

FII VBI LOGÍSTICO

Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")
CNPJ 30.629.603/0001-18

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.

Patrimônio Líquido

R\$ 775.290.158 (em 31/05/2020)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Maio de 2020



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

Comentários da Gestão

Conforme divulgado no dia 29 de maio, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), efetivamente pagos no dia 05 de junho.

Durante o mês de maio não tivemos movimentações na carteira de locatários do Fundo, sendo que a vacância física do Fundo se manteve em 6% e 0% de vacância financeira ao final do mês.

Com relação aos recebimentos da receita imobiliária, o Fundo recebeu no mês de maio montante de caixa equivalente a 99% dos recebíveis de sua carteira competência do mês de abril, e não foi registrada inadimplência no período.

Já durante o mês de Junho, conforme comunicado ao mercado do dia 10 de junho de 2020, foi concluída a aquisição do imóvel denominado Ativo Pirituba ([Clique aqui](#) para ler o comunicado na íntegra). O Ativo Pirituba é um empreendimento com dois galpões com área bruta locável de 10.987 m² e um edifício de escritórios com 1.353 m² área bruta locável, totalizando 12.340 m² área bruta locável total. O ativo Pirituba foi construído em um terreno de área total de 58.248 m², sendo que uma área de terreno de aproximadamente 32.500 m² deverá ser segregada e transferida a um dos antigos proprietários do imóvel futuramente. O empreendimento está localizado na cidade de São Paulo e está 100% locado para Alfa Laval Ltda., através de dois contratos de locação atípicos, sendo um contrato referente aos galpões e outro contrato referente ao edifício de escritório, com vencimentos nos anos de 2021 e 2025, respectivamente. Para ler mais informações sobre os detalhes desta aquisição leia o Anexo A deste relatório.

O preço total da aquisição foi de R\$ 68,6 milhões, pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra. Considerando o aluguel mensal atualmente pago anualizado, o cap rate para esta aquisição foi de 10,3% ao ano. Com essa aquisição consideramos como encerrada a alocação dos recursos provenientes da 2ª Oferta, sendo que o Fundo mantinha em caixa na data deste relatório o valor de aproximadamente R\$ 24,4 milhões.

Rendimentos e Resultado

Em maio, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,5 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de abril foi R\$ 4,7 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	abr-20	Acum. 2020 (competência)
Mês Caixa >>>	mai-20	
Receita Financeira Líquida	125	918
Receita Imobiliária	5.374	21.351
Receitas - Total	5.499	22.269
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(759)	(3.087)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(759)	(3.087)
Resultado Operacional	4.740	19.182
Reserva de Contingência	(218)	(789)
Resultado Distribuído¹	4.523	18.392
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,60	2,44

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa
Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 29 de maio, o Fundo distribuiu R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), pagos no dia 05 de junho. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio com abril como mês de competência.

Em função dos impactos do período de isolamento social nas principais localidades do país e dos reflexos da pandemia do COVID-19 na economia e nas operações dos nossos locatários, o Fundo recebeu no mês de maio montante de caixa equivalente a 99% dos recebíveis de sua carteira competência do mês de abril, e não foi registrada inadimplência no período. Os recebimentos dos aluguéis foram impactados negativamente da seguinte forma:

- (i) 2% da receita imobiliária que seria recebida no mês de maio foi diferida para ser paga futuramente com a incidência de juros;
- (ii) 1% da receita imobiliária que seria recebida pelo Fundo no mês de maio foi recebida em juízo, e não contabilizada no resultado distribuível, em função da decisão da primeira instância judicial em ação movida por um dos locatários do Fundo que havia solicitado o diferimento de 50% dos aluguéis durante 6 meses. Essa decisão foi revertida pelo Fundo em segunda instância ainda no mês de maio, de forma que o recebimento do aluguel ocorra normalmente já a partir de junho, incluindo o diferimento solicitado, e o aluguel pago em juízo.

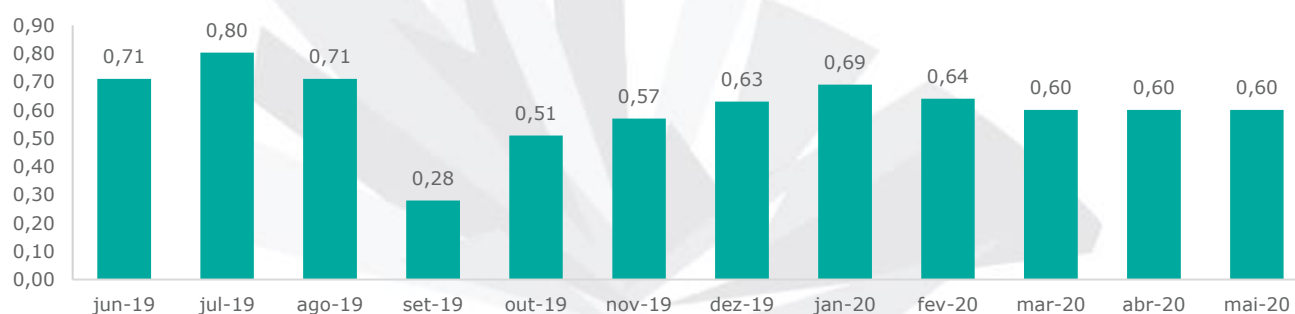


Ainda no início mês de maio, conforme informado no último relatório mensal, a receita imobiliária do Fundo foi impactada positivamente pelo recebimento do aluguel em atraso de um dos locatários do Fundo. O montante em atraso representava aproximadamente 3% da carteira imobiliária.

Salientamos que continuamos atentos aos desdobramentos e aos impactos gerados pela pandemia perante nossa carteira de locatários e seu impacto no portfólio do Fundo e, dessa forma, permaneceremos atuando de forma ativa em nossos empreendimentos, com o objetivo de gerar o melhor resultado para nossos cotistas tanto no médio quanto no longo prazo.

Atualmente, o Fundo conta com um montante de rendimentos passíveis de distribuição de R\$ 0,8 milhões referente ao 1º semestre de 2020, equivalente a R\$ 0,10/cota, e que representa 4% do resultado do primeiro semestre de 2020. Ao final do mês de maio o Fundo não apresentava inadimplência em nenhum dos seus contratos.

Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa¹

No início do mês de Maio de 2020, a posição de caixa era de R\$ 96,8 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,5 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No Fluxo de Caixa de Financiamento está refletida a distribuição aos cotistas do mês de abril no valor de R\$ 4,5 milhões (equivalentes a R\$ 0,60 por cota) paga aos cotistas em maio. No mês de maio, o Fundo ainda obteve caixa de 0,6 milhões devido a ajuste na marcação das aplicações financeiras realizadas pela administradora. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de maio com uma posição em caixa de R\$ 97,4 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	mai-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	96.764	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.493	23.670
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.523)	(23.818)
Fluxo de Caixa de Investimento	660	(5.511)
Saldo Final	97.394	97.394

¹ As aplicações de renda fixa são marcadas conforme curva de mercado de acordo com a metodologia da administradora
Fonte: VBI Real Estate



Ressaltamos, no entanto, que com a aquisição do Ativo Pirituba, o caixa do Fundo na data deste relatório é de aproximadamente R\$ 24,4 milhões.

Balanço Patrimonial

Data	31/05/2020
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.290.158
Valor Cota Contábil (R\$)	102,85

Valor de Mercado (R\$)	940.351.653
Valor Cota Mercado (R\$)	124,75

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	310.799.843	39%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.426.822	9%
Imóvel Acabado ² - Mauá	109.032.400	14%
Imóvel Acabado ² - Araucária	114.726.454	14%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	87.536.148	11%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	97.393.574	12%
Depósitos em garantia	309.007	0%
Adiantamentos	438.852	0%
Contas a receber	5.702.204	1%
Despesas antecipadas	43.059	0%
Impostos a Compensar	658	0%
TOTAL	797.409.022	100%

Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Rendimentos a distribuir	10.184.402	1%
Impostos e contribuições a recolher	3.634	0%
Provisões e contas a pagar	1.509.091	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	10.114.914	1%
Obrigações por recursos em garantia	306.823	0%
TOTAL	22.118.863	3%

Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
TOTAL	775.290.158	97%

¹Posição em 31 de maio de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

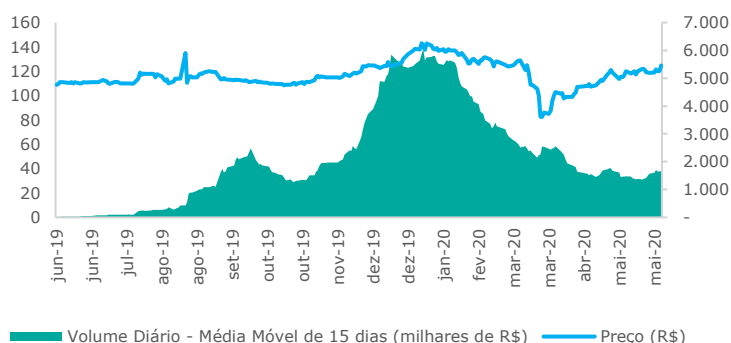
Liquidez

Durante o mês de maio, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 1,5 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 30,8 milhões, o que corresponde a 3,3% do valor de mercado do Fundo em 31 de maio.

	mai-20	2020	Desde o Início ¹
Volume Negociado (R\$ milhões)	30,8	280,0	541,6
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	29,8%	57,6%
Valor de Mercado em 31/05/2020	R\$ 940,4 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

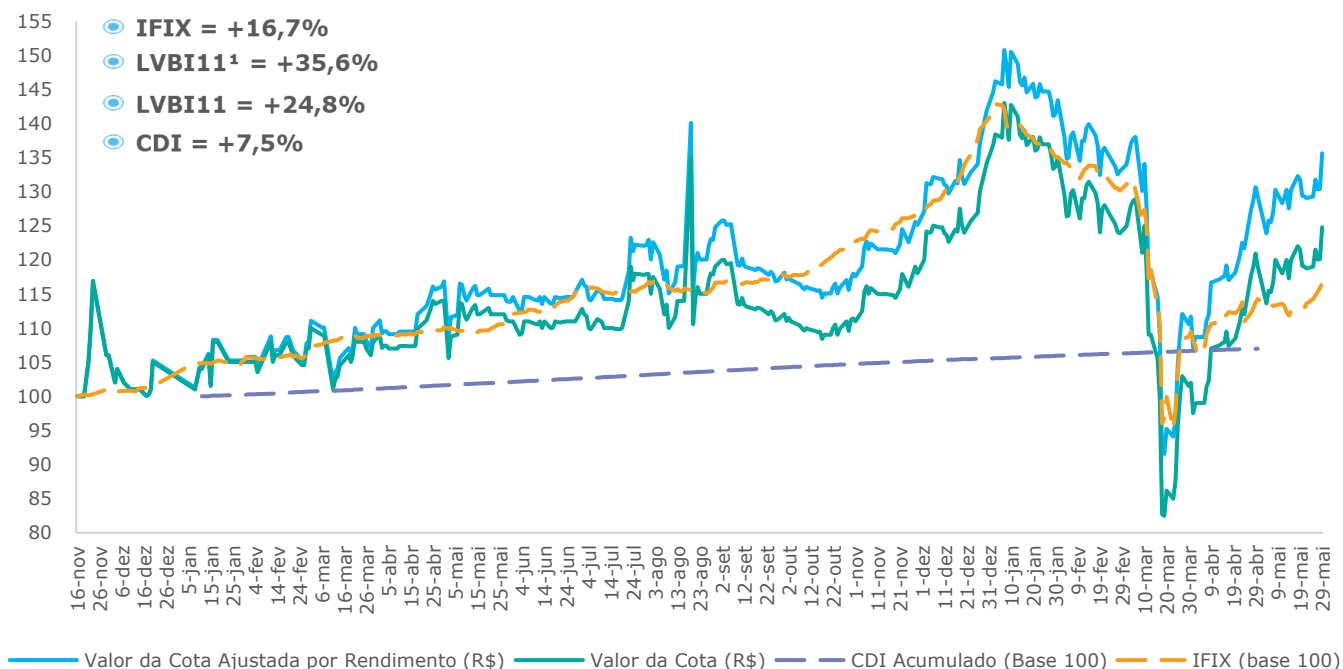
¹16. Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de maio, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 124,75 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 até 31 de maio, o Fundo acumula +35,6% contra +16,7% do IFIX e +7,5% do CDI.



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	10,9%	4,8%
Valor da cota na bolsa	124,75	124,75
Variação da cota na bolsa¹	24,8%	17,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	35,6%	22,0%
% Taxa DI	473%	714%
% Taxa DI Gross-up²	556%	840%

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

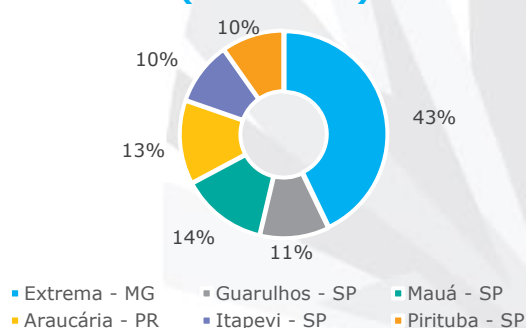


Carteira de Ativos

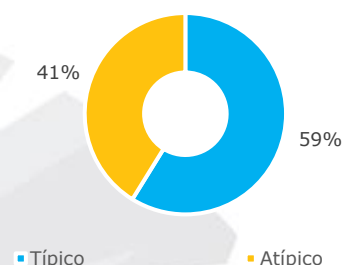
Ativo	# locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m²) ¹	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	10	121.611	0%	0%	21	65	43%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	100	11%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	27	187	14%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	77	13%
Itapevi - SP	6	34.924	45%	0%	17	24	10%
Pirituba - SP	1	12.340	0%	0%	48	14	10%
Total	20	265.706	6%	0%	23	76	100%

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

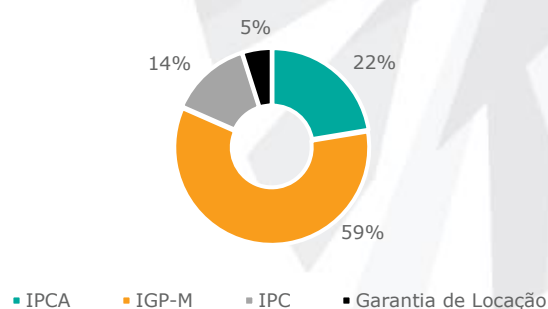
Investimento por Ativo (% receita)



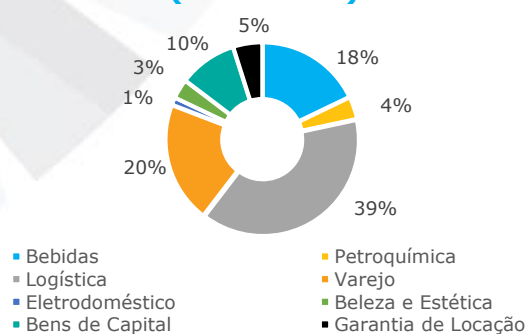
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



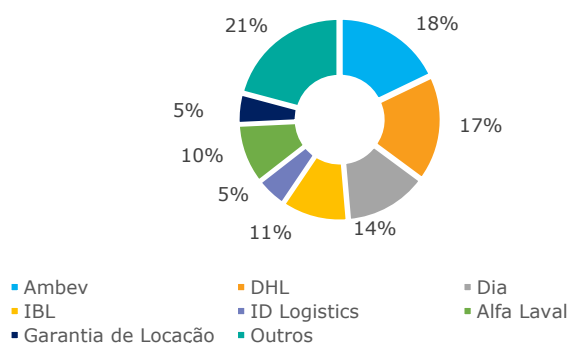
Alocação por Indexador (% receita)



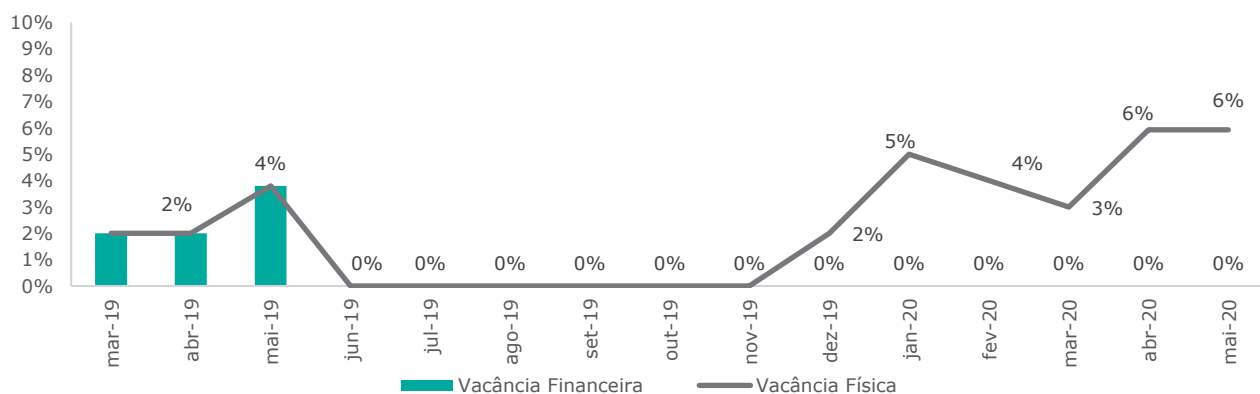
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



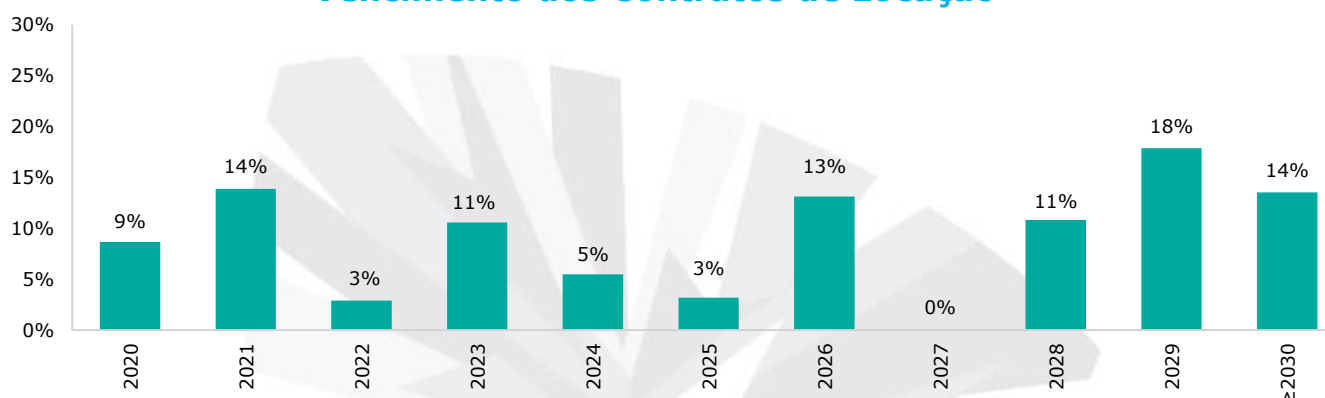
Alocação por Inquilino (% da receita)



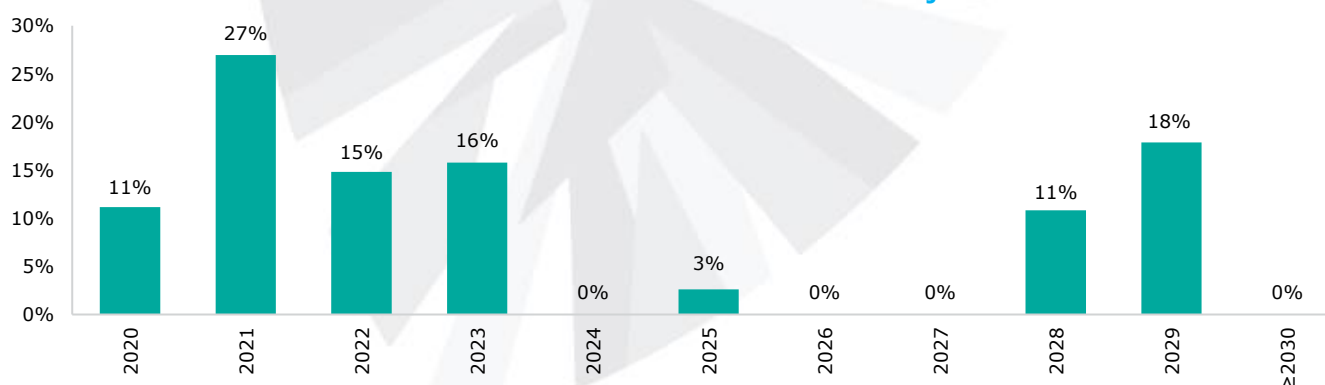
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹



Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de maio, não tivemos movimentações de novos locatários no portfólio do Fundo, bem como não tivemos nenhuma devolução de área locada. A equipe de gestão continua trabalhando de forma ativa na busca de novos locatários para a área disponível para locação no ativo Itapevi, bem como para a área que se encontra em período de aviso prévio no Ativo Extrema, corresponde a 7.206 m², e que possui desocupação prevista para o mês de junho de 2020.



Ressaltamos, no entanto, que a vacância do ativo Itapevi não impactará a receita imobiliária do Fundo durante o ano de 2020, uma vez que há no empreendimento um acordo de renda mínima garantida para o ano de 2020, definido com o antigo proprietário do imóvel. Os demais ativos do Fundo mantiveram a ocupação em 100%. Em 31 de maio, a vacância física do Fundo era de 6% com 0% de vacância financeira.

Detalhamento dos Ativos

Ativo Extrema

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.

Galpão	Descrição	ABL (m ²)	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 m ² .	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 m ² .	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 m ² .	10.419	DHL





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 qual se mantém em vigor.

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%), que atualmente está em vigor e com vencimento 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 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, Onofre Eletro e Tzar Logística
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



Ativo Pirituba

O ativo denominado Pirituba foi adquirido pelo VBI Log em junho de 2020. O Ativo Pirituba possui área bruta locável de 12.340 m², 100% locados através de dois contratos de locação atípicos para Alfa Laval Ltda., sendo um contrato referente aos galpões e outro contrato referente ao edifício de escritório, com vencimentos nos anos de 2021 e 2025, respectivamente. O ativo possui localização privilegiada na cidade de São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos no seu entorno.



Galpão	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Galpões A e B	Construído em 2009, o galpão A e B totalizam 10.987 m ² de ABL	10.987	Alfa Laval Ltda.
Escritórios	Construído em 2011, o edifício comercial conta com 1.253 m ² de ABL	1.353	Alfa Laval Ltda.



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\$ 3,4 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 60 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 ¹	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
# de empreendimentos/transações	5	7	23	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	90.268 m²	503.569 m²	N/A	78.747 m²	1.303.330 m²	16.817 m²
Capital investido/estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 848 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões
Exemplos	 FL 4440 (São Paulo - SP)	 VBI Log Extrema (Extrema - SP)	 CRI R\$140 mm 2016	 Barueri Shopping (Barueri - SP)	 Central Park (Natal - RJ)	 Ulliving Rio de Janeiro (Rio de Janeiro - RJ)
	 Paulista 1110 (São Paulo - SP)	 VBI Log Guarulhos (Guarulhos - SP)	 CRI R\$62,5 mm 2016	 Praça Nova Santa Maria (Santa Maria - RS)	 Reserva Jd. Botânico (São Paulo - SP)	 Ulliving São Paulo (São Paulo - SP)
	 Park Tower (São Paulo - SP)	 CD DIA (%) (Mauá - SP)	 CRI R\$65,4 mm 2017	 Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	 Vivace Condomínio Club (Maringá - SP)	 Ulliving São Paulo (São Paulo - SP)

¹ Inclui Loteamento. Fonte: VBI Real Estate



Anexo A - Racional da Aquisição – Ativo Pirituba

Dando sequência e finalizando o processo de alocação dos recursos provenientes da 2ª Oferta Pública de Cotas, conforme comunicado ao mercado do dia 10 de junho de 2020 (para ler o comunicado, [clique aqui](#)), foi concluída a aquisição do **Ativo Pirituba** pelo Fundo.

Ativo Pirituba

O Ativo Pirituba possui área bruta locável de 12.340 m² e foi construído em um terreno de área total de 58.248 m², sendo que uma área de terreno de aproximadamente 32.500 m² deverá ser segregada e transferida a um dos proprietários antecessores do imóvel futuramente. O empreendimento possui localização privilegiada na cidade de São Paulo com acesso direto a Rod. Anhanguera, na altura do Km 14 da rodovia. O desenvolvimento do empreendimento se deu através de dois contratos de locação atípicos para a atual locatária do imóvel (Alfa Laval Ltda.) no modelo *buid to suit*, sendo um contrato referente aos galpões e outro contrato referente ao edifício de escritório, com vencimentos nos anos de 2021 e 2025, respectivamente.

O preço total da aquisição é de **R\$ 68,6 milhões** pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra.

- Considerando o aluguel mensal atualmente pago anualizado, o **cap rate** para esta aquisição, é de **10,3%** ao ano;
- Esta aquisição representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente **R\$ 0,08 por cota**, sendo que o Fundo fará jus ao recebimento do aluguel a partir do mês de competência junho que possui vencimento em julho.



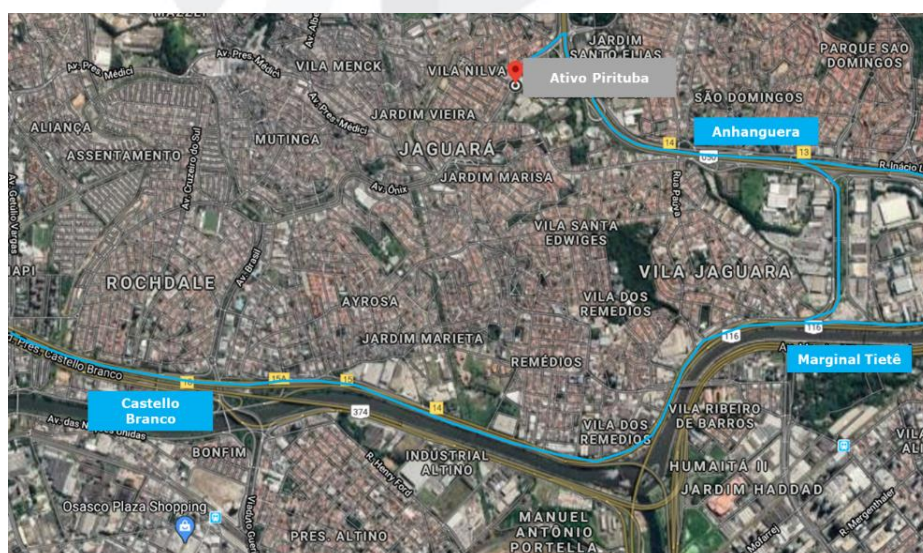
O EMPREENDIMENTO





LOCALIZAÇÃO

O Ativo Pirituba possui localização privilegiada dentro da cidade de São Paulo. Está localizado na Av. Mutinga, nº 4935, no bairro vila Pirituba, com acesso direto a Rod. Anhanguera na altura do km 14 da rodovia, está apenas a 4 km da Marginal do Rio Tietê e a menos de 10 kms do rodoanel Mário Covas. Esta região tem sido bastante demandada por locatários para distribuição de produtos para a região metropolitana de São Paulo e em especial a cidade de São Paulo.



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Marginal Tiete | 4 km
Marginal Pinheiros | 5 km

Rodovia Castelo Branco | 6 km
Rodoanel | 7 km



O IMÓVEL

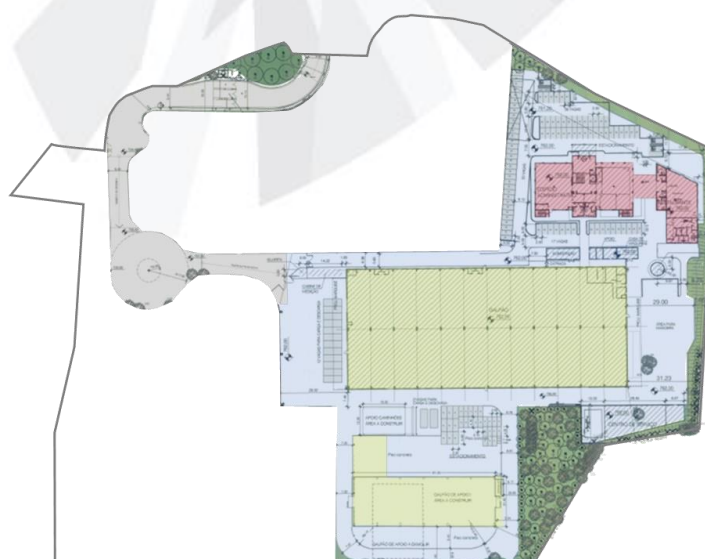
O empreendimento foi desenvolvido em formato *build-to-suit* para a Alfa Laval Ltda. A construção dos galpões foi finalizada em 2009 e dos edifícios em 2011. O empreendimento possui elevadas especificações técnicas construtivas, dentre elas, pé direito de 12 metros, e sobre carga de piso de 10 toneladas por m². Embora tenha sido desenvolvido em formato *build to suit*, e ter vocação industrial atualmente, o galpão apresenta flexibilidade de ocupação para diferentes tipos de locatários, inclusive para locatários do segmento logístico. Para ver o vídeo do empreendimento produzido pela Alfa Laval Ltda, [clique aqui](#).

Especificações Técnicas do Ativo

Uso:	Logístico/Industrial
Área Total do Terreno:	58.248 m ²
Área Bruta Locável:	12.340 m ²
Pé direito livre:	12 m
Sobre carga de piso:	10 ton/m ²
Estacionamento:	44 vagas de passeio
Segurança:	Eclusa, Guarita de pré-cadastramento, torniquetes, fechamento perimetral, controle de acesso.
Sistema de combate de incêndio:	Hidrantes, extintores, sensores de fumaça.



IMPLANTAÇÃO



- Galpão
- Escritório



LOCATÁRIO

O imóvel está atualmente alugado para a Alfa Laval Ltda., (Rating Fitch: BBB+). A Alfa Laval é uma empresa sueca, fundada em 1883, líder na produção especializada de produtos e soluções de aquecimento, refrigeração e transporte de produtos fluídos. Os produtos da Alfa Laval são vendidos em aproximadamente 100 países, sendo que atualmente a sede da empresa no país é no Ativo Pirituba.

O desenvolvimento do empreendimento se deu através de dois contratos de locação atípicos para a atual locatária do imóvel, sendo um contrato referente aos galpões e outro contrato referente ao edifício de escritório, com vencimentos nos anos de 2021 e 2025, respectivamente, conforme discriminado abaixo:

Resumo dos Contratos de Locação

Tipo de Contrato	Contrato de Locação Atípico
Área	12.340 m ²
Locatário	Alfa Laval Ltda
Valor de Locação	R\$ 587.202 mensais
Índice de Correção Monetária	IGP-M/FGV
Revisional	Sem revisional
Multa rescisória	Saldo do contrato
Vencimento	Galpões: 2021 Escritórios: 2025

Ressaltamos que durante o período de negociação para a aquisição do ativo Pirituba, a Gestora já havia iniciado as tratativas junto a atual locatária para a renovação do contrato de locação dos galpões que possui vencimento em 2021. Apesar dos dois contratos de locação vigentes possuírem datas de vencimento diferentes, o imóvel é atualmente ocupado pela atual locatária como se fosse um único ativo.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

O preço total da aquisição foi de R\$ 68,6 milhões pagos à vista na data da Escritura de Venda e Compra. Considerando o aluguel mensal pago atualmente anualizado o cap rate de aquisição com base no preço de aquisição é de 10,3% ao ano. Esta é a 5ª 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\$ 68,6 milhões
Preço de Aquisição por m²	R\$ 5.559 por m²
Aluguel Mensal Estimado	R\$ 47,59 por m²
Cap Rate estimado (sobre o preço mínimo)	10,3%
Aluguel Mensal por cota	R\$ 0,08

O preço de aquisição foi negociado considerando o custo de reposição do ativo (o valor necessário hoje para a aquisição de terreno na região somado ao custo de construção para construir um ativo com especificações técnicas semelhantes ao Ativo Itapevi), bem como a receita imobiliária nos contratos de locação vigentes e a receita imobiliária esperada após a renovação do contrato de locação em 2021.





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.

