

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 celebrou com a **Usina Coruripe Açúcar e Álcool S/A** (“**Coruripe**”) e **GTW Agronegócios S/A** (“**GTW**”), em conjunto com Coruripe, (“**Vendedoras**”) o “Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis” (“**CCV**”), objetivando a aquisição de um terreno com área total de 60,1611 ha localizado em Iturama/MG, atualmente inserida em área maior, matriculada sob os nº 40.360, 48.284, 46.218, 49.600, 49.596 e 49.598, junto ao Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Iturama/MG – (“**Imóvel**”).

Neste Imóvel será edificado um Terminal Intermodal de Transbordo, com área construída de aproximadamente 153.876,39 m², viabilizado por meio de uma operação de *Built-to-Suit* (BTS), razão pela qual o Fundo celebrou com Coruripe, também na presente data, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (“**Contrato de Locação**”) pelo prazo de quinze anos, com início de vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 633.494,60 (seiscentos e trinta e três mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos), corrigido anualmente pelo IPCA. O investimento total neste projeto está avaliado em R\$ 83.537.750,00 (oitenta e três milhões e quinhentos e trinta e sete mil e setecentos e cinquenta reais) (“**Preço**”), a ser pago pelo Fundo em uma conta específica (“**Conta Escrow**”).

O *cap rate* envolvido é de 9,10% (nove inteiros e dez por cento) e a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,11/cota. Para maiores informações sobre a aquisição, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante. Ainda, com esta aquisição, o Fundo mantém sua exposição de receita contratada em contratos atípicos em 100% (cem por cento) e aumenta para, aproximadamente, 13 (treze) anos o prazo médio dos contratos de locação vigentes.

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

São Paulo, 04 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora



BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I

APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

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



Destaques da Operação

Desenvolvimento de Ativo Estratégico com Geração Imediata de Caixa



Terminal **estratégico para a cadeia logística** do açúcar produzido tanto no **Triângulo Mineiro** quanto no **Norte Paulista**



Ativo novo, com contrato **atípico de 15 anos** e foco no atendimento ao polo **produtor de açúcar** da região



Logística estratégica, que permite exportar a produção (via Porto de Santos) de maneira muito **mais eficiente**



Ativo iniciará operações com **demanda cativa de um dos principais players de logística ferroviária** do Brasil (**Contrato *take-or-pay***)

Transação



Características

Preço: **R\$ 83.537.750,00**

Forma de Pagamento: **100% depositado em conta específica para custear o desenvolvimento do projeto (“Conta Escrow”)**

Área total do terreno: **60,16 hectares**

Área construída após o término da obra: **153.876,39 m²**

Capacidade estática: **40.000 toneladas**

Cap rate: **9,10% a.a.**

Atualização do aluguel: **IPCA**

Prazo total: **180 meses**

Contrato: **Atípico**

Garantias: contrato de prestação de serviços de transbordo com empresa de logística ferroviária de primeira linha (contrato com cláusula de “*take-or-pay*”), seguro locatício e patrimonial, entre outras garantias inerentes a transações dessa natureza

Geração de caixa **imediata** estimada: **R\$ 0,11 cota/mês**

Especificações



Características

Localização: **Iturama/ MG**

Perfil do Ativo: **Terminal Intermodal**

Locatário: **Coruripe**

- Fundada em 1925, a Coruripe atua no setor sucroenergético por meio de 5 unidades industriais e um terminal de transbordo em Fernandópolis/SP
- Capacidade de moagem de 15 milhões de toneladas de cana
- Cogeração com potência instalada de 111MW
- Capacidade de armazenagem 470.000 toneladas de açúcar

Infraestrutura

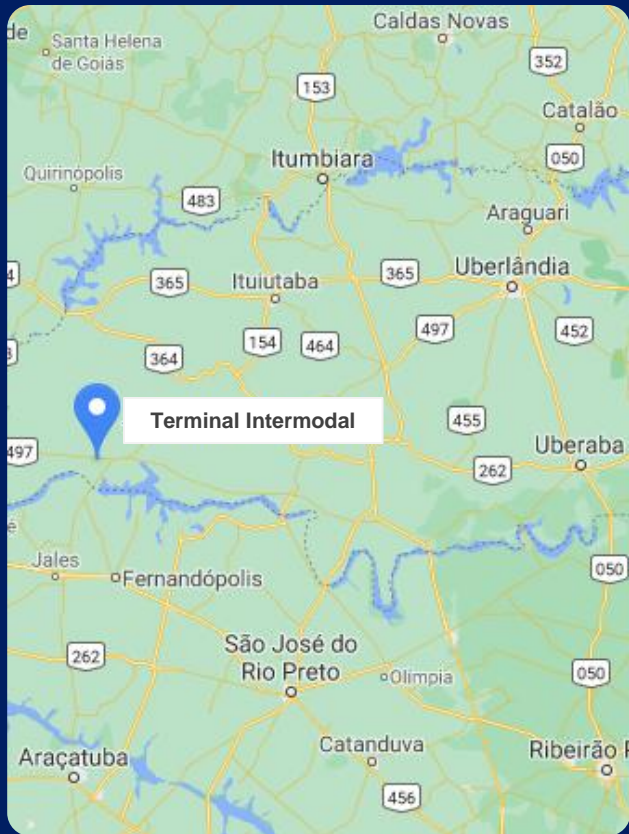
Capacidade do Terminal: capacidade estática de 40.000 toneladas

Capacidade de recepção rodoviária: 1.000 toneladas/ hora

Capacidade de carregamento ferroviário: 1.500 toneladas/ hora

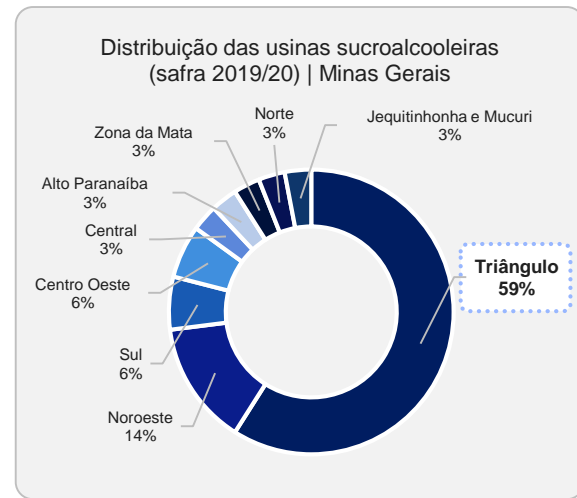
Infraestrutura ferroviária: 3 km de trilhos e dormentes com capacidade para receber até 120 vagões

Localização



Fonte: SIAMIG

Iturama/MG



Localização estratégica:

- **Ativo estratégico:** no raio de atuação do futuro Terminal Intermodal de Transbordo em Iturama/ MG, estima-se que mais de 20 usinas (incluindo região de São José do Rio Preto/ SP) são suscetíveis de usar o terminal adquirido. Essas unidades têm uma capacidade instalada para moer 60 milhões de toneladas e produzir 3,40 milhões de toneladas de açúcar

Portfólio BTAL11

R\$ 129

milhões

Ativos adquiridos pós-IPO

9,2%

Cap rate médio

Contratos atípicos de locação

13,3

anos

Prazo médio dos contratos

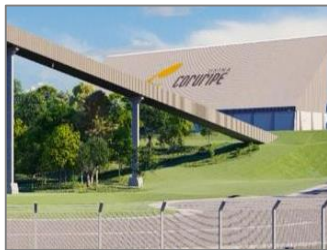
Ativos (Portfólio)

1



Localização: Toledo/PR
Ativo: Complexo Sementes
Locatário: I.Riedi
Montante: R\$ 45M
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



btg pactual