



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:

Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [04/02/2021](#), o Fundo celebrou, um aditivo aos Contratos de Aquisição e de Locação, referente à operação de *Built-to-Suit* (“BTS”), no tocante ao ativo denominado “Coruripe” com as empresas Usina Coruripe Açúcar e Álcool S.A. (“Coruripe”) e GTW Agronegócios S/A (“GTW”), alterando as seguintes condições contratuais:

- O novo valor do investimento no projeto passa a ser de R\$ 99.338.848,07 (noventa e nove milhões, trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais e sete centavos), ou seja, um incremento de R\$ 15.801.098,07 (quinze milhões, oitocentos e um mil, noventa e oito reais e sete centavos) em relação ao valor inicial detalhado no Fato Relevante divulgado no dia 04/02/2021.
- Nesse contexto, o novo aluguel mensal passa a ser de R\$ 753.319,60 (setecentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezenove reais e sessenta centavos) frente ao aluguel anterior de R\$ 633.494,60 (seiscentos e trinta e três mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos). O *cap rate* envolvido nesse incremento será o mesmo do investimento original, ou seja, 9,10% (nove inteiros e dez por cento), mantendo, portanto, o mesmo retorno sobre o investimento. Vale frisar que os ajustes realizados permitirão que o projeto alcance sua configuração definitiva sem necessidade de qualquer ajuste ou investimento adicional.

A Gestora estima um impacto mensal adicional e imediato, decorrente do novo aditivo, em aproximadamente R\$ 0,02 por cota e, portanto, implicando em um efeito total de R\$ 0,13 por cota. O Fundo mantém 100% de sua exposição de receita contratada em contratos atípicos e a Gestora mantém sua estratégia de buscar oportunidades de valor para o Fundo e seus cotistas.

Para maiores informações sobre a operação, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante (página seguinte).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 30 de abril de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

*Built-to-Suit ("BTS")
Terminal Intermodal (Aditivo)*

Coruripe (Iturama/MG)

Abril, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

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



Destaques da Operação

Desenvolvimento de Novo Ativo Estratégico



Terminal estratégico para a cadeia logística do açúcar produzido tanto no **Triângulo Mineiro** quanto no **Norte Paulista**



Ativo novo (*Built-to-Suit*), com contrato atípico de 15 anos



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



Ativo iniciará operações com **demanda cativa de um dos principais players de logística ferroviária do Brasil** (“Contrato *take-or-pay*”)

Transação



Características

Novo Preço: **R\$ 83.537.750,00 + R\$ 15.801.098,07 = R\$ 99.338.848,07***

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

Área total do terreno: **60,16 hectares**

Área construída após o término da obra: **153.876,39 m²**

Capacidade estática: **40.000 toneladas**

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

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **180 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: cessão fiduciária dos direitos creditórios do contrato de prestação de serviços de transbordo com empresa de logística ferroviária de primeira linha (“Contrato *take-or-pay*”)

Geração de caixa **imediata** estimada: **~R\$ 0,13 cota/ mês**

* Conforme Fato Relevante publicado em [04/02/2021](#), o investimento total neste projeto foi inicialmente avaliado em R\$ 83.537.750,00 (cap rate de 9,10%). O novo valor após aditivo passa a ser de R\$ 99.338.848,07, ou seja, um incremento de R\$ 15.801.098,07 (mesmo cap rate de 9,10%).

Especificações



Características

Localização: **Iturama/MG**

Perfil do Ativo: **Terminal Intermodal**

Locatário: **Coruripe**

- Fundada em 1925, a Coruripe atua no setor sucroenergético por meio de 5 unidades industriais e um terminal de transbordo em Fernandópolis/SP
- Capacidade de moagem de 15 milhões de toneladas de cana
- Cogeração com potência instalada de 111MW
- Capacidade de armazenagem 470.000 toneladas de açúcar

Infraestrutura

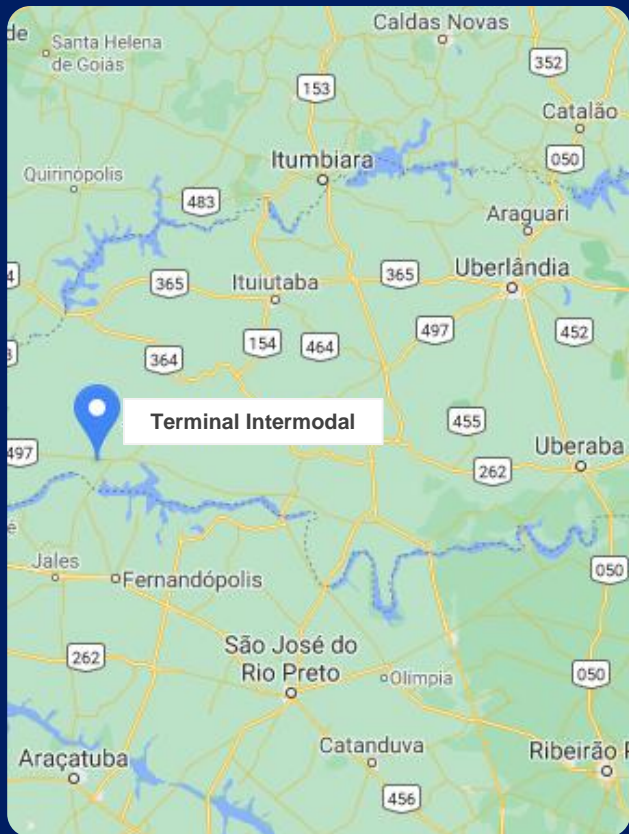
Capacidade do Terminal: capacidade estática de 40.000 toneladas

Capacidade de recepção rodoviária: 1.000 toneladas/ hora

Capacidade de carregamento ferroviário: 1.500 toneladas/ hora

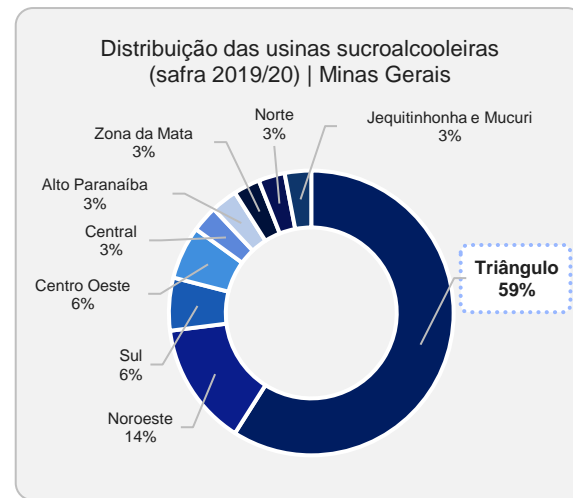
Infraestrutura ferroviária: 3 km de trilhos e dormentes com capacidade para receber até 120 vagões

Localização



Fonte: SIAMIG

Iturama/ MG



Localização estratégica:

- **Ativo estratégico:** no raio de atuação do futuro Terminal Intermodal em Iturama/ MG, estima-se que mais de 20 usinas (incluindo região de São José do Rio Preto/ SP), são suscetíveis de usar o terminal adquirido. Essas unidades têm uma capacidade instalada para moer 60 milhões de toneladas e produzir 3,40 milhões de toneladas de açúcar

Portfólio BTAL

R\$ 481

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfólio) | 1/2



1

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



2

Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruipe
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 + 9,30%
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%
Prazo: 10 anos

Portfólio BTAL

R\$ 481

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

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: 8 anos



btg pactual