

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 (“**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 AGRO LOGÍSTICA – BTAL11**, CNPJ/ME nº 36.642.244/0001-15 (“**Fundo**”), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Na presente data, o Fundo celebrou com a **Galpões Ubiratã Holding Imobiliária SPE Ltda.** (“**Ubiratã**”) o Instrumento Particular De Compromisso De Compra E Venda De Bem Imóvel E Outras Avenças (“**CVC**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado no Município de Nova Ubiratã, Estado do Mato Grosso. Trata-se de um armazém graneleiro (“**Imóvel**”) que se encontra em fase final de construção, com conclusão estimada para junho de 2021.

O Imóvel, projetado para ser o maior ativo de armazenagem da América Latina¹, está estrategicamente localizado numa das principais regiões produtoras de milho do mundo. O Imóvel foi desenvolvido sob medida para a **FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis Ltda.** (“**FS Bioenergia**”) com a finalidade de abastecer sua maior planta de produção, localizada no Município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, e com capacidade de produzir 850 milhões de litros de etanol por ano.

A compra está sendo realizada pelo valor aproximado de R\$ 75.500.000,00 (setenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) (“**Preço da Venda**”), pagos pelo Fundo da seguinte forma:

- (i) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a título de sinal na data da assinatura do CVC, contra a assinatura do Contrato Atípico pela Locatária;
- (ii) Consideradas as diversas condições resolutivas presentes no CVC, inclusive, mas não se limitando, à adequada conclusão das obras, a validação pelas partes envolvidas e a aferição final do total da capacidade estática, o restante do preço pode chegar a até R\$ 55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos mil de reais), pagos apenas quando superadas as referidas condições resolutivas.

Esta transação mantém o Fundo exposto a uma receita 100% vinculada a contratos atípicos, com cerca de 11 (onze) anos de prazo médio. Para mais informações sobre o projeto, bem como sobre essa aquisição, a Gestora disponibilizou a apresentação anexa a este Fato Relevante.

¹ Considerando a capacidade estática de 260.000 toneladas, comparado a demais galpões logísticos em 2021.



Essa operação está sendo concretizada por meio da modalidade *Built-to-Suit* (“**BTS**”), razão pela qual o Fundo também celebrou com a FS Bioenergia Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“**Contrato de Locação**”) pelo período de 10 (dez) anos. O aluguel mensal, devido a partir de 01/06/2021, deverá ter o valor de, aproximadamente, R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) (“**Aluguel**”), podendo ser ajustado com base na confirmação do total da capacidade estática do armazém graneleiro.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,09/cota. Ao final da aquisição, considerando os ajustes relativos ao potencial da capacidade estática do ativo, o *cap rate* envolvido será de 9% (nove por cento).

A Gestora ressalta que essa aquisição é fruto do contínuo trabalho realizado por toda equipe, com o objetivo de gerar o máximo valor para os cotistas do Fundo. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 26 de maio de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

BTG Agro Logística



FII BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

11ª Transação: *Built-to-Suit*
("BTS") Armazém Graneleiro

FS Bioenergia (Nova Uiratã/MT)

Maio, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

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



Destaques da Operação

Aquisição de Novo Ativo



Maior ativo de armazenagem da América Latina, localizado estrategicamente em uma das principais regiões produtoras de milho do mundo



Ativo novo (*Built-to-Suit*), com contrato atípico de 10 anos e expectativa de conclusão de obras em junho de 2021

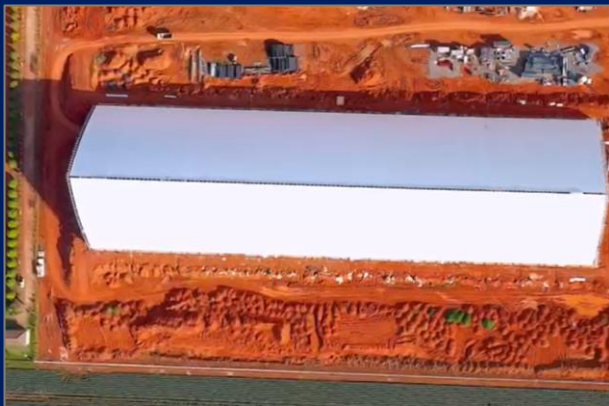


Cap rate de 9%, corrigido anualmente pelo IPCA acumulado no período



Desenvolvido para abastecer a maior e **principal planta da FS Bioenergia,** localizada em Sorriso/MT

Transação



Características

Preço: **Aprox. R\$ 75.500.000,00**

Forma de pagamento: **20% sinal e o restante pago conforme forem sendo superadas as condições resolutivas do contrato**

Área total do terreno: **10 hectares**

Área construída após o término da obra: **25.000 m²**

Capacidade estática: **260.000 toneladas**

Período de obras: **Estimativa de conclusão para junho de 2021**

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

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro locatício de 12 meses

Geração de caixa imediata estimada: **~R\$ 0,09 cota/mês**

Especificações



Características

Localização: **Nova Ubiratã/MT**

Perfil do Ativo: **Armazém Graneleiro**

Locatário: **FS Bioenergia**

- Em operação desde 2017, a FS Bioenergia foi a primeira indústria do país a produzir etanol, energia elétrica e produtos de nutrição animal exclusivamente a partir do milho
- A FS Bioenergia é uma sociedade empresária limitada que nasceu da união de dois grupos expressivos no setor: **Summit Agricultural Group e Tapajós Participações S/A**
- Com investimentos de R\$2,7 bilhões, as duas unidades industriais da FS (Lucas do Rio Verde/MT e Sorriso/MT) possuem juntas uma capacidade produtiva de **1,12 bilhão de litros de etanol anidro por ano, 100% a partir do milho no centro-oeste do Brasil**

Infraestrutura

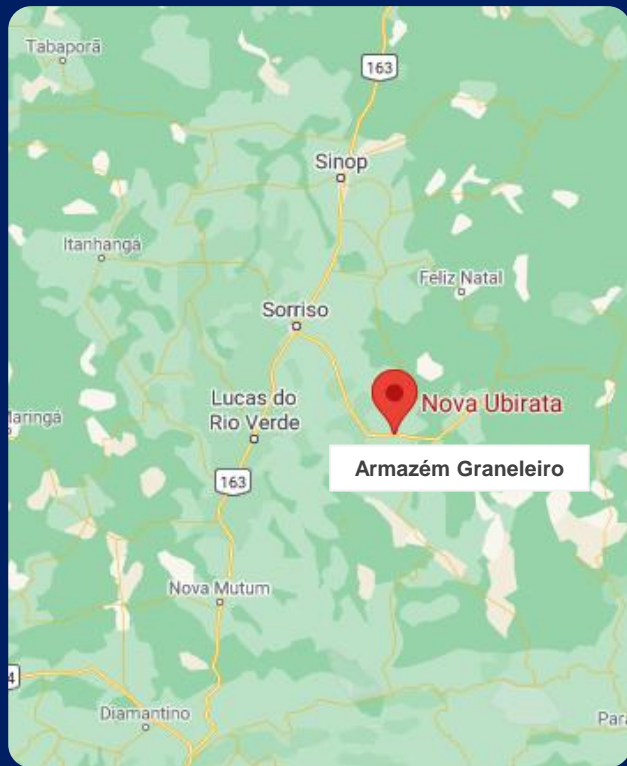
Capacidade de armazenagem: 260.000 toneladas

Capacidade de recepção rodoviária: 500 toneladas/ hora

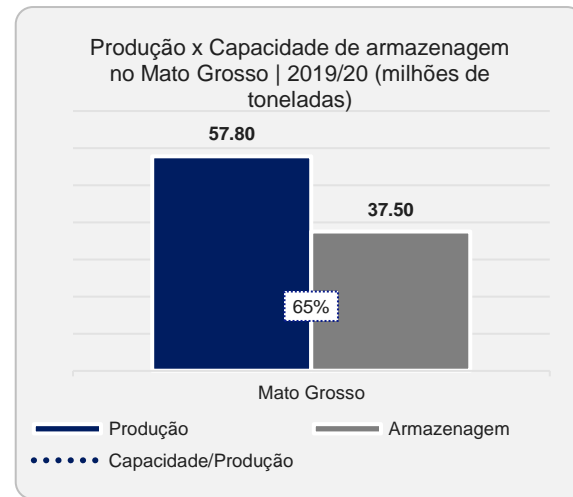
Capacidade de expedição rodoviária: 500 toneladas/ hora

Infraestrutura: 1 armazém, 1 silo pulmão (3.000 toneladas), 3 balanças, 4 caixas de expedição, pátio com capacidade para 200 caminhões

Localização



Nova Ubiratã/MT



Localização estratégica:

- **Ativo estratégico:** Apesar da expansão da infraestrutura de armazenamento nos últimos anos, o aumento da capacidade estática no Mato Grosso não foi suficiente para acompanhar o ritmo de incremento da produção de grão do estado. Nos últimos anos, o déficit de armazenagem do estado atingiu patamares alarmantes em relação ao volume de produção de grãos

Portfólio BTAL11

R\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10,8

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\$ 99M
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\$ 555

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

10,8

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfólio) | 2/2



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



Localização: Itumbiara/GO
Ativo: Armazém Refrigerado
Locatário: Comfrio
Montante: R\$ 45M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,10%
Prazo: 8 anos



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



Localização: Nova Ubiratã/MT
Ativo: Armazém Graneleiro
Locatário: FS Bioenergia
Montante: R\$ 75M
Contrato: Atípico
Cap rate: 9,00%
Prazo: 10 anos



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



btg pactual