



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, e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de 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 **I.Riedi Grãos e Insumos** (“**I.Riedi**”) a “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis” (“**ECV**”), objetivando a aquisição de um imóvel localizado na BR 163, KM 256,5, Toledo/PR (matrículas 73.006 e 73.008, 1º CRI de Toledo/PR - “**Imóvel**”) no qual se encontra um Complexo Industrial de Sementes.

A compra foi realizada pelo valor de R\$41.565.943,24 (quarenta e um milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, novecentos e quarenta e três reais e vinte e quatro centavos) (“**Preço da Venda**”), pagos pelo Fundo, nesta data. 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\$ 320.404,15 (trezentos e vinte mil, quatrocentos e quatro reais e quinze centavos), corrigido anualmente pelo IPCA.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,05/cota. O cap rate envolvido na aquisição é de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco por cento).

A gestora ressalta que a aquisição do Imóvel é o primeiro resultado do trabalho ativo realizado ao longo do último ano e que tem como objetivo gerar o máximo valor para os cotistas do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

ANEXO I
APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO COMPLEXO INDUSTRIAL DE SEMENTES

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da Apresentação segue nas páginas seguintes)



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

Aquisição: Complexo Industrial de
Sementes (Paraná)

Fevereiro, 2021



Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

Primeira Aquisição Pós-IPO do FII BTAL11



Ativo único, com mercado cativo em raio de atuação que contempla uma das **principais áreas produtivas** do país



Ativo novo (2016), com **contrato atípico de 10 anos**



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



Complexo **fundamental na cadeia logística de sementes**, atua como etapa essencial para que o agronegócio da região continue crescendo de forma robusta

Transação



Características

Preço: **R\$ 41.565.943,24**

Forma de pagamento: **100% à vista**

Área total do terreno: **40,49 hectares**

Área construída: **12.861,92 m²**

Área do armazém de beneficiamento de sementes: **6.077,00 m²**

Cap rate: **9,25% a.a.**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **120 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: seguro patrimonial, seguro locatício (12 meses de aluguel) e aval dos acionistas

Geração de caixa mensal estimada com aluguel: **R\$ 0,05 / cota**

Especificações



Características

Localização: BR 163, KM 256,5, **Toledo/PR**

Perfil do Ativo: **Complexo Industrial de Sementes**

Vendedor e Locatário: **I.Riedi**

- Uma das maiores revendas de insumos agrícolas do Brasil. Atende a região do Oeste e Centro do Paraná
- A I.Riedi recebe anualmente 1.1 milhões de toneladas de grãos dos produtores nos seus 46 centros de recebimento
- No segmento de sementes, a I. Riedi produz e multiplica sementes a partir de germoplasma de terceiros, classifica, armazena e distribui as sementes para determinados produtores na região, que então são responsáveis por escalar sua multiplicação

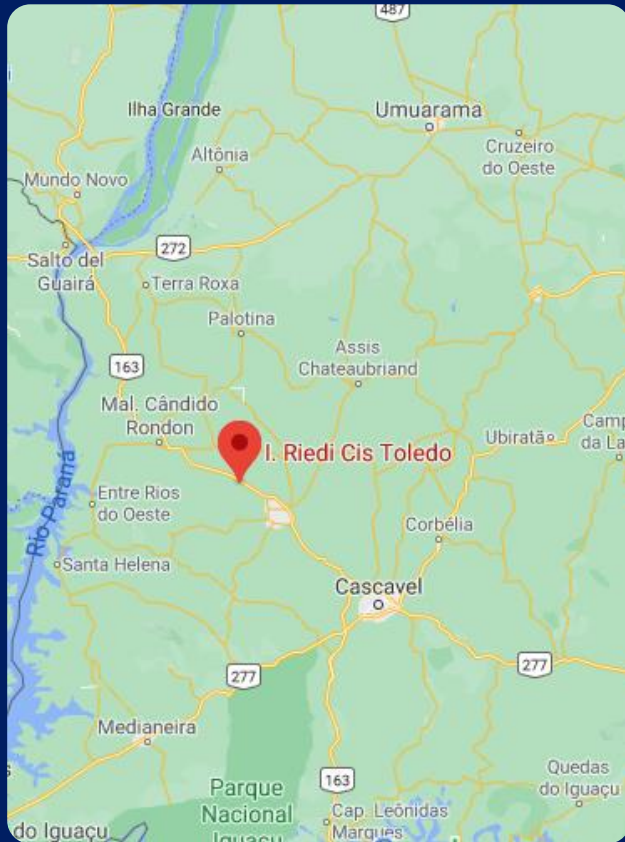
Infraestrutura

Armazém de beneficiamento: área total de 6.077,00 m², estrutura em concreto

Armazém de produtos acabados: área total de 4.800,00 m², estrutura em concreto

Equipamentos: 2 Balanças, 15 elevadores e 6 máquinas de limpeza de grãos; aproximadamente 40 silos, entre outros itens

Localização

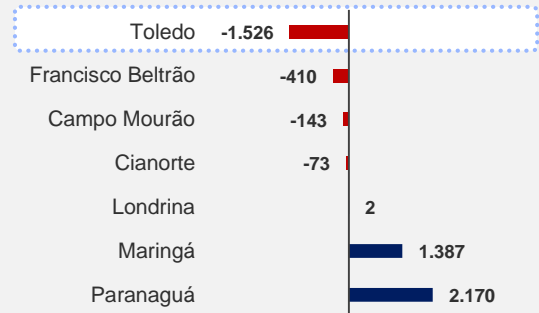


Fonte: Conab, FC Stone

Toledo/PR



Déficit de armazenagem (2019) | Principais regiões do Paraná mil toneladas



Localização estratégica:

- **Player relevante:** A I.Riedi vêm se consolidando como uma das maiores revendas do Brasil (46 unidades no Paraná)
- **Região estratégica:** Oeste do Paraná possui um déficit de cerca de 35% da produção de grãos do estado



btg pactual