



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:

Na presente data, o Fundo integralizou a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª série da 1ª emissão da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. (“CRI”)**, objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução Normativa CVM nº 476/2009, com as seguintes características principais:

- a) **Volume total da operação:** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
- b) **Remuneração:** IPCA + 9,3% ao ano;
- c) **Prazo da operação:** 10 anos, com vencimento final em fevereiro de 2031;
- d) **Pagamentos:** juros mensais a partir do mês seguinte à emissão do CRI e amortizações anuais a partir do 48º mês (48º, 60º, 72º, 84º, 96º, 108º e 120º mês);
- e) **Lastro:** debêntures emitidas pela **Companhia Agropastoril Vale da Piragiba (“Devedora”)**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Recife/PE e inscrita no CNPJ sob o nº 11.486.255/0001-22; e
- f) **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel rural denominado **Fazenda Santo Antônio II**, fiança dos acionistas, cessão de recebíveis, *cash collateral*.

Os recursos captados pela Devedora em razão da subscrição e integralização das Debêntures serão utilizados para o financiamento do projeto de construção da usina de açúcar e álcool da Devedora, a ser concluída na área adjacente à Fazenda Santo Antônio II, dentre outros investimentos imobiliários correlatos a este projeto. Para maiores informações sobre a operação, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante (página seguinte).

Uma vez concluída, esta transação deve gerar distribuição mensal de rendimentos para seus cotistas no montante estimado de R\$ 0,07/cota.

Esta aquisição 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, 5 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

*Certificado de Recebíveis
Imobiliários (“CRI”)*

**Grupo Sergio Paranhos
(SERPASA)**

Março, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

Desenvolvimento de Ativo Estratégico com Geração Imediata de Caixa



CRI de 10 anos com garantia real (AF da Fazenda Santo Antônio avaliada em R\$ 91M) e **remuneração de IPCA + 9,3%**



O CRI tem como destinação dos recursos a conclusão da usina de açúcar e etanol em região pioneira do Oeste da Bahia com **canavial próprio irrigado por 12 pivôs**



Produção de variedades de cana com nível elevado de **produtividade**



A usina iniciará moagem e **produção de etanol - destinado ao mercado baiano** - no início do 2S21

Transação



Características

Valor: **R\$ 60.000.000,00**

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

Usina sucroalcooleira: **1,5 MM ton de moagem anual**

Remuneração: **IPCA + 9,3% a.a.**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **CRI**

Garantias:

- AF do terreno da Fazenda Santo Antônio (matrícula 3.580) avaliado em R\$ 90.663.208,00;
- Fiança dos acionistas PF da empresa (Rejane e Sergio Paranhos);
- Cessão fiduciária de contratos de venda de etanol/açúcar com índice de cobertura de 1,5 o saldo devedor anual

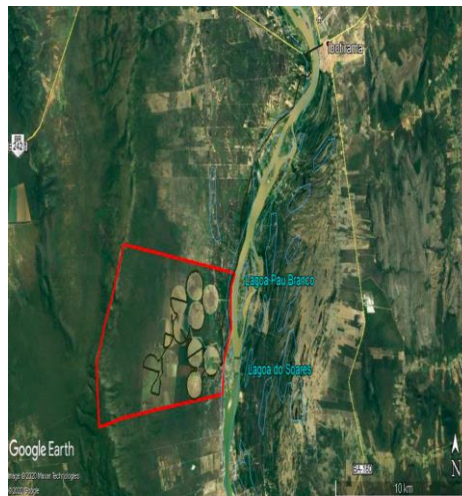
Geração de caixa **imediata** estimada: **R\$ 0,07cota/mês**

Localização



Fonte: SIAMIG

SERPASA



Localização estratégica:

- **Ativo estratégico:** região de elevada insolação, relevo plano e baixa precipitação durante a colheita. Irrigação por pivôs centrais (12) possibilitada por outorga de água para atender a demanda. Proximidade do mercado consumidor baiano, escolha de variedades de cana adaptadas à região em convênio com a RIDESA
- **Irrigação:** 12 pivôs centrais irrigando 1.320 há no primeiro ano
- **Outorga:** Água do Rio São Francisco ao custo de R\$ 60/ha

Portfolio BTAL11

R\$ 255

milhões

Ativos adquiridos

9,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,6

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



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

