



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:

O Fundo celebrou em 26.11.2021 com José Roberto Patrício e sua esposa Márcia Patrício (“**Grupo JR**”), o Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel (“**CCV**”), objetivando a aquisição da Fazenda JR, localizada no município de Campo Verde, estado do Mato Grosso (inscrito na matrícula n. 8.003 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Verde - MT) (“**Imóvel**”).

O montante total da operação é de R\$ 70.000.000 (setenta milhões de reais) (“**Valor da Operação**”), que será pago em duas parcelas, da seguinte forma: R\$ 58.000.000 (cinquenta e oito milhões de reais) pagos contra a outorga da Escritura Definitiva do Imóvel, e R\$ 12.000.000 (doze milhões de reais) a serem pagos 1 (um) ano após a assinatura do CCV.

O Imóvel possui área total de aproximadamente 1.673 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 Grupo JR têm consistentemente entregado produtividade de soja e milho acima da média do estado do Mato Grosso.

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 teve como objetivo identificar riscos e oportunidades relacionadas à propriedade e às atividades realizadas no local, considerando o que é material 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 devidamente direcionados em contrato como condições obrigatórias (indispensáveis) para a realização da operação, reforçando o viés ESG do Fundo.

O Imóvel será locado para o próprio vendedor/produtor (Grupo JR) por meio de contrato atípico na modalidade *sale-&-leaseback* pelo prazo de 10 (dez) anos. No primeiro ano, o valor do aluguel anual será de R\$ 7.540.000,00 (sete milhões e quinhentos e quarenta mil reais). A partir do segundo ano, o valor anual base de remuneração passará a ser de R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais) corrigido, a partir da presente data, pelo índice IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. As remunerações serão pagas semestralmente pelo locatário de forma antecipada.

A estrutura da operação também estende uma opção de recompra da propriedade do Imóvel em favor do Grupo JR, que poderá ou não ser executada ao final do contrato atípico, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil do contato. O exercício de opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário estiver 100% adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em aproximadamente R\$ 0,19/cota ao mês no primeiro ano, e aproximadamente R\$ 0,23/cota ao mês a partir do segundo ano de operação. O *cap rate* de entrada será de 13% (treze 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, 29 de novembro 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

6ª Transação: Grupo JR

*Sale-&-Leaseback (“SLB”) de
fazenda no Mato Grosso
(Fazenda JR)*



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas – BTRA11

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



Destaques da Operação

Aquisição de 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 (Grupo JR)



Cap rate de 13%, corrigido anualmente pelo IPCA acumulado no período, garantindo proteção e retorno adicionais ao investidor



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



Locatário-produzidor com longo histórico no estado (30+ anos) e consistência de produtividade de grãos acima da média do MT



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

- 2x safras ao ano
- Integração lavoura-pecuária

Transação



Características

Ativo: **Fazenda JR**

Localização: **Campo Verde – MT¹**

Valor da Transação: **R\$ 70.000.000,00²**

Área Total: **1.673 hectares**

Área Agricultável: **1.493 hectares**

Culturas Predominantes: **Soja e milho**

Locatário: **José Roberto Patrício**, cuja operação abrange cerca de 3.000 hectares plantados de grãos e outras culturas

Aluguel anual do primeiro ano: **R\$ 7.540.000,00³**

Aluguel anual a partir do segundo ano: **R\$ 9.100.000,00³**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

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

Geração de caixa estimada (imediata): **~R\$ 0,19 cota/mês**

Geração de caixa estimada (a partir da 2ª tranche): **~R\$ 0,23 cota/mês**

(1) Aproximadamente 150 km de Cuiabá – MT

(2) O valor pago pelo Fundo (R\$ 41.847/ha). O desembolso ocorrerá em duas tranches: valor da 1ª tranche de R\$ 58.000.000,00 e valor da 2ª tranche de R\$ 12.000.000,00 (pagos 12 meses após a assinatura, desde que superadas condições resolutivas estabelecidas em contrato)

(3) Corrigido anualmente pelo IPCA

Localização



FAZENDA JR



- **Ativo estratégico com viés ESG:** Propriedade com condições bastante favoráveis ao cultivo de soja e milho. Localizada em uma das principais regiões produtoras do país, caracterizada pelas boas condições climáticas, de relevo e de cultivo, a terra permite a realização de duas safras por ano, bem como integração lavoura-pecuária (ILP).
- 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 ganho de produtividade adicional para o ativo. 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, que ainda são significativos para a região.

Portfolio BTRA11

R\$ 338

milhões

Ativos adquiridos

11,7%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10

anos

Prazo médio dos contratos

10.079

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



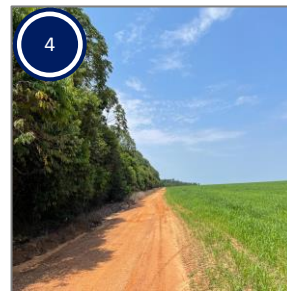
2

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 Recompra: Sim



6

Localização: Campo Verde/MT
Ativo: Fazenda de Grãos
Locatário: Grupo JR
Montante: R\$ 70mi
Contrato: Atípico
Cap rate: 13%
Prazo: 10 anos
Área Total: 1.673 ha
Área Útil: 1.493 ha
Opção Recompra: Sim

