

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/ME 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/ME 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:

No dia 10/04/2021, o Fundo celebrou com a **Comfrio Soluções Logísticas S.A.** (“**Comfrio**”) e outros (“**Vendedores**”) o “Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis” (“**CCV**”), objetivando a aquisição de um terreno com área total de 50.149,00 m² localizado em Itumbiara/GO, atualmente inserido em área maior, matriculada sob o nº 24.825, junto ao Registro de Imóveis da 1ª circunscrição de Itumbiara, estado de Goiás – (“**Imóvel**”).

Neste Imóvel, será edificado uma Unidade Armazenadora, com área construída de aproximadamente 19.977,10 m², viabilizado por meio de uma operação de *Built-to-Suit* (BTS), razão pela qual o Fundo celebrou com Comfrio, um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“**Contrato de Locação**”) pelo prazo de oito anos, com início de vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA. O investimento total no projeto é de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões) (“**Preço**”), a ser pago em conta específica (“**Conta Escrow**”).

O *cap rate* envolvido é de 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal imediato do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,06/cota. Para maiores informações sobre a aquisição, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante.

Ainda, com esta aquisição, o Fundo mantém sua exposição de receita contratada em 100% (cem por cento) em contratos atípicos de locação, com aproximadamente 11 (onze) anos de prazo médio de vigência.

Por fim, a Gestora reforça que permanece trabalhando ativamente em novas oportunidades de criação de valor para o Fundo e seus cotistas.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I

APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da Apresentação segue nas páginas seguintes)



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

*10ª Aquisição: Built-to-Suit
("BTS") Armazém Refrigerado*

Comfrio (Itumbiara/GO)

Abril, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

Desenvolvimento de Ativo Estratégico com Geração Imediata de Caixa



Armazém construído para atender a demanda do líder global no segmento de defensivos e sementes – Corteva Agriscience (resultado da união das empresas Dow e Dupont)



Ativo novo (Built-to-Suit), com contrato atípico de 8 anos, com a aplicação das melhores tecnologias disponíveis no mercado de estocagem de sementes



9,10% de cap rate implícito, corrigidos anualmente pelo IPCA acumulado no período



Receita com contrato de armazenagem com a Corteva será garantia da operação (conta vinculada da operação) por todo o prazo do contrato

Transação



Características

Preço: **R\$ 45.000.000,00**

Forma de Pagamento: **100% depositado em conta específica para custear o desenvolvimento do projeto (“Conta Escrow”)**

Área total do terreno: **5,2 hectares**

Área construída após o término da obra: **19.977,10 m²**

Câmaras refrigeradas: **10.200,00 m²**

Período de obras: **Até 4 meses** (obras iniciadas no começo de Abril/21)

Cap rate: **9,10% a.a.**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **96 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: vinculação da receita com contrato de armazenamento com a multinacional de sementes em favor do Fundo (conta vinculada com movimentação restrita)

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

Especificações



Características

Localização: **Itumbiara/GO**

Perfil do Ativo: **Armazém refrigerado**

Locatário: **Comfrio**

- Fundada em 1996, a Comfrio Soluções Logística (“Comfrio”), com sede na cidade de Bebedouro/SP, é uma das principais empresas brasileiras no segmento de logística refrigerada para a cadeia de alimentos e agronegócio
- A Companhia é uma S/A de capital fechado que tem Aqua Capital e Americold (participação adquirida do Oaktree em outubro 2020) como seus principais acionistas
- As 23 unidades da Comfrio somam mais de 1 milhão de m³ de capacidade de armazenamento em centros de distribuição
- No agronegócio, os principais clientes da Comfrio são Bayer, Corteva e Basf

Infraestrutura

Área refrigerada: 10.200 m² de armazém refrigerados

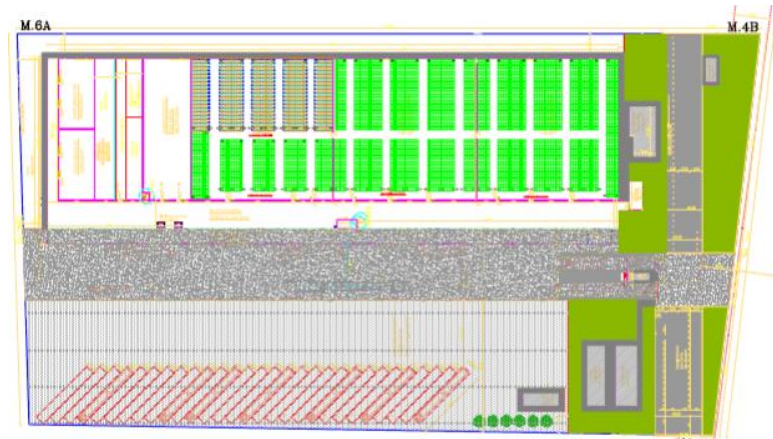
Climatização: equipamentos de refrigeração com carga total prevista de 550.000 kcal/h, distribuídos em instalações nas câmaras, com temperatura interna desejada de 10 a 12°C

Localização



Fonte: Companhia

Armazém Itumbiara/GO



Localização e ativo estratégicos:

- Armazém será construído para atender, principalmente, a demanda do principal cliente final da Comfrio (Grupo DowDupont), que irá expandir sua planta de beneficiamento de sementes de milho localizada em Itumbiara (Pioneer Sementes)
- **Principais atividades do armazém:**
 - Recepção dos produtos dos clientes da Comfrio
 - Armazenagem refrigerada, em baias segregadas por cliente, e de acordo com as temperaturas exigidas para cada produto
 - Expedição dos produtos para os clientes finais

Portfólio BTAL11

R\$ 465

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10,7

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfólio) | 1/2



1
Localização: Toledo/PR
Ativo: Complexo Sementes
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 42M
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 + 9,30%
Prazo: 10 anos



2
Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruripe
Montante: R\$ 84M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 15 anos



5
Localização: Vila Velha/ES
Ativo: Terminal Portuário
Locatário: TPES
Montante: R\$ 48M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,55%
Prazo: 10 anos



3
Localização: Ibema/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 21M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



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

Portfólio BTAL11

R\$ 465

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10,7

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfólio) | 2/2



7

Localização: Maripá/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 12M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



8

Localização: Palotina/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 20M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



9

Localização: Cascavel/PR
Ativo: Centro de Recebimento
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 27M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,25%
Prazo: 10 anos



10

Localização: Itumbiara/GO
Ativo: Armazém Refrigerado
Locatário: Comfrio
Montante: R\$ 45M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 10 anos



btg pactual