



Racional da Aquisição – Ativo Betim e Jandira

Conforme fato relevante do dia 12 de fevereiro de 2021 (para ler o comunicado, [clique aqui](#)), foi concluída a aquisição dos **Ativos Betim e Jandira** pelo Fundo. Essa é a primeira aquisição com os recursos provenientes da 3ª Oferta Pública de Cotas.

O valor total da operação foi de R\$ 305,1 milhões, sendo que R\$ 184,4 milhões foram pagos à vista na data da celebração do contrato de compra e venda e, o restante no valor de R\$ 120,7 milhões é decorrente da operação de cessão de recebíveis decorrentes de contratos de locação (CCI - cédulas de crédito imobiliário). Considerando os próximos 12 meses, a receita imobiliária projetada para ambos os ativos representa aproximadamente R\$ 0,16 por cota por mês. Quando descontados os juros da dívida para os próximos 12 meses, a receita imobiliária projetada a ser recebida pelo Fundo será de aproximadamente R\$ 0,11 por cota por mês e representa um retorno sobre o capital investido (*cash on cash*) esperado de 8,1% ao ano. É importante mencionar que foi negociado com o vendedor que as carências e descontos em vigor serão cobertos pelo vendedor através de um acordo de renda mínima garantida.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição	R\$ 305,1 milhões
Valor da Aquisição por m²	R\$ 3.856 por m ²
Receita Imobiliária estimada	R\$ 0,16 por cota
Valor pago pelo Fundo a vista	R\$ 184,4 milhões
Receita Imobiliária estimada após desconto dos juros da Dívida	R\$ 0,11 por cota
Retorno sobre o capital investido (<i>cash on cash</i>)	8,1% ao ano



Racional da Aquisição – Ativo Betim e Jandira

O valor da alavancagem é de R\$120,7milhões, sendo que o custo total das CCIs é de CDI+2,25% a.a., com cronograma de amortização e juros mensal, sendo que há carência para o pagamento do principal até set/22 e não há multa de pré-pagamento.

ALAVANCAGEM

CCI (alavancagem)

R\$ 120,7 milhões

Custo total da emissão

CDI + 2,25 a.a.

Prazo

70 meses

Lastro

Contratos de locação

Vencimento

Dezembro - 2026

ATIVO BETIM



ATIVO JANDIRA





Racional da Aquisição - Betim

ATIVO BETIM

O Ativo Betim é um galpão logístico com área bruta locável de 33.502 m², construído em 2009 em um terreno com área total de 295.515 m². O empreendimento possui localização estratégica na cidade de Betim, região metropolitana de Belo Horizonte, Minas Gerais. O galpão está 100% locado para a Amazon, através de um contrato típico de locação com vencimento em 2030. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m², contando ainda com potencial de expansão do galpão existente no total de aproximadamente 20 mil m² de área bruta locável.





Racional da Aquisição - Betim



LOCALIZAÇÃO

O Ativo Betim está situado na Avenida Juiz Marco Tulio Isaac, nº 7.001, na cidade de Betim, região metropolitana de Belo Horizonte, Minas Gerais. O galpão logístico possui fácil acesso a Rodovia Fernão Dias e a Via Expressa de Betim e está localizado a aproximadamente 30 km do centro de Belo Horizonte. A cidade de Betim é considerada um dos principais polos logísticos para distribuição no estado de Minas Gerais. Nessa região, existe uma escassez de terrenos para o desenvolvimento de novos empreendimentos logísticos, o que cria uma barreira de entrada para novos produtos concorrentes, tornando o imóvel único e de difícil replicação.



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Rodovia Fernão Dias 4,5 km
- ➔ Via Expressa de Betim/Contagem 4,5 km
- ➔ Contagem 9,5 km
- ➔ Centro Belo Horizonte 32 km



Racional da Aquisição - Betim



O IMÓVEL

O empreendimento foi desenvolvido em 2009 por uma rede varejista que utilizava o imóvel como seu centro de distribuição. O imóvel possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, sprinklers, carga de piso de 6 toneladas por m², elevado número de docas, contando ainda com potencial de expansão do galpão existente de aproximadamente 20 mil m² de área bruta locável. Vale destacar que o atual inquilino realizou investimentos relevantes para a modernização completa do imóvel visando atender as suas necessidades.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	295.515 m ²
Área Bruta Locável	33.502 m ²
Pé Direito Livre	12 m
Sobre Carga de Piso	6T/m ²
Estacionamento	125 vagas de carretas
Nº de docas	59
ABL/Docas	567 m ²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinkler J4



IMPLANTAÇÃO





Racional da Aquisição - Betim



LOCATÁRIO

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato

Contrato de Locação Típico

Área Bruta Locável

33.502 m²

Locatário

Amazon

Índice de Correção Monetária

IGP-M

Início do Contrato

Julho 2020

Vencimento do Contrato

Julho 2030

O empreendimento está 100% locado para a Amazon (multinacional norte-americana do ramo de e-commerce), através de um contrato típico de locação que iniciou em julho de 2020 e possui vencimento em 2030.





Racional da Aquisição - Jandira

ATIVO JANDIRA

O Ativo Jandira é um galpão logístico com área bruta locável de 45.634 m², construído em 2002 em um terreno com área total de 188.561 m². O empreendimento possui localização estratégica na região metropolitana de São Paulo, a menos de 25 km da cidade de São Paulo. O galpão está 100% locado para uma empresa do grupo econômico da DHL Logistics, através de um contrato típico de locação que iniciou em janeiro de 2021 e possui vencimento em 2027. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 7 metros no galpão *cross-docking* e 12 metros no galpão de estocagem, além de sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m². Vale destacar o elevado número de vagas internas de caminhões do empreendimento, tornando o ativo um imóvel diferenciado para o atual locatário e, ainda, possibilitando uma expansão futura do imóvel.





Racional da Aquisição - Jandira



O IMÓVEL

O imóvel possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros no galpão de estocagem e de 7 metros no galpão cross-docking, sprinklers, carga de piso de 6 toneladas por m² e um grande número de docas. De forma a atender a operação da DHL, o imóvel está em fase final de adequações, que estão sendo executadas pelo vendedor. Além disso, o empreendimento conta com elevado número de vagas internas para caminhões e área de pátio para manobras. Isso proporciona ao seu ocupante atual uma grande eficiência na sua operação e, no futuro, poderá ainda proporcionar uma potencial expansão de até aproximadamente 15 mil m² de ABL.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	188.561 m ²
Área Bruta Locável	45.634 m ²
Pé Direito Livre	7m e 12m
Sobre Carga de Piso	6T/m ²
Estacionamento interno de carreta	Aproximadamente 250 vagas de carreta
Nº de Docas	130 docas
ABL/Docas	351 m ²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinkler J4



IMPLANTAÇÃO





Racional da Aquisição - Jandira



LOCATÁRIO

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato

Contrato de Locação Típico

Área Bruta Locável

45.634 m²

Locatário

UNIDOCK'S – Empresa do grupo econômico da DHL Logistics

Índice de Correção Monetária

IGP-M

Início do Contrato

Janeiro 2021

Vencimento do Contrato

Março 2027



O imóvel está 100% locado para a empresa Unidocks, empresa do grupo econômico da DHL Logistics (Brazil) Ltda. (Rating Fitch: BBB+) através de um contrato típico de locação que teve seu início em 2021 e possui vencimento em 2027. O empreendimento está recebendo diversas adaptações e passando por uma modernização para receber a consolidação de uma das operações logísticas da DHL para a região metropolitana de São Paulo.