



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

CNPJ Nº 36.642.244/0001-15 – Código de negociação na B3: BTAL11

COMUNICADO A MERCADO

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:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [04/03/2021](#), no qual foi informado que o Fundo havia celebrado um compromisso vinculante (“CVC”) envolvendo a aquisição de um imóvel localizado no Município de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, com uma área de terreno de 4.436m² (“Imóvel”). Tendo em vista a superação das condições resolutivas previstas no CVC, em conjunto com a lavratura da Escritura, o Fundo pagou o montante de R\$29.718.781,92 (vinte e nove milhões, setecentos e dezoito mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos), correspondente ao saldo remanescente, devidamente corrigido pelo período e índice (IPCA) (“Saldo Remanescente”)¹, acordado no Compromisso de Compra e Venda, completando a aquisição do referido Imóvel.
- II. Considerando o pagamento realizado do Saldo Remanescente em conjunto com os demais realizados o Fundo concluí a aquisição pelo montante total de 48.233.988,65 (quarenta e oito milhões, duzentos e trinta três mil, novecentos e oitenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 07 de maio de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

¹ Considerando os pagamentos antecipados realizados e o ajuste do preço total da aquisição.



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

Aquisição – *Sale & Leaseback*
de Terminal Portuário Privado

Maio, 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\$ 48.233.988,65**

Forma de pagamento: sinal de **R\$ 13.843.148,73 + R\$ 34.390.839,92** pago em 06/mai/21, 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

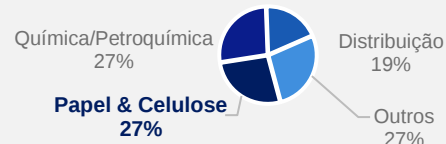


Secagem e
formação de
fardos

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 BTAL

R\$ 481

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfolio) | 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: Coruripe
Montante: R\$ 99M
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

Portfolio BTAL

R\$ 481

milhões

Ativos adquiridos

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos
de locação

11,0

anos

Prazo médio dos contratos

Ativos (Portfolio) | 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

