

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Objetivo do Fundo e Política de Investimentos

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

Informações Gerais

Início das Atividades

Novembro de 2018

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código de Negociação

LVBI11

Taxa de Administração

Até 1,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Taxa efetiva em dezembro de 2019: 1,15%

Patrimônio Líquido

R\$ 775.295.510 (em 31/12/19)

Cotas Emitidas

7.537.889

Comentários da Gestão

Conforme divulgado no dia 30 de dezembro, o **Fundo distribuiu rendimentos** no valor de R\$ 4,7 milhões, equivalente a **R\$ 0,63** por cota (LVBI11), pagos no dia **08 de janeiro**.

Dando sequência ao processo de alocação de recursos da 2ª Oferta Pública de Cotas, conforme comunicado ao mercado do dia 26 de dezembro de 2019 foi concluída a aquisição de dois novos ativos ao Fundo: o **Ativo Araucária** e o **Ativo Itapevi**. O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m², construído em 2006 em um terreno com área total de 224.820 m². O empreendimento possui localização estratégica na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba e está 100% locado para DHL Logistics (Brazil) Ltda., através de um contrato de locação típico com vencimento em 2026. O preço total da aquisição foi de R\$ 112,3 milhões, pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra. Considerando o aluguel esperado para os próximos 12 meses, o cap rate para esta aquisição foi de 8,4% ao ano. O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m², construído em 2002 em um terreno com área total 60.268 m² em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. Atualmente, o empreendimento está 84% locado, através de cinco contratos típicos de locação. O preço total da aquisição foi de aproximadamente R\$ 83,0 milhões, pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra. É importante ressaltar que foi negociado junto ao vendedor uma garantia de renda mínima para o ano de 2020 de R\$ 594 mil mensais. Considerando esta renda mínima para o ano de 2020, o cap rate esperado para esta aquisição é de 8,6% ao ano. Estas aquisições representam um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente R\$ 0,18 por cota. O Anexo A deste relatório, conta com o detalhamento da aquisição do Ativo Araucária & Itapevi.

Atendimento aos Investidores



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525



Ao final do mês de dezembro, o **Fundo mantinha os ativos 98% ocupados e com 0% de vacância financeira**, em função da renda mínima garantida para o Ativo Itapevi. Após as aquisições realizadas no mês de dezembro, o Fundo mantém em caixa o equivalente a R\$ 103,1 milhões.

Rendimentos e Resultado

Em dezembro, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira), que totalizaram R\$ 4,8 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de novembro foi R\$ 4,0 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	nov-19	Acum. 2019
Mês Caixa >>>	dez-19	(mês caixa)
Receita Financeira Líquida	865	5.097
Receita Imobiliária	3.933	33.739
Receitas - Total	4.798	38.836
Despesas Imobiliárias	0	(38)
Despesas Operacionais	(767)	(5.540)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(767)	(5.578)
Resultado Operacional	4.030	33.258
Reserva de Contingência	718	(702)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	(854)
Resultado Distribuído²	4.749	31.702
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,63	7,50

¹No dia 12 de setembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento da distribuição de rendimentos, sendo R\$ 0,8 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota.

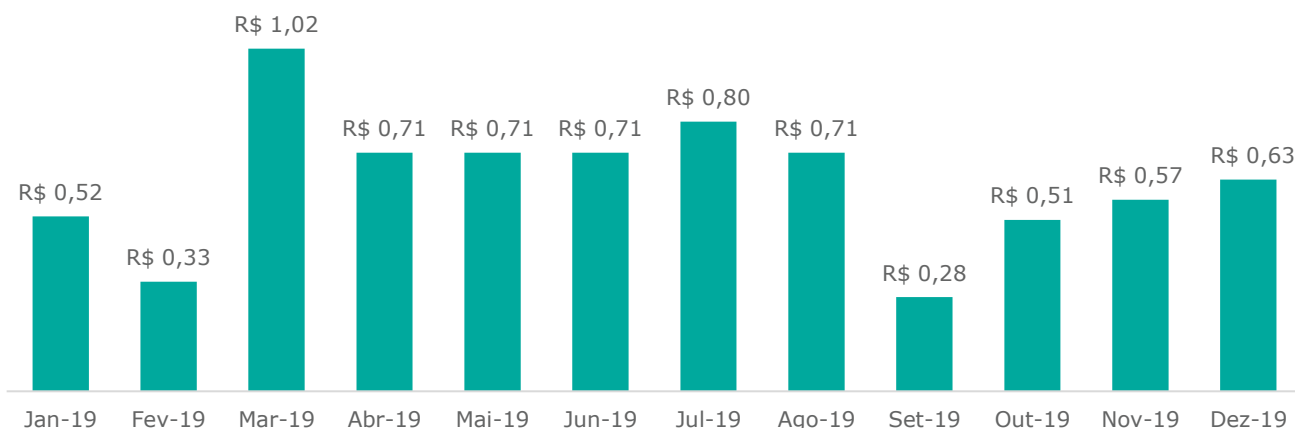
²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 30 de dezembro, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 0,63 por cota (LVBI11), pagos no dia 08 de janeiro. Esse resultado é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro e que tem como competência o mês de novembro de 2019. Do Resultado Operacional do Fundo, é retida uma reserva de contingência em linha com a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de ao menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa. A reserva de lucro acumulada de períodos anteriores foi distribuída em grande parte no mês de dezembro de forma a manter uma maior linearidade nas distribuições de rendimentos.



Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de dezembro de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de caixa de R\$ 304,6 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,1 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No Fluxo de Caixa de Financiamento, também está refletida a distribuição aos cotistas anunciada ao final do mês de novembro (competência de outubro) no valor de R\$ 4,3 milhões (R\$ 0,57 por cota), que foi efetivamente paga aos cotistas no início do mês de dezembro. O Fluxo de Caixa de Investimento compreende a aquisição de dois novos ativos somando R\$ 201,1 milhões, e os custos das obras realizadas no ativo Extrema que somaram R\$ 0,2 milhões. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de dezembro com uma posição em caixa de R\$ 103,1 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	dez-19	Acum. 2019 (mês caixa)
Saldo Anterior	304.635	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	4.074	33.715
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.297)	435.397
Fluxo de Caixa de Investimento	(201.360)	(374.711)
Saldo Final	103.052	103.052

Fonte: VBI Real Estate



Balanço Patrimonial

Data	31/12/2019
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.295.510
Valor Cota Contábil (R\$)	102,85

Valor de Mercado (R\$)	1.010.830.915
Valor Cota Mercado (R\$)	134,10

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	308.486.342	39%	Rendimentos a distribuir	8.717.638	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.341.050	9%	Impostos e contribuições a recolher	2.322	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	106.683.077	13%	Provisões e contas a pagar	1.243.077	0%
Imóvel Acabado ² - Araucária	115.964.440	15%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.003.000	1%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	85.666.342	11%	TOTAL	19.966.037	3%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	103.051.822	13%			
Adiantamentos	116.657	0%			
Contas a receber	3.921.220	0%			
Despesas antecipadas	29.506	0%			
Impostos a Compensar	1.093	0%			
TOTAL	795.261.547	100%			

¹Posição em 31 de dezembro 2019

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

Liquidez

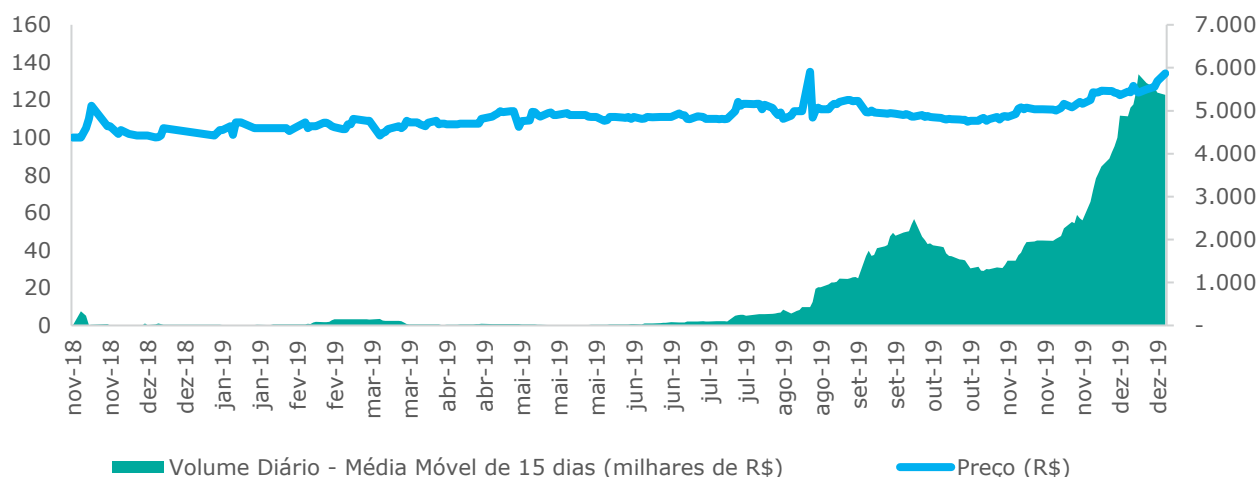
Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 5,7 milhões. O volume negociado durante o mês de dezembro atingiu o montante de R\$ 107,6 milhões, o que corresponde a 10,6% do valor de mercado do Fundo em 31 de dezembro.

	dez-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	107,6	256,2	261,6
Giro (em % do total de cotas)	10,6%	25,3%	25,9%
Valor de Mercado em 31/12/19	R\$ 1.010,8 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



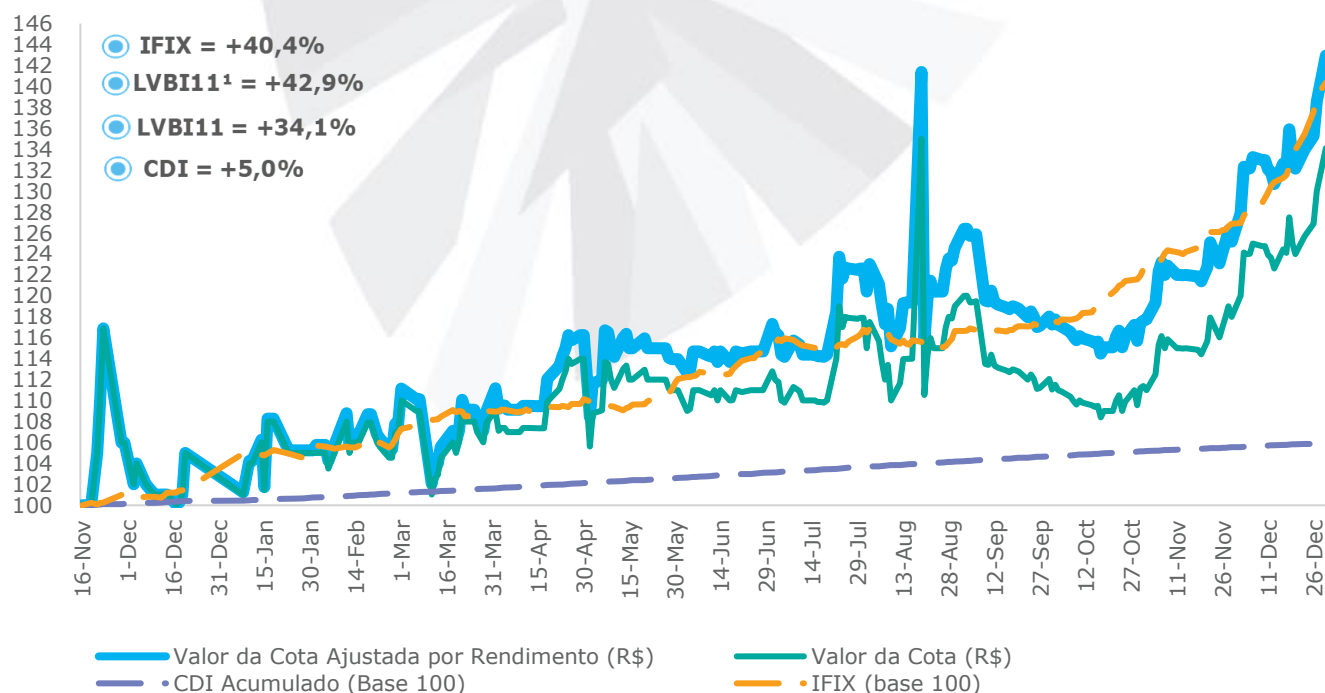


Fonte: Bloomberg

Rentabilidade

Ao final do mês de dezembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 134,10 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,85. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em 16 de novembro de 2018.

Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento acumulado até 31 de dezembro, o Fundo acumula ganhos de +42,9% contra +5,0% do CDI e +40,4% do IFIX.



¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos



	1ª Emissão	2ª Emissão
Data base da Emissão	16/11/2018	09/09/2019
Valor de compra da cota	100,00	106,48
Dividend Yield¹	8,8%	1,9%
Valor da cota na bolsa	134,10	134,10
Variação da cota na bolsa¹	34,1%	25,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	42,9%	27,8%
% Taxa DI	856%	1834%
% Taxa DI Gross-up²	1007%	2158%

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

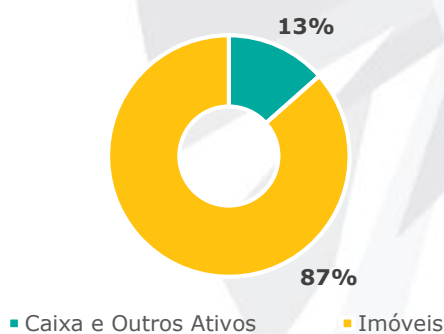
³Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Carteira de Ativos

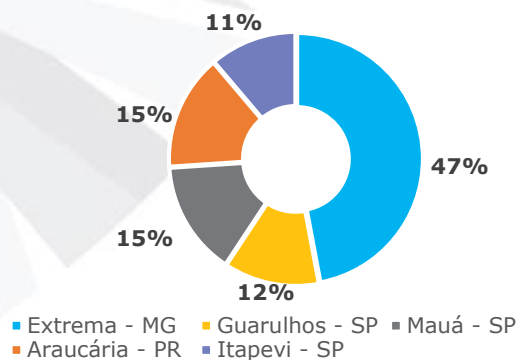
Ativo	# locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	10	121.611	0%	0%	21	65	47%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	105	12%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	26	192	15%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	83	15%
Itapevi - SP	5	34.922	16%	0%	17	37	11%
Total	18	253.364	2%	0%	21	83	100%

¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo.

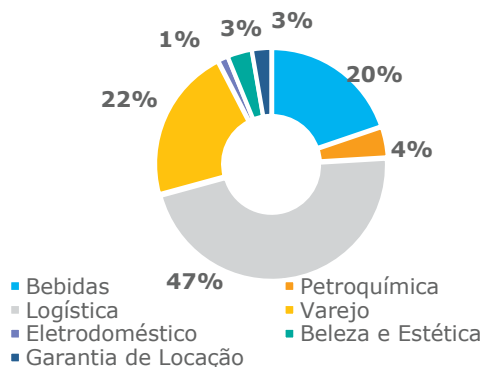
Concentração do Patrimônio Líquido



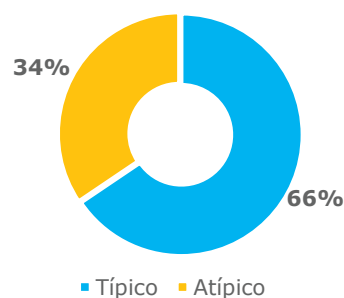
Investimento por Ativo (% receita)



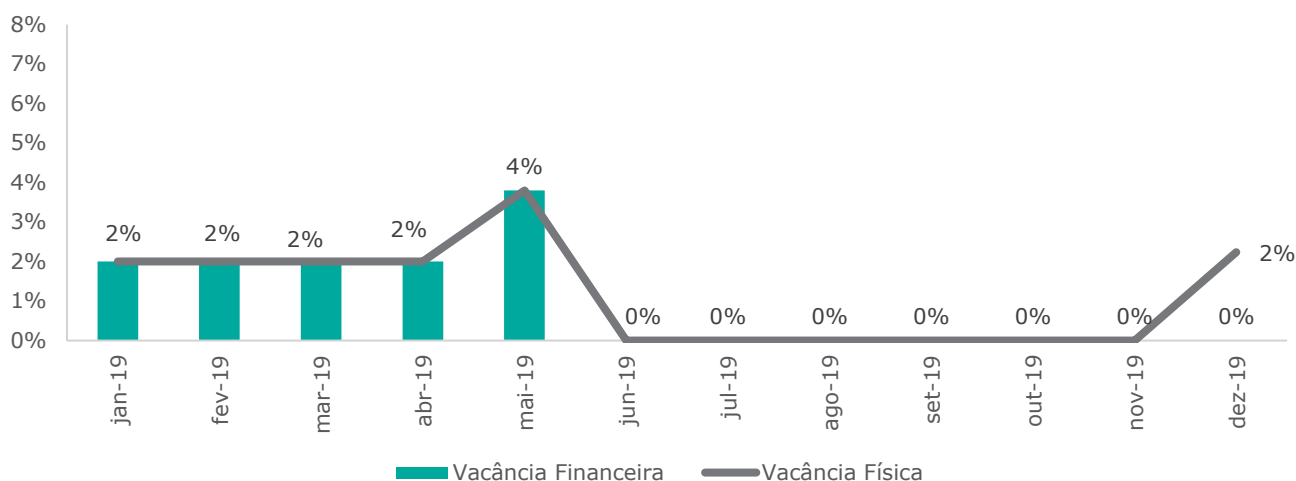
Locatários por Setor (% receita)



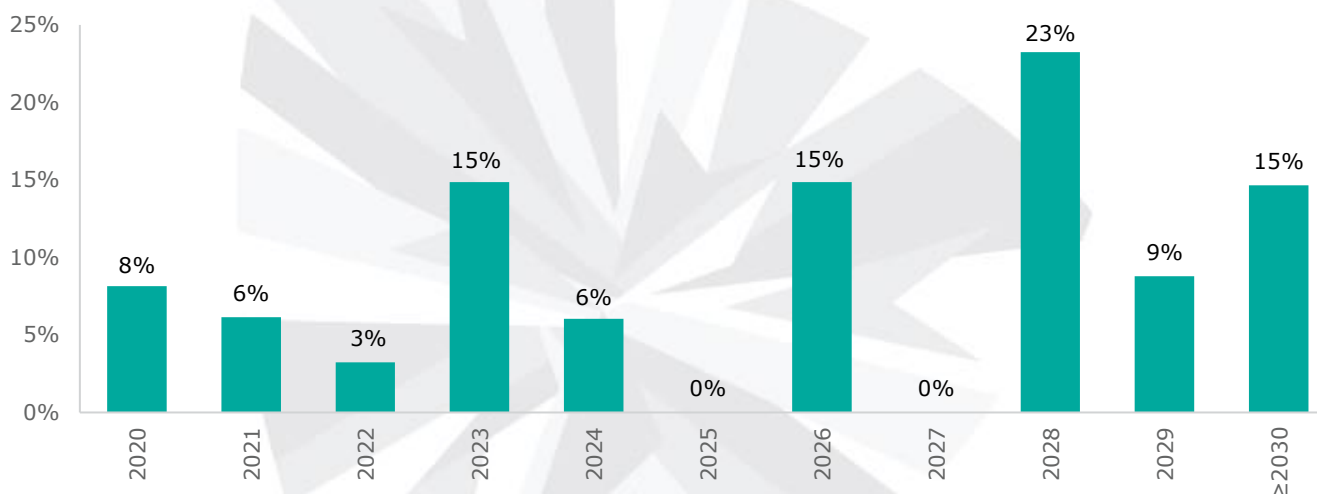
Natureza dos Contratos (% receita)



Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação



Detalhamento dos Ativos

Inicialmente com 97.822 m² de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2018, formado por um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, além de área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões. Em outubro de 2019, o Fundo adquiriu mais um galpão do condomínio, o Galpão 5 que teve sua construção finalizada em julho de 2019. Dessa forma, o Fundo passou a deter 100% do complexo logístico composto por 5 galpões logísticos totalizando 121.611 m² de área construída locável, além das demais edificações de apoio.

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG, com fácil acesso as principais capitais da região Sudeste, distando 106 km de São Paulo, 469 km do Rio de Janeiro e 480 km de Belo Horizonte.

Durante o mês de novembro de 2019, foram iniciadas obras de manutenção e melhorias no Ativo Extrema. A primeira delas é destinada a construção de 10 vagas de estacionamento adicionais de



uso exclusivo a um dos locatários do Galpão 30 e foi finalizada ainda no mês de dezembro. A segunda obra é destinada a recuperação do tanque de retardo de água pluvial do empreendimento e está prevista para finalizar no início do mês de janeiro.



Galpão	Descrição	ABL (m²)	Locatários
Galpão 07	Construído em 2009, o galpão foi reformado em 2017 com a construção de docas e outras benfeitorias, para melhor atender seus ocupantes e potenciais locatários. O Galpão é divisível em módulos com área locável a partir de 2.000 m².	32.599	Braskem, Sequoia Logística, Ceva Logistics, Taiff, OQVestir, Ri Happy
Galpão 20	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.	33.921	AMBEV
Galpão 5	Entregue em julho de 2019, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.	23.789	AMBEV
Galpão 30	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 4.000 m².	20.884	ID Logistics, Mundial
Galpão 40	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 5.000 m².	10.419	DHL





A locatária que ocupa atualmente os módulos B2, B3 e B4 do Galpão 7 do Ativo Extrema, totalizando uma área bruta locável de 7.206 m², comunicou em dezembro a intenção de rescindir antecipadamente seu contrato. A devolução está programada para ocorrer em maio de 2020, cumprindo, portanto, o aviso prévio de 6 meses previsto no contrato de locação. Com isso, a Gestora está trabalhando de forma ativa na comercialização da potencial área disponível para locação.

Ativo Guarulhos

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística ("IBL") com prazo de 10 anos.

O Imóvel Guarulhos possui uma localização estratégica na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, próximo a intersecção da Rod. Presidente Dutra e a Rod. Fernão Dias e com fácil acesso a ambas as rodovias. O ativo Guarulhos possui uma área de terreno total de 49.613 m² e uma área bruta locável de 24.416 m² construídos.



Ativo Mauá

O Ativo denominado Mauá foi adquirido pelo VBI LOG em outubro de 2019. O Ativo Mauá é composto de 2 imóveis, sendo um galpão logístico com área bruta locável de 29.718 m², construído em 2016 em um terreno com localização estratégica com 59.043 m², na cidade de Mauá, região metropolitana



de São Paulo e ainda um terreno de 140.000 m² localizado na cidade de Santo André, área essa destinada unicamente à compensação ambiental quando da aprovação da construção do primeiro imóvel adquirido. O empreendimento foi desenvolvido no formato build-to-suit através de um contrato de locação atípico para a empresa DIA Brasil Sociedade Ltda. (Dia%) vencendo em 2036. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, carga de piso de 6 toneladas por m² e layout flexível de ocupação para os mais variados locatários.



Ativo Araucária

O ativo denominado Araucária foi adquirido pelo VBI Log em dezembro de 2019. O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m², construído em 2006 em um terreno com área total de 224.820 m². O empreendimento possui localização estratégica na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba. O galpão está 100% locado para DHL Logistics (Brazil) Ltda., através de um contrato típico de locação com vencimento em 2026. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m², contando ainda com potencial expansão do galpão existente.



Ativo Itapevi

O ativo denominado Itapevi foi adquirido pelo VBI Log em dezembro de 2019. O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m², construído em 2002 em um terreno com área de 60.268 m² em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. O empreendimento está atualmente 84% locado com cinco contratos típicos de locação. O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos.

O empreendimento foi desenvolvido para atender a demanda de diversos setores e conta com 20 módulos divididos no seguinte formato: (i) 12 módulos do tipo A totalizando 21.608 m² de ABL e (ii) 8 módulos do tipo B, totalizando 13.314 m². O empreendimento apresenta layout flexível e pode acomodar clientes com demandas que podem variar de 1.664 m² a 34.992 m².

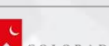
Galpão	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Galpão A	Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m ² de ABL	21.608	Ativa Distribuidora
Galpão B	Também construído em 2002, o galpão B conta com 8 módulos, totalizando 13.314 m ² .	13.314	LogFar Logística, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil e Levi Strauss



Sobre o Gestor

VBI Real Estate

A VBI Real Estate é uma gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 3,1 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 12 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 50 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, student housing, fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de private equity e fundos imobiliários negociados na B3.

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Shoppings	Residencial	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
Número de empreendimentos/transações	5	5	20	3	23	3
Localização	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
ABL/Área privativa	94.727 m ²	272.491 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	16.817 m ²
Exemplos	 FL 4440 (São Paulo - SP)	 VBI Log Extrema (Extrema - SP)	 R\$140 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016	 Barueri Shopping (Barueri - SP)	 Central Park (Natal - RJ)	 Uliving Rio de Janeiro (Rio de Janeiro - RJ)
	 Paulista 1110 (São Paulo - SP)	 VBI Log Guarulhos (Guarulhos - SP)	 R\$62,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016	 Praça Nova Santa Maria (Santa Maria - RS)	 Reserva Jd. Botânico (São Paulo - SP)	 Uliving São Paulo (São Paulo - SP)
	 Park Tower (São Paulo - SP)	 CD DIA (%) (Mauá - SP)	 R\$63,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2017	 Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	 Vivace Condomínio Club (Maringá - SP)	 Uliving São Paulo (São Paulo - SP)



Anexo A - Racional da Aquisição – Ativo Araucária & Itapevi

Dando sequência ao processo de alocação de recursos da 2ª Oferta Pública de Cotas, conforme comunicado ao mercado do dia 26 de dezembro de 2019 (para ler o comunicado, [clique aqui](#)), foi concluída a aquisição de dois novos ativos pelo Fundo: o **Ativo Araucária** e o **Ativo Itapevi**.

Ativo Araucária

O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m², construído em 2006 em um terreno com 224.820 m². O empreendimento está localizado em região estratégica na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba. O galpão está 100% locado para DHL Logistics (Brazil) Ltda, através de um contrato típico de locação, recém renovado, e com vencimento em 2026. O locatário concentra as operações logísticas para uma empresa internacional do setor de alimentação no Brasil, que recentemente unificou suas operações na região. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas e carga de piso de 6 toneladas por m². O projeto conta ainda com potencial expansão para a área atualmente construída.

O preço total da aquisição é de **R\$ 112,3 milhões** pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra.

- O **cap rate** esperado para esta aquisição, é de **8,4%** ao ano;
- Esta aquisição representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente **R\$ 0,10 por cota**.

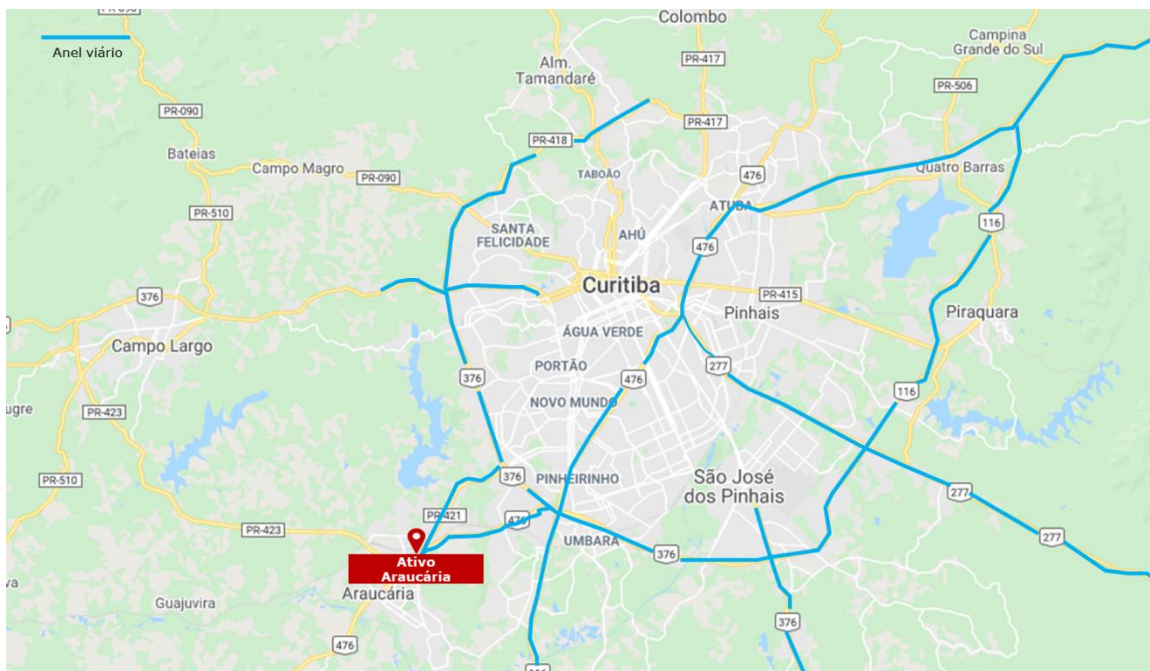


O EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO

O Ativo Araucária está localizado na Rua Pedro Alcântara Meira, nº 1001, na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba. Em função de sua localização estratégica, o galpão possui fácil acesso ao anel viário de Curitiba, possibilitando eficiente distribuição de produtos para a região metropolitana de Curitiba e acesso rápido e fácil as principais rodovias que interligam o estado do Paraná aos demais estados da região Sudeste.



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Curitiba | 25 km
Londrina | 380 km

São José dos Pinhais (Aeroporto) | 26 km
São Paulo | 438 km

Vale ainda salientar que o imóvel possui localização estratégica para a atual locatária (DHL), uma vez que o ativo é utilizado pela ocupante para a prestação de serviços de logística para uma empresa multinacional do ramo alimentício que recentemente consolidou as suas operações em uma unidade fabril a apenas 12 km de distância do Ativo Araucária.

O IMÓVEL

O empreendimento foi desenvolvido em formato *build-to-suit* para a antiga Exel Logística, adquirida em 2006 pela DHL. A construção foi finalizada em 2006 e possui as mais elevadas especificações técnicas construtivas, dentre elas, elevado número de docas elevadas, pé direito de 12 metros, sprinklers e sobre carga de piso de 6 toneladas por m². Embora tenha sido desenvolvido em formato build to suit, o galpão apresenta flexibilidade de ocupação para diferentes tipos de locatários.



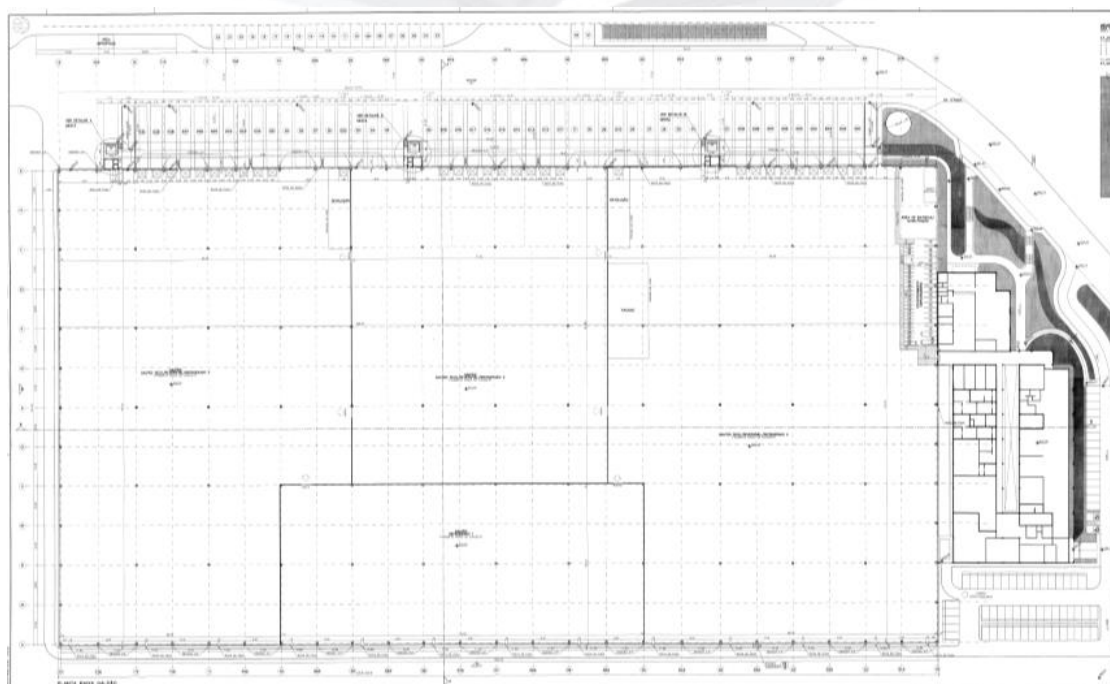
Especificações Técnicas do Ativo

Uso:	Logístico
Área Total do Terreno:	224.820 m ²
Área Bruta Locável:	42.697 m ²
Pé direito livre:	12 m
Sobre carga de piso:	6 ton/m ²
Estacionamento:	40 vagas de carreta, 153 vagas de passeio
Segurança:	Eclusa, Guarita de pré-cadastramento, torniquetes, fechamento perimetral, controle de acesso
Sistema de combate de incêndio:	Sprinklers, hidrantes, extintores, sensores de fumaça

O projeto conta ainda com mais de 50% da área locável climatizada com ar condicionado, em função do tipo de produto alimentício estocado atualmente pela locatária. Por conta disso, entendemos que atualmente existe um número reduzido de galpões que poderiam atender as especificações técnicas necessárias para a operação na região metropolitana de Curitiba.



IMPLANTAÇÃO



O Ativo Araucária possui área bruta locável de 42.697 m² em um terreno de área total de 224.820 m², com potencial construtivo para expansão da área bruta locável para o atual e/ou futuros locatários.





LOCATÁRIO

O imóvel está 100% locado para a empresa para DHL Logistics (Brazil) Ltda. (Rating Fitch: BBB+) através de um contrato típico de locação vencendo em 2026. O empreendimento concentra as operações logísticas de uma multinacional do ramo alimentício no Brasil que recentemente unificou suas operações em Curitiba (a fábrica da empresa está a 12 km do empreendimento).

Embora este seja um contrato típico de locação, o mesmo possui características fortes em caso de rescisão antecipada, dentre elas, aviso prévio de no mínimo doze meses. Ressaltamos também que as partes renunciam ao direito à revisional até dezembro de 2022.

Em dezembro de 2019, o contrato de locação foi estendido, de forma que o seu vencimento passou de outubro 2022 para dezembro de 2026.

Resumo do Contrato de Locação

Tipo de Contrato:	Contrato de Locação Típico
Locatário:	DHL Logistics (Brazil) Ltda 
Valor de Locação:	R\$ 18,44 / m² de ABL
Vacância Física:	0%
Vacância Financeira:	0%
Índice de Correção Monetária:	IGP-M
Data da assinatura do contato:	Março - 2016 / Aditivo: Dezembro - 2019
Prazo Remanescente do Contrato:	7 anos
Revisional:	Sem revisional até dezembro de 2022
Multa rescisória:	Multa de 3 aluguéis proporcionais
Vencimento:	Dezembro-26



RESUMO DA TRANSAÇÃO

O preço total da aquisição foi de R\$ 112,3 milhões pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra. Considerando o aluguel esperado para os próximos 12 meses, o cap rate de aquisição com base no preço de aquisição é de 8,4% ao ano. Esta é a 3ª aquisição com recursos da última Oferta Pública de Cotas em empreendimentos do setor logístico e representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente R\$ 0,10 por cota.



Resumo da Transação

Preço de Aquisição:	R\$ 112,3 milhões
Preço de Aquisição por m²:	R\$ 2.630 por m² de ABL
Aluguel Mensal Estimado:	R\$ 18,44 por m² de ABL
Cap Rate estimado:	8,4%
Aluguel Mensal por cota:	R\$ 0,10 por cota

Ativo Itapevi

O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m², construído em 2002 em um terreno com 60.268 m². O galpão está localizado em uma área estratégica na cidade de Itapevi, região metropolitana de São Paulo, (raio inferior a 30 km) em região com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos concorrentes. Atualmente, o empreendimento está 84% ocupado, com cinco contratos típicos de locação para empresas do setor de logística e varejo.

O preço total da aquisição foi de aproximadamente **R\$ 83,0 milhões** pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra.

- Foi negociado para esta transação uma renda mínima garantida de R\$ 594 mil mensais para o ano de 2020;
- O **cap rate** esperado para esta aquisição com base na renda mínima garantida de 2020 é de **8,6%** ao ano;
- Esta aquisição representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente **R\$ 0,08 por cota**.



O EMPREENDIMENTO





O IMÓVEL

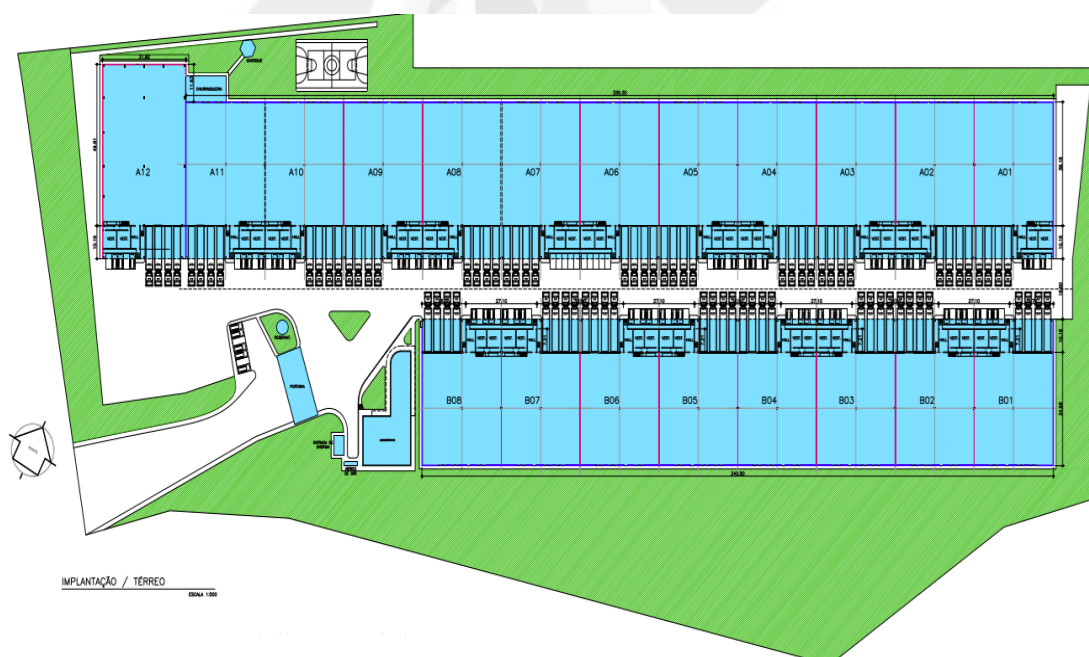
O empreendimento foi desenvolvido para atender a demanda de diversos setores e conta com 20 módulos, divididos em dois galpões: A e B. O galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m² de ABL e o galpão B com 8 módulos, totalizando 13.314 m². O empreendimento apresenta layout flexível e pode acomodar clientes com demandas que podem variar de 1.664 m² a 34.992 m², possibilitando flexibilidade de ocupação para seus locatários.

Especificações Técnicas do Ativo

Uso:	Logístico
Área Total do Terreno:	60.268 m ²
Área Bruta Locável:	34.922 m ²
Pé direito livre:	10 m
Sobre carga de piso:	3 ton/m ²
Relação Média de Docas:	4 docas por módulo
Estacionamento:	Vagas de estacionamento internas e externas para caminhões e veículos de passeio
Segurança:	Sistema de segurança com portaria
Sistema de combate de incêndio:	Hidrantes, extintores, sensores de fumaça



IMPLANTAÇÃO



LOCATÁRIO

O imóvel está 84% locado para múltiplos locatários do setor de logística e varejo através de contratos típicos de locação. É do conhecimento da Gestora que ao longo do ano de 2020, a vacância física do empreendimento aumentará, pois, um dos locatários do empreendimento já informou a intenção de rescindir o contrato antecipadamente. O locatário em questão representa 50% da área locável correspondente a 10 módulos. A devolução da área locada será realizada em três fases, com previsão de término em julho de 2020. De forma a mitigar esta vacância, foi negociada junto ao vendedor do ativo uma renda mínima garantida, no valor de R\$ 594 mil mensais para o ano de 2020. Com isso, a receita imobiliária do Fundo não será impactada negativamente caso haja aumento da vacância no empreendimento ao longo do ano de 2020. A renda mínima garantida negociada representa um aluguel médio de R\$ 17 por m² da área bruta locável total do empreendimento e está em linha com o valor de locação da região atualmente.

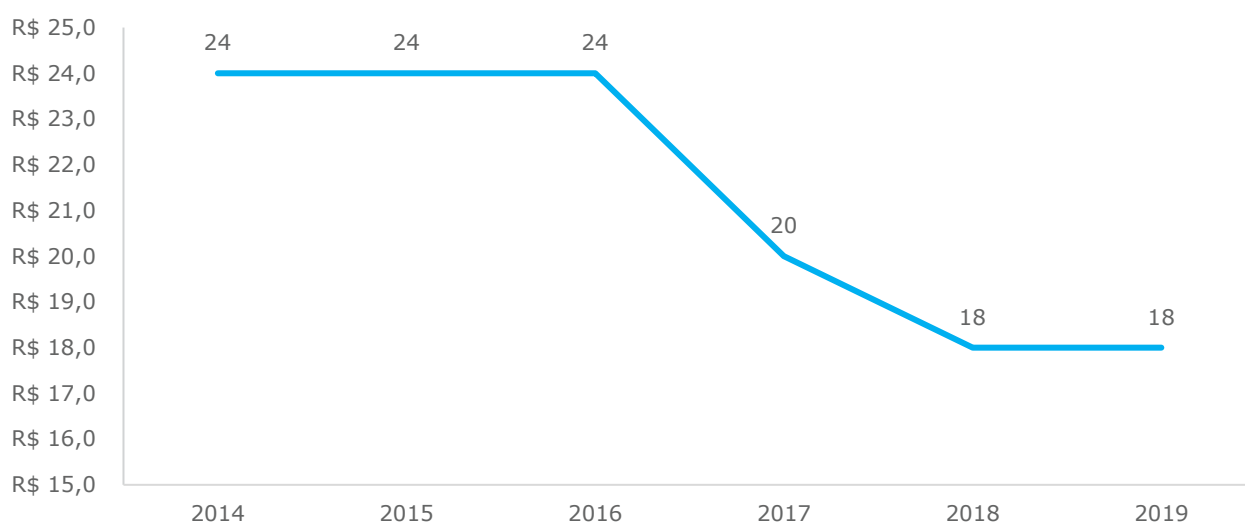
Resumo do Contrato de Locação

Tipo de Contrato:	Típico
Locatários:	Ativa Distribuidora, Logfar Logística, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil, Levi Strauss
Vacância Física:	16%
Vacância Financeira:	0%
Valor de Locação:	R\$ 17,01/ m ² de ABL
Índice de Correção Monetária:	IGP-M / IPCA
Prazo Médios Remanescente dos Contratos:	37 meses
Vencimento:	2023
Outros:	Renda garantida de R\$ 594 mil mensais para o ano de 2020

Independente da renda mínima garantida para o ano de 2020, a Gestora vem trabalhando ativamente na gestão comercial das áreas vagas para que as mesmas sejam locadas o mais breve possível. É importante mencionar que o preço pedido para a locação de galpões na região sofreu uma redução significativa nos últimos 3 anos. De acordo com a pesquisa de comercialização realizada pela revista Buildings (vide gráfico abaixo), o valor médio pedido de locação atualmente na região é de R\$ 18 por m² de ABL, o que representa uma redução de 25% quando comparado com o ano de 2016. Essa redução ocorreu principalmente em função da entrega de dois novos condomínios modulares na região, com área construída total de 131.709 m², aumentando significativamente, a área disponível para a locação em um momento de recessão da economia. Neste momento, grande parte dessa nova disponibilidade já foi alugada e não existe a previsão de entrega de novos empreendimentos na região.



Valor de Locação Médio Pedido em Itapevi



¹Fonte: Buildings.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

O preço total da aquisição foi de aproximadamente R\$ 83,0 milhões pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra, representando um cap rate estimado de 8,6% com base na renda mínima garantida para o ano de 2020. Esta é a 4ª aquisição com recursos da última Oferta Pública de Cotas em empreendimentos do setor logístico e representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente R\$ 0,08 por cota.

Resumo da Transação

Preço de Aquisição:	R\$ 83,0 milhões
Preço de Aquisição por m²:	R\$ 2.375 por m² de ABL
Aluguel Mensal Estimado:	R\$ 17,01 por m² de ABL
Cap Rate estimado:	8,6%
Aluguel Mensal por cota:	R\$ 0,08 por cota





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações

Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

