



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA
CNPJ Nº 36.642.244/0001-15 – Código de negociação na B3: BTAL11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, CNPJ nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695/ 2006 (“**Administradora**”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA – BTAL11** (“**Fundo**”), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Na presente data, o Fundo subscreveu e integralizou os certificados de recebíveis imobiliários da 233ª série da 1ª emissão (“**CRI**”) emitidos pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** e objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução Normativa CVM nº 476/2009, com as seguintes principais características, conforme os termos do Termo de Securitização:

- a) **Volume total da operação:** R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais);
- b) **Remuneração do CRI:** IPCA + 6,75% ao ano;
- c) **Prazo da operação:** 10 anos, com vencimento final em abril de 2031;
- d) **Pagamentos:** juros mensais a partir do mês seguinte à emissão do CRI e amortizações mensais e lineares, a partir do 37º mês;
- e) **Lastro dos CRI:** debêntures emitidas pela **Andali S.A.** (“**Devedora**”); e
- f) **Garantias:** (i) Garantia fidejussória dos acionistas, (ii) alienação fiduciária do imóvel localizado em Rondonópolis/MT, (iii) alienação fiduciária de equipamentos utilizados no imóvel localizado em Rondonópolis/MT; (iv) alienação fiduciária de imóvel em Paranaguá/PR, e (v) cessão de recebíveis do contrato de industrialização e armazenamento de fertilizantes da Devedora.

Os recursos captados pela Devedora em razão da subscrição e integralização das Debêntures serão utilizados para o financiamento do projeto de construção do Terminal de Fertilizantes da Devedora na região do Terminal Ferroviário de Rio Verde/GO, dentre outros investimentos imobiliários correlatos a este projeto. Para maiores informações sobre o projeto, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante sobre a aquisição.

Uma vez concluída, esta transação deve gerar distribuição de rendimentos para seus cotistas que se estima (impacto na cota) em R\$ 0,10 por cota/mês.

Este investimento reafirma a Política de Investimentos do Fundo, com sua estratégia de adquirir ativos que permitam auferir renda de longo prazo para seus cotistas. Por fim, a Gestora reforça seu trabalho ativo em novas oportunidades de criação de valor para o Fundo e seus cotistas.

São Paulo, 31 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora



oooooooooooooooooooo

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

*Certificado de Recebíveis
Imobiliários (“CRI”)*

Andali S/A (Rio Verde/GO)

Março, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

CRI lastreado em desenvolvimento de ativo estratégico com geração imediata de caixa



CRI de 10 anos com garantia real (AF de dois imóveis e outros ativos + cessão de recebíveis com índice de cobertura > 93%).
Remuneração de IPCA + 6,75% ao ano



Os recursos serão destinados para desenvolvimento de terminal logístico, **em parceria com player líder de transporte ferroviário do país**



Projeto vai atingir parcela relevante do mercado de fertilizantes no Brasil – **2º maior terminal da América Latina**



Investimento em infraestrutura logística para desenvolver o ativo mais eficiente da Andali – início das operações no 1T2022

Transação



Características

Valor: **R\$ 106.000.000,00**

Forma de pagamento: **100% depositado em conta específica para custear o desenvolvimento do projeto**

Terminal logístico de fertilizantes: **capacidade estática de 100.000 toneladas**

Remuneração: **IPCA + 6,75% ao ano**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **CRI**

Garantias:

- AF do terminal logístico em Rondonópolis/MT (matricula 99.500);
- AF de imóvel em Paranaguá/PR (matricula 19.775);
- Cessão fiduciária dos recebíveis (industrialização) com CHS;
- Fiança de 3 acionistas da empresa (BR Fértil, Vaccari e Krug);
- AF de equipamentos do terminal em Rondonópolis/MT;

Considerando o valor total das garantias, o índice de cobertura deverá ser igual ou maior que 93% durante todo o prazo da operação

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

Localização



Fonte: StoneX e Andali

Terminal Rio Verde/GO



Localização e ativo estratégicos:

- Com o Terminal, a Andali poderá atingir – com custo competitivo) – uma região que responde por 9% do mercado nacional de fertilizantes
- **Principais atividades do Terminal:**
 - Logística: descarregar, armazenar e expedir os fertilizantes que chegam por trem, por conta e ordem dos clientes finais da companhia; e
 - Industrialização: misturar os vários componentes dos fertilizantes, de acordo com as formulações de cada cliente

Portfólio BTAL11

R\$ 361

milhões

Ativos adquiridos

9,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfólio)



1

Localização: Toledo/PR
Ativo: Complexo Sementes
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 42M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



2

Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruripe
Montante: R\$ 84M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 15 anos



3

Localização: Ibema/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 21M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



4

Localização: Muquém/BA
Ativo: CRI
Devedor: Serpasa
Montante: R\$ 60M
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 9,3% a.a.
Prazo: 10 anos



5

Localização: Vila Velha/ES
Ativo: Terminal portuário
Locatário: TPES
Montante: R\$ 48M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,55%
Prazo: 10 anos



6

Localização: Rio Verde/GO
Ativo: CRI
Devedor: Andali
Montante: R\$ 106M
Garantia real: sim
Taxa: IPCA + 6,75% a.a.
Prazo: 10 anos



btg pactual