



## 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, 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 **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 277, KM 533, Ibema/PR, inscrito sob as matrículas 8.447 e 8.626 do Registro de Imóveis da Comarca de Catanduvas/PR (“**Imóvel**”), no qual se encontra um centro de recebimento de grãos.

A compra foi realizada pelo valor de R\$ 21.146.355,04 (vinte e um milhões, cento e quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais 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\$ 163.003,15 (cento e sessenta e três mil e três reais e quinze centavos), corrigido anualmente pelo IPCA.

Com esta aquisição, a Gestora estima que a resultado mensal do Fundo será impactada positivamente em aproximadamente R\$0,03/cota (três centavos). 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 mais um fruto do trabalho ativo, realizado com o objetivo de gerar o máximo valor para os cotistas do Fundo. Por fim, a Gestora, visando dar maior visibilidade a aquisição, incluiu uma apresentação do imóvel ao Anexo I deste Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

Administradora

e

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Gestora

**ANEXO I**  
**APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO**

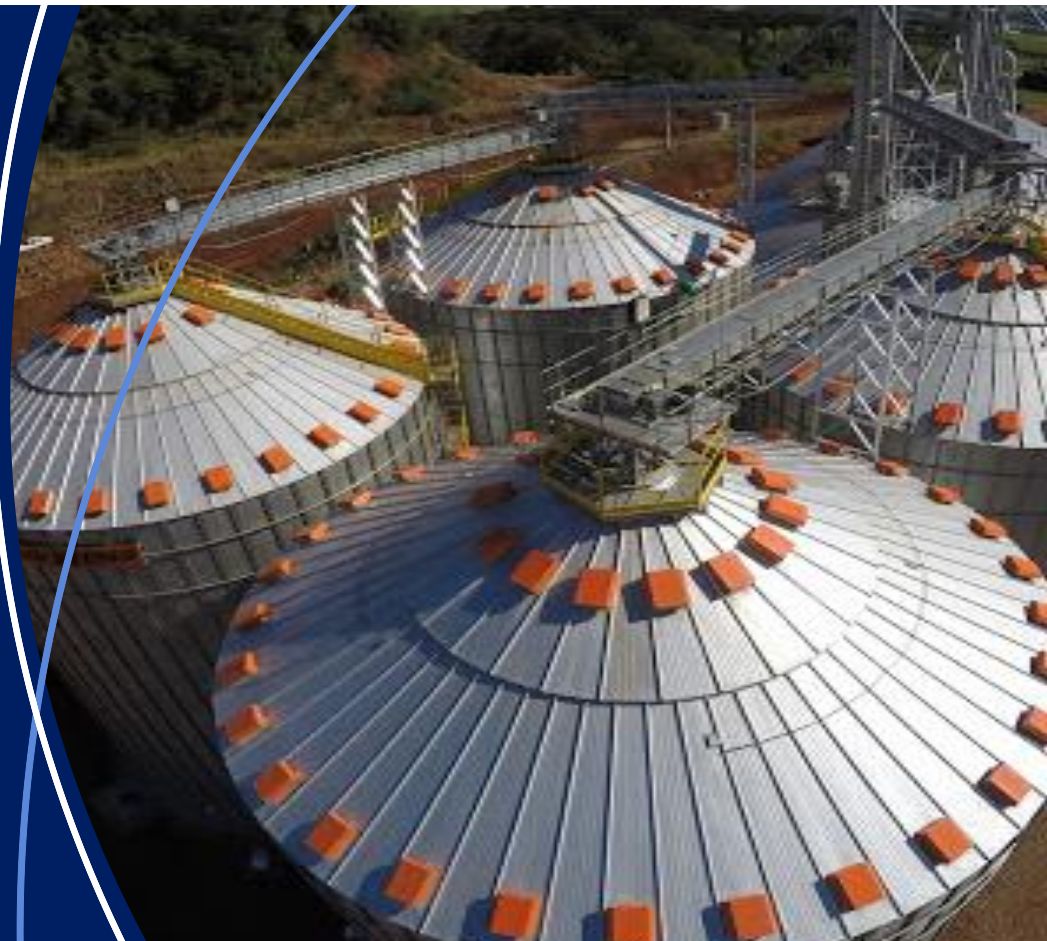
(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da Apresentação segue nas páginas seguintes)



# Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística – BTAL11

Aquisição: Centro de  
Recebimento de Grãos (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

## Aquisição do 2º Ativo da I.Riedi



**Ativo estratégico**, 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



Centro de recebimento de grãos **essencial na cadeia logística do setor**, viabiliza o modelo de negócio das revendas de insumos agrícolas

# Transação



## Características

Preço: **R\$ 21.146.355,04**

Forma de Pagamento: **100% à vista**

Área total do terreno: **14,34 hectares**

Área construída: **4.897,48 m<sup>2</sup>**

Capacidade estática de armazenagem: **19 mil toneladas**

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

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**

# Especificações



## Características

Localização: BR 277, KM 533, **Ibema/PR**

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

Vendedor e Locatário: **I.Riedi**

- Uma das maiores revendas de insumos agrícolas do Brasil. Atende a região do Oeste e Centro da 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 são responsáveis por escalar a multiplicação das sementes

## Infraestrutura

**Armazém de beneficiamento:** área total de 4.611,88 m<sup>2</sup>, estrutura em concreto

**Capacidade estática em silos verticais:** 19 mil toneladas

**Equipamentos:** 1 Balança; 2 tombadores hidráulicos e 4 máquinas de limpeza de grãos; 6 silos (2 silos pulmão), entre outros itens

# Localização

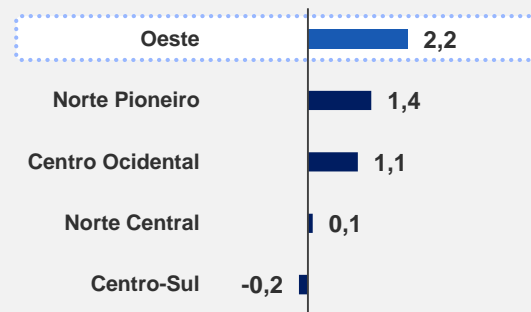


Fonte: Conab, FC Stone

## Ibema/ PR



### Déficit de armazenagem (2019) | por mesorregiões do Paraná milhões 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



# Portfólio BTAL

# R\$ 151

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

3



**Localização:** Ibema/PR  
**Ativo:** Centro de Recebimento  
**Locatário:** I.Riedi  
**Montante:** R\$ 22M  
**Contrato:** Atípico  
**Cap rate:** 9,25%  
**Prazo:** 10 anos



**btg** pactual