



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. (“Gestora”)**, CNPJ nº 09.631.542/0001-37, 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 31 de março de 2021, o Fundo celebrou com a **I.Riedi Grãos e Insumos (“I.Riedi”)** documentos definitivos relacionados à aquisição de três novos ativos, no montante total de R\$ 58.987.200,89 (cinquenta e oito milhões, novecentos e oitenta e sete mil, duzentos reais e oitenta e nove centavos), conforme abaixo indicados:

Imóvel 1: Pérola

Foi celebrada a “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis” (“**ECV**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado na Rodovia PR 182, km 34 – Maripá/PR (matrícula nº 8.092 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maripá/PR – “**Imóvel Pérola**”), no qual se encontra um centro de recebimento de grãos.

A compra foi realizada pelo valor de R\$ 12.242.626,60 (doze milhões, duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e vinte e seis reais e sessenta centavos) (“**Preço da Venda**”), pagos pelo Fundo em 31/03/2021. Trata-se de uma operação de *Sale & Leaseback* (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com a **I.Riedi**, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“Contrato de Locação”) pelo período de dez anos, com início de sua vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 94.370,25 (noventa e quatro mil e trezentos e setenta reais e vinte e cinco centavos), corrigido anualmente pelo IPCA.

O *cap rate* envolvido na aquisição é de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,02/cota.

Imóvel 2: Salete

Foi assinado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel sob Condição Resolutiva e Outras Avenças” (“**PCV**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado na Rodovia PR 364, km 579 – Palotina/PR (matrícula nº 9.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palotina/PR - “**Imóvel Salete**”), no qual se encontra um centro de recebimento de grãos.

A compra foi realizada pelo valor de R\$ 20.033.388,98 (vinte milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e oito centavos) (“**Preço da Venda**”), sendo R\$ 6.163.388,98 (seis milhões, cento e sessenta e três mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e oito centavos) pagos pelo Fundo em 31/03/2021 à título de sinal. O saldo, no montante de R\$ 13.870.000,00 (treze milhões, oitocentos e setenta mil reais), será pago após superada a Condição Resolutiva pactuada, comum para este tipo de operação. Trata-se de uma operação de *Sale & Leaseback* (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com **I.Riedi**, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“Contrato de Locação”) pelo período de dez anos, com início de sua vigência



nesta data e aluguel mensal de R\$ 154.424,00 (cento e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais), corrigido anualmente pelo IPCA.

O *cap rate* envolvido na aquisição é de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,03/cota.

Imóvel 3: Cascavel

Foi assinado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel sob Condição Resolutiva e Outras Avenças” (“**PCV**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado na Estrada da Pedreira Nº 151 – Bairro 15 de Novembro, Cascavel/PR (matrícula nº 27.967) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR - “**Imóvel Cascavel**”), no qual se encontra um centro de recebimento de grãos.

A compra foi realizada pelo valor de R\$ 26.711.185,31 (vinte e seis milhões, setecentos e onze mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e um centavos) (“**Preço da Venda**”), sendo R\$ 12.411,185.31 (doze milhões, quatrocentos e onze mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e um centavos) pagos pelo Fundo em 31/03/2021 à título de sinal. O saldo, no montante de R\$ 14,300,000.00 (quatorze milhões e trezentos mil reais), será pago após superada a Condição Resolutiva pactuada, comum para este tipo de operação. Trata-se de uma operação de *Sale & Leaseback* (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com **I.Riedi**, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“**Contrato de Locação**”) pelo período de dez anos, com início de sua vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 205.898,72 (duzentos e cinco mil, oitocentos e noventa e oito reais e setenta e dois centavos), corrigido anualmente pelo IPCA.

O *cap rate* envolvido na aquisição é de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,03/cota.

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

A Gestora ressalta que a aquisição dos Imóveis é resultado do trabalho ativo realizado pela equipe de gestão, e tem como objetivo gerar o máximo de valor para os cotistas do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 1 de abril 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

Aquisições: Três Centros de
Recebimento de Grãos (Paraná)

Abril, 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 mais três importantes ativos da I.Riedi



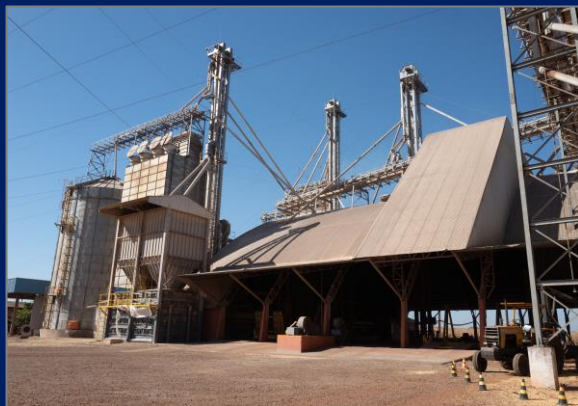
Ativo estratégico, com mercado cativo em raio de atuação importante em uma das **principais áreas produtivas de grãos** do país

Ativos em excelente estado de conservação, com **contratos de locação atípico de 10 anos**

9,25% de cap rate implícito, corrigidos anualmente pelo IPCA acumulado no período

Centros de recebimento de grãos **essenciais na cadeia logística do agro**. Esses ativos viabilizam o modelo de negócio de revendas de insumos e constituem etapa fundamental no escoamento da produção agrícola

Imóvel 1: Pérola



Características

Preço: **R\$ 12.242.626,60**

Forma de pagamento: **100% à vista**

Área total do terreno: **3,96 hectares**

Área construída: **7.126,93 m²**

Capacidade estática de armazenagem: **31.200 toneladas**

Cap rate: **9,25%**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro patrimonial e locatício (12 meses de aluguel)

Geração de caixa mensal estimada com aluguel: **~R\$ 0,02/cota**

Pérola: Especificações



Características e Infraestrutura

Localização: Rodovia PR 182, km 34 – Maripá/PR

Perfil do Ativo: Centro de Recebimento de Grãos

Armazém graneleiro: área total de 2.492,00 m², estrutura de concreto armado nas paredes laterais e piso em formato “V”

Capacidade estática em silos verticais: 15.000 toneladas

Equipamentos: 1 balança rodoviária; 2 tombadores hidráulicos e 4 máquinas de limpeza de grãos; 5 silos (2 pulmão), entre outros itens

Imóvel 2: Salete



Características

Preço: **R\$ 20.033.388,98**

Forma de pagamento: **Sinal de R\$ 6.163.388,98 + R\$ 13.870.000,00 a serem pagos contra a celebração da Escritura de Compra e Venda**

Área total do terreno: **14,29 hectares**

Área construída: **6,966.44 m²**

Capacidade estática de armazenagem: **31.200 toneladas**

Cap rate: **9,25%**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro patrimonial e locatício (12 meses de aluguel)

Geração de caixa mensal estimada com aluguel: **R\$ 0,03/cota**

Salete: Especificações



Características e Infraestrutura

Localização: Rodovia PR 364, km 579 – Palotina/PR

Perfil do Ativo: Centro de Recebimento de Grãos

Armazém de beneficiamento: área total de 2.116,08 m², estrutura em concreto armado com fechamento em alvenaria rebocada

Armazém de insumos: área total de 1.800,00 m², estrutura em concreto pré-moldado com fechamento em alvenaria rebocada

Equipamentos: 1 balança rodoviária, 2 secadores de cereais, 6 silos (3 pulmão), 2 tombadores hidráulicos, 4 máquinas de limpeza de grãos), entre outros itens

Imóvel 3: Cascavel



Características

Preço: **R\$ 26.711.185,31**

Forma de Pagamento: **Sinal de R\$ 12.411.185,31 + R\$ 14.300.000,00 a serem pagos contra a celebração da Escritura de Compra e Venda**

Área total do terreno: **8,73 hectares**

Área construída: **9.380,09 m²**

Capacidade estática de armazenagem: **43.600 toneladas**

Cap rate: **9,25%**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro patrimonial e locatício (12 meses de aluguel)

Geração de caixa mensal estimada com aluguel: **R\$ 0,03/cota**

Cascavel: Especificações



Características e Infraestrutura

Localização: **Estrada da Pedreira Nº 151 - Cascavel/PR**

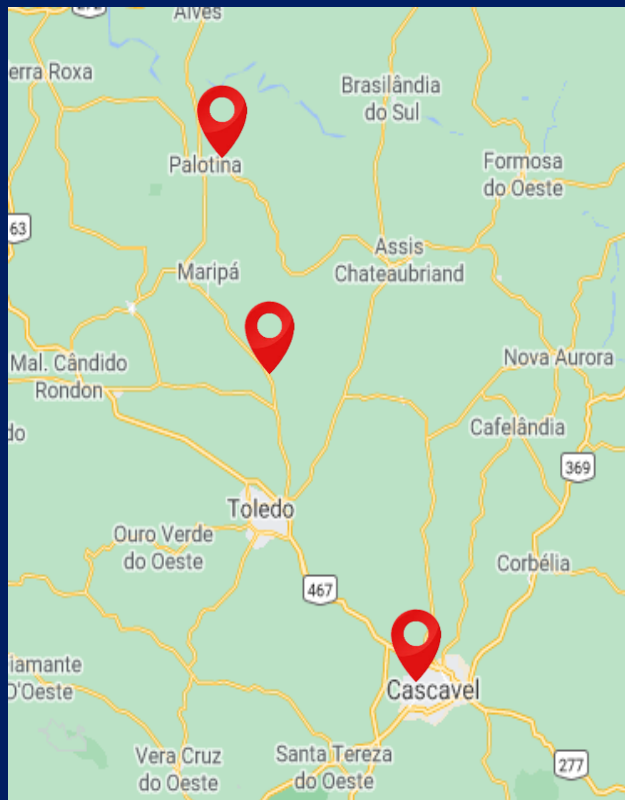
Perfil do Ativo: **Centro de Recebimento de Grãos**

Armazém graneleiro: área total de 1.229,88 m², estrutura de concreto armado nas paredes laterais e piso em formato “V”

Armazém de beneficiamento: área total de 2.803,00 m², estrutura em concreto armado com fechamento em alvenaria rebocada

Equipamentos: 4 máquinas de limpeza de grãos, 2 tombadores hidráulicos, 1 balança rodoviária entre outros itens

Localização

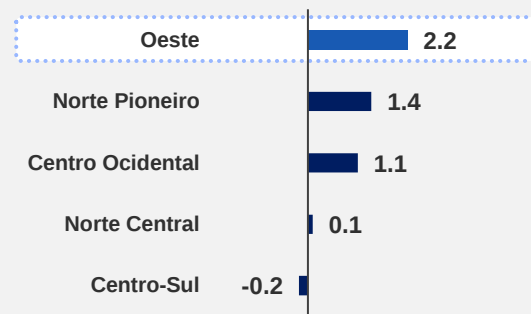


Fonte: Google

Paraná



Déficit de armazenagem (2019) por mesorregiões do Paraná milhões toneladas



- **Player relevante:** I.Riedi vêm se consolidando como uma das maiores revendas do Brasil, com 46 unidades no Paraná
- **Região estratégica:** Oeste do Paraná possui um déficit de armazenagem de cerca de 35% da produção de grãos do estado
- **Volume:** A I.Riedi recebe anualmente 1.1 milhões de toneladas de grãos dos produtores nos seus 46 centros de recebimento

Portfólio BTAL11

1/2

R\$ 420

milhões

Ativos adquiridos

9,3%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

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



2

Localização: Iturama/MG
Ativo: Terminal Intermodal
Locatário: Coruripe
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 + 9,3% a.a.
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% a.a.
Prazo: 10 anos

Portfólio BTAL11

2/2

R\$ 420

milhões

Ativos adquiridos

9,3%

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

