



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/MF 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/MF 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 celebrou com a **TPES – Terminal Portuário do Espírito Santo S.A.** (“**TPES**” e/ou Locatária) e **Liquiport Vila Velha S.A.** (“**Liquiport**” e/ou Interveniente e, em conjunto com **TPES**, “**Vendedoras**”) o “Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis” (“**CCV**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado em Vila Velha/ES e com área de terreno de 4.436 m² (matrículas sob os nº 1.840, 1.841, 1.842, 1.843 e 1.844 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona do Juízo de Vila Velha, da Comarca de Vitória/ES - “**Imóvel**”).

Neste Imóvel, foi edificado um Terminal Portuário privado de granéis líquidos, que será objeto de um contrato de locação atípico na modalidade *Sale & Leaseback* (“**SLB**”) com a **TPES**. O investimento total neste projeto está avaliado em R\$ 47.875.000,00 (quarenta e sete milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais) (“**Preço**”), pagos pelo Fundo através de um sinal de R\$13.843.148,73 (treze milhões oitocentos e quarenta e três mil cento e quarenta e oito reais e setenta e três centavos) em 04/03/2021, e o restante a ser pago por ocasião da lavratura da competente Escritura, tudo nos termos acordados no CCV firmado nesta data.

Por tratar-se de operação de SLB, o Fundo também celebrou com **TPES** Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“**Contrato de Locação**”), com prazo de dez anos, início de vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 381.005,00 (trezentos e oitenta e um mil e cinco reais), corrigido anualmente pelo IPCA.

O *cap rate* envolvido é de 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado em aproximadamente R\$ 0,06 por cota/mês.

Para maiores informações sobre a aquisição, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante (próxima página). Ainda, com esta aquisição, o Fundo mantém sua exposição de receita contratada em contratos atípicos em 100% (cem por cento).

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

São Paulo, 4 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

Aquisição – *Sale & Leaseback*
de Terminal Portuário Privado

Março, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

Aquisição de Ativo na Cadeia de Insumos do Agronegócio



Ativo altamente estratégico, com mercado cativo (celulose e químico) e acesso **exclusivo ao porto de Vitória/Vila Velha**



Ativo novo (2019), com **contrato atípico de 10 anos**, utilizado com exclusividade **pelo maior player global da indústria de celulose**



9,55% de cap rate implícito, corrigidos anualmente pelo IPCA acumulado no período



Terminal de graneis líquidos **de item fundamental** para a cadeia produtiva agroindustrial do **setor de celulose**

Transação



Características

Preço: **R\$ 47.875.000,00**

Forma de pagamento: sinal de **R\$ 13.843.148,73 + R\$ 34.031.851,27** em até 30 dias, por ocasião da lavratura/registro da Escritura

Área total do terreno: **17.000 m²**

Capacidade estática de armazenagem: **17 mil m³** (aprox. **25 mil ton**)

Cap rate: **9,55% a.a.**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro patrimonial e contrato *take or pay* com grande *player* de indústria química

Geração de caixa mensal **imediata** estimada: **R\$ 0,06/cota**

Especificações



Características

Localização: Porto de Vila Velha, Espírito Santo

Perfil do ativo: **Terminal Portuário – Granéis Líquidos**

Vendedor e Locatário: Terminal Portuário Espírito Santo S.A. (TPES)

- Operador portuário com tradição no porto de Vila Velha/ES
- Atende os maiores clientes daquele terminal (indústrias **líderes globais** nos setores de celulose, químico e cerveja)
- No segmento de insumo para o setor de celulose, TPES é o operador logístico líder neste terminal portuário
- Principal fornecedor do setor de celulose para um dos principais insumos na sua cadeia de produção

Infraestrutura

Armazém útil (armazenagem): área total de 17.000,00 m², estrutura de tancagem de granéis líquidos (inaugurado em 2019)

Estrutura portuária: descarga de navio por bombeamento direto com fluxo de 480 ton/hora. Permite operação de descarga de navio em menos de 10 horas (operador mais eficiente do Porto de Vila Velha)

Equipamentos: 5 tanques; 25.366 toneladas (17 mil m³); 2 estruturas de recepção e bombeamento, entre outros itens

Localização



Papel e Celulose

Etapas da produção

1



Recepção e
preparo da
madeira

2



Cozimento e
branqueamento
(soda cáustica)

3

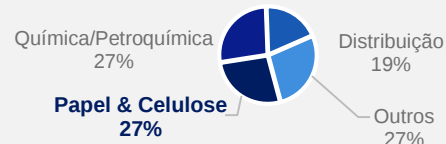


Secagem e
formação de
fardos

Importação Soda Cáustica no Brasil | em milhões de toneladas



Segmentação do consumo de soda cáustica | 2019



Localização estratégica:

- **Player relevante:** Principal operador logístico para este insumo do setor de celulose no Espírito Santo
- **Região estratégica:** Principais plantas de celulose situadas na região atendida pelo porto de Vila Velha

Localização



Portfolio BTAL11

R\$ 195

milhões

Ativos adquiridos

9,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

12,2

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfolio)



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



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



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



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

