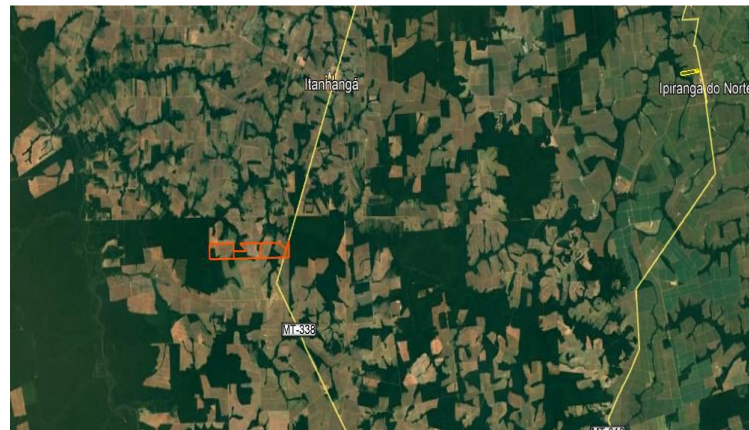
(1) Aproximadamente 44 km da saída do centro urbano do município

(2) O valor pago pelo Fundo (R\$ 46.647/ha) é 23% menor do que a média das amostras homogeneizadas apresentadas em laudo de outubro de 2021 realizado pela IHS Markit

Localização



FAZENDA TRÊS IRMÃOS



Fonte: Google Earth

- A Fazenda Três Irmãos (Tapurah – MT) possui localização estratégica com fácil acesso a estrada estadual MT-338, ~20km da cidade Itanhangá – MT. A rodovia de acesso possui pavimentação concluída e está em boas condições. Nesta região, a produção possui três alternativas de corredor logístico, (i) Porto de Santos – SP (2.240km), (ii) Miritituba – PA (1.200km), ou (iii) Porto Velho – RO (1.370km)
- A propriedade possui 1.715 hectares de área total, dos quais 1.185 em exploração. Seu relevo é predominantemente plano, altitude média de aproximadamente 300m e pluviosidade média anual de 1.800mm

2) Fazenda Colibri



Características

Ativo 2: **Fazenda Colibri**

Localização: Nova Mutum – MT¹

Valor da Transação: **R\$ 21.000.000,00²**

Área Total: **400 hectares**

Área Agricultável: **372 hectares**

Culturas Predominantes: **Soja e milho**

Locatário: **Grupo Bergamasco**, tradicional produtor do MT cuja operação abrange 12.190 ha (mix de soja, milho e pecuária)

Aluguel Anual: **R\$ 2.520.000,00** (corrigido anualmente pelo IPCA)

Prazo Total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

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

Geração de caixa **imediata** estimada: **~R\$ 0,06 cota/mês**

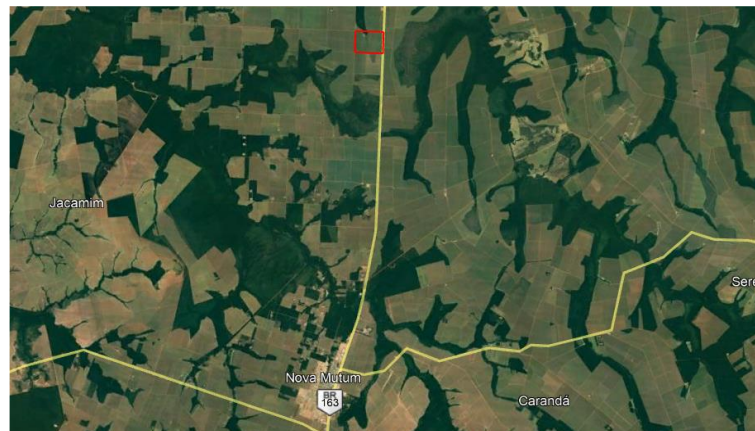
(1) Aproximadamente 30 km da saída do centro urbano do município

(2) O valor pago pelo Fundo (R\$ 52.500/ha) é 30% menor do que a média das amostras homogeneizadas apresentadas em laudo de outubro de 2021 realizado pela IHS Markit

Localização



FAZENDA COLIBRI



Fonte: Google Earth

- A Fazenda Colibri está situada em Nova Mutum-MT, ~242 km da capital Cuiabá, à beira da BR 163, em uma região dedicada à produção de grãos e fibras. A altitude média da fazenda é de 460m, o relevo é predominantemente plano, os solos apresentam bom teor médio de argila e a pluviometria média atinge 2.000mm por ano, o que confere à propriedade condições bastante favoráveis para produção de algodão
- A logística da região têm sido amplamente desenvolvida com o capeamento das via vicinais, conclusão da BR-163 e a instalação do futuro terminal da Rumo Logística em Nova Mutum – MT

Portfolio BTRA11

R\$ 268

milhões

Ativos adquiridos

11,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

8.406

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: 10,6%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.712 ha
Área Útil: 1.311 ha
Opção de Recompra: Sim



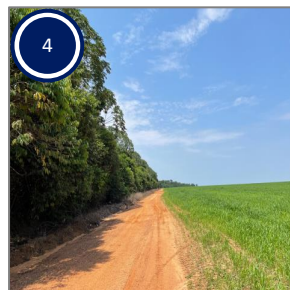
2

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
Opção de Recompra: Sim



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: 1.431ha
Área Útil: 1.188 ha
Opção de Recompra: Sim



4

Localização: Tapurah/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo Bergamasco
Montante: R\$ 80mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 12%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.715 ha
Área Útil: 1.185 ha
Opção de Recompra: Sim



5

Localização: Nova Mutum/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo Bergamasco
Montante: R\$ 21mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 12%
Prazo: 10 anos
Área Total: 400 ha
Área Útil: 372 ha
Opção de Recompra: Sim

