

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII

INFRA REAL ESTATE FII

CARACTERÍSTICAS

- C.N.P.J. : 18.369.510/0001-04
- Gestor : Infra Asset Management
- Administradora : Planner Corretora de Valores S/A.
- Auditoria : BDO Auditores Independentes
- Código ISIN : BRFINFCTF002
- Patrimônio Líquido : 121,6 milhões – 05/06/2018
- Valor da Cota : R\$ 148,30306870
- Quantidade de Cotas em Circulação : 820.112.76132350

NOTA

Em 30/11/2017 o INFRA REAL ESTATE realizou a sua primeira distribuição de resultado no valor de R\$ 1.339 mil

P.L. – COMPOSIÇÃO – 05/06/2018

Ítem	R\$ Mil	%
• Ações	92.501	76,0
• Rio Jacutinga	92.171	
• Porto Real	330	
• Empreendimento Imobiliário (BTS Águas de Itapema)	12.013	9,9
• FI Multimercado Planner	15.936	13,1
• Outros	1.175	1,0
Patrimônio Líquido	121.625	100,0

ANALISADAS E/OU PROSPECÇÃO

- GBX – Hospital – Londrina PR
- Grupo União – Apartamentos – Niterói RJ
- Grupo Fasano – Pousada – Trancoso BA
- RECEP Engenharia – Flats – Palmas TO
- CEDRO Industrial – CD – Contagem - MG
- CEDRO Industrial – Sede – Belo Horizonte - MG
- Olímpia Business Tower – São Paulo SP
- Sistelar MIX – Complexo Itatiba – Shopping, Hotel, Centro de Convenções – Itatiba - SP
- 6 Áreas para Desenvolvimento Logístico – Contagem MG
- AETHRA Group – Unidade São José dos Pinhais - PR
- GRM Realty – Edifício comercial – Sorocaba SP

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

- **1ª Distribuição de Resultados – R\$ 1.339.000,00**
 - Aprovada na AGC de 23/11/2017 e efetivada em 30/11/2017 (base resultado de 30/06/2017)
- **Próxima Distribuição :**
 - A ser deliberada nesta AGC;
 - Valor a ser definido com base no resultado de 31/12/2017
- **Distribuições Mensais**
 - O Administrador e o Gestor estão programando o fluxo de caixa do Fundo com o objetivo de realizar distribuições mensais de resultado (antecipação), conforme previsto no Regulamento do Fundo.

INFRA REAL ESTATE FII – VALOR DA COTA

5



PROJETO PARANÁ NORTE

6

Município de Cambé – Região metropolitana de Londrina

Terreno de 396.258,23 m² às margens da Rodovia PR-445 (tem 1 km de testada para a rodovia)

Zoneamento de comércio e serviços com proibição de instalação de indústrias

Projeto aprovado na Prefeitura e alvará de obras expedido



PROJETO PARANÁ NORTE

7



Implantação original



Implantação otimizada

Foi contratado um novo estudo de vocação do terreno com a empresa especializada em *Business Intelligence, Urban Systems*, de forma a entender as demandas locais atuais e as alterações que pode ter havido devido a crise.

As sugestões de desenvolvimento que são apresentadas pela Urban Systems no relatório é a de dividir a área em 4 desenvolvimentos, sendo eles:

- Condomínio Logístico;
- Power Center;
- Mega Posto; e
- Loteamento Residencial.

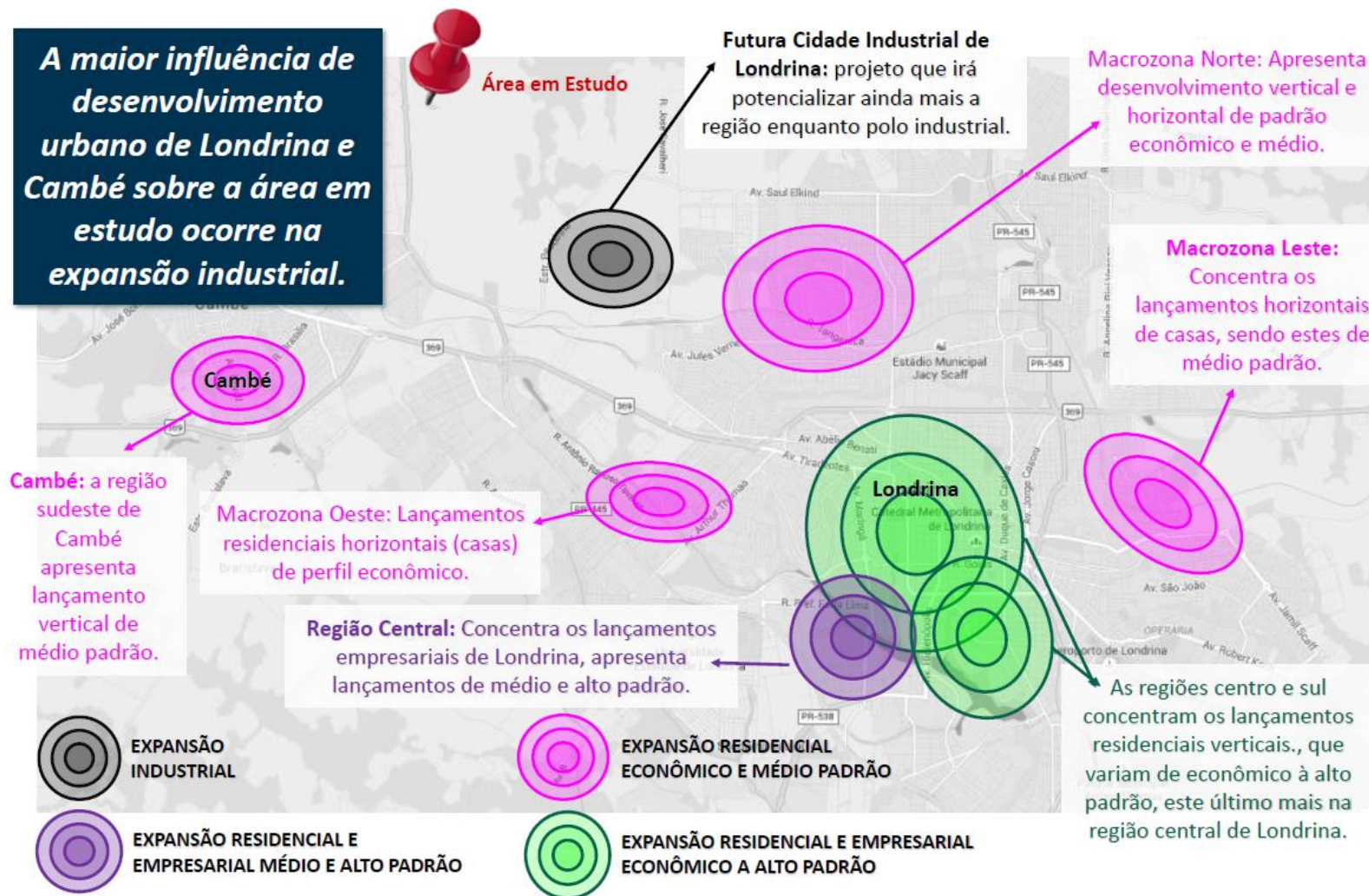
Alguns pontos principais do estudo estão apresentados nos próximos slides.

Será desenvolvido um novo plano de atuação para definições quanto ao desenvolvimento do ativo.

PROJETO PARANÁ NORTE

9

Vetores de Desenvolvimento



Fonte: Urban Systems, 2015.

© 2015 URBAN SYSTEMS TODOS OS DIREITOS RESERVADOS

12

PROJETO PARANÁ NORTE

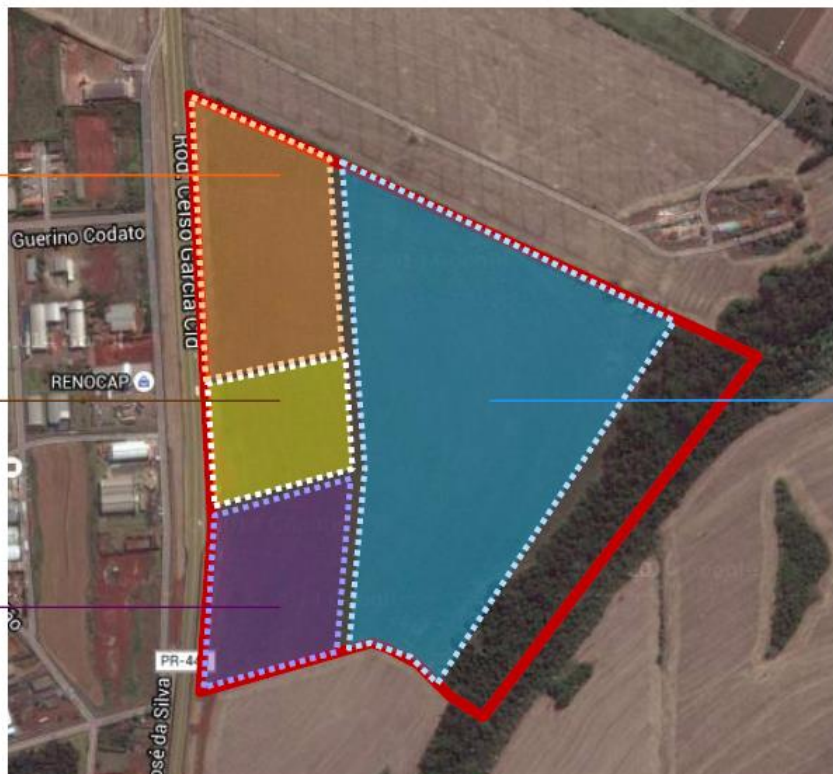
10

Implantação

Condomínio Logístico
26.000 m² de ABL
50.000 m² de terreno
(absorção em 2 anos)

Mega Posto
4.065 m² de ABL
30.000 m² de terreno

Power Center
15.247 m² de ABL
40.000 m² de terreno



Loteamento Residencial
380 lotes de 250 m²
95.000 m² de vendas
190.000 m² de terreno
(absorção em 1 ano)

Implantação das áreas de comércio, serviços e logística na testada da rodovia criando um 'buffer' para implantação do loteamento residencial no interior da gleba.

DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO

“Premissas” sugeridas :

- Módulos de 500 e 1.000 m²
- Pé direito de 12 m
- Uma doca por módulo
- Controle de acesso e monitoramento
- Valor de locação de R\$ 15,00/m² (data base jan/17)
- Absorção em 2 anos com início em jan/17
- ABL de 26.000 m²

DESENVOLVIMENTO DE MEGA POSTO

- Posto de combustíveis com área de conveniência e alimentação além de centro de apoio ao caminhoneiro
- São exemplos o Graal, Frango Assado e RodoServ
- Área do centro de conveniências e alimentação de aproximadamente 1.200 m² de ABL
- Posto de combustíveis com 31 bicos de combustível e área de aproximadamente 1.600 m²
- Área de apoio ao caminhoneiro de aproximadamente 1.300 m²

DESENVOLVIMENTO DO POWER CENTER

- Área destinada a comércio visando atender, principalmente, público de Cambé e região de Londrina distante dos shoppings center.
- Instalação de mix que tenha 2 ou três lojas âncora como por exemplo de gêneros alimentícios (supermercados) e artigos do lar e construção.
- ABL de aproximadamente 12 mil m² que pode ser absorvida em 1 ano após construção.

DESENVOLVIMENTO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL

- Foi pensado para o restante da área um loteamento residencial com parâmetros (tamanho e preço) que não são ofertados na região (lotes com preço de R\$ 80 mil sendo que os mais baratos hoje custam mais de R\$ 100 mil).
- A área destinada a loteamento é de cerca de 190 mil m² com 50% de aproveitamento, ou seja, 95 mil m² de área vendável com 380 lotes de 250 m².
- O prazo de venda dos lotes foi estimado em 12 meses.
- Para o desenvolvimento de loteamento residencial é necessário a alteração do zoneamento da região.

- Apresentado o projeto alternativo à Prefeitura do Município de Cambé e iniciada as conversações sobre a viabilidade da alteração do zoneamento.
- Adotar as indicações de negócios e mix sugeridos pelo estudo elaborado pela Urban Systems, observando as condições de mercado.
- Seguir com prospecção e implantação de oportunidades identificadas no modelo de BTS (Built to Suit), no setor de saneamento e/ou infraestrutura, sendo uma alternativa de funding ágil e criativa para projetos estruturados, similares ao realizado com a companhia Águas de Itapema, com nível de retorno e risco adequados ao perfil do fundo e dos cotistas.

PROJETO PARANÁ NORTE

AVALIAÇÕES REALIZADAS

Avaliador	Data	Valor – R\$
• Colliers International	Agosto/2013	92.171.151
• Alexandre Modesto Cordeiro e Abílio Medeiros Júnior	Junho/2016	97.743.883
• Alexandre Modesto Cordeiro e Abílio Medeiros Júnior	Junho/2017	103.876.449

LAUDO DE AVALIAÇÃO – BASE AGOSTO/2013

17

AUTOR : Colliers International

Estudo de Viabilidade Premissas de Operação



Receitas Operacionais

Preço de Locação
R\$ 15,00 / m²

Crescimento Real
2% ao ano

Período de Contratos
5 anos

Vacância entre Contratos
2 meses

Pré locação
Não existente

Despesa Durante Vacância

IPTU
R\$ 0,35 / m²

Despesas de Manutenção
R\$ 3,00 / m²

Gestão de Locação
1% da receita

Comissão
Locação = 1 aluguel
Venda Residual = 3% do valor da venda

Marketing
3,0% da comissão de locação

Fundo de Reposição do Ativo
1% da receita bruta a partir do 60º mês

- Considerando as premissas especiais solicitadas pelo consultante, do uso de *Cap Rate* de 8% e Taxa de desconto de 9,2% ao ano.
- O projeto possui um "PREÇO JUSTO" de:

PREÇO JUSTO - R\$ 92.171.151
(Noventa e dois milhões, cento e setenta e um milhões de reais)



LAUDOS DE AVALIAÇÃO — BASE JUNHO/2016 E JUNHO/2017

AUTORES: Alexandre Modesto Cordeiro – Engenheiro Civil e Perito Judicial

Abílio Medeiros Júnior – Consultor Imobiliário – CRECI 1543-J

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS :Estudo do Empreendimento – Resumo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – BASE JUNHO/2016

Item	Valor R\$ m²	Área Vendável – m²	%	Valor (R\$ mil)
Terrenos na zona de influência 1	342,40	173.825,81	60,0	59.718,0
Terrenos na zona de influência 2	329,86	115.883,87	40,0	38.226,0
Total		289.709,68		97.744,0

LAUDO DE AVALIAÇÃO – BASE JUNHO/2017

Item	Valor R\$ m²	Área Vendável – m²	%	Valor (R\$ mil)
Terrenos na zona de influência 1	381,44	173.825,81	60,0	66.302,1
Terrenos na zona de influência 2	324,22	115.883,87	40,0	37.572,3
Total		289.709,68		103.876,4

LAUDO DE AVALIAÇÃO — BASE JUNHO/2016

AUTORES: Alexandre Modesto Cordeiro – Engenheiro Civil e Perito Judicial
Abílio Medeiros Júnior – Consultor Imobiliário – CRECI 1543-J

Estudo do Empreendimento

GLEBA JACUTINGA CAMBÉ - SIMULAÇÃO DE EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO LOGÍSTICO

MÉTODO INVOLUTIVO

CONDIÇÕES DO EMPREENDIMENTO

Despesas com publicidade	2,00%
Corretagem sobre a venda	6,00%
Entrada	30%
Nº de prestações	59
Período inicial das Vendas (Mês)	6º
Período de Vendas (meses)	15
Mês inicial de Projeto	1º
Mês final de Projeto	3º
Valorização do Imóvel (% ao período)	16,00%

ÁREAS (m2)

Total	396.258
Não loteável (Área Institucional)	26.763
Área de preservação	18.405
Não loteável - RESERVA	39.988
Ruas e Avenidas	21.393
Área útil	289.710

PROJEÇÃO DE LOTES

Área útil (m2)	289.710
Área média do lote (m2)	5.300,00
Frente do lote (m)	variável
Profundidade do lote (m)	variável
Número total de lotes*	55

VENDA	Quantidade	Área MÉDIA loteável	V. Unit (R\$/m2)	Total (R\$)
Lotes	55	5.267,44872727	337,385629	97.743.882,65

*VEJA PROJETO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE

LAUDO DE AVALIAÇÃO — BASE JUNHO/2017

AUTORES: Alexandre Modesto Cordeiro – Engenheiro Civil e Perito Judicial
Abílio Medeiros Júnior – Consultor Imobiliário – CRECI 1543-J

MÉTODO INVOLUTIVO

CONDIÇÕES DO EMPREENDIMENTO

Despesas com publicidade	2,00%
Corretagem sobre a venda	6,00%
Entrada	30%
Nº de prestações	59
Período inicial das Vendas (Mês)	6º
Período de Vendas (meses)	15
Mês inicial de Projeto	1º
Mês final de Projeto	3º
Valorização do Imóvel (% ao período)	16,00%

ÁREAS (m2)

Total	396.258
Não loteável (Área Institucional)	26.763
Área de preservação	18.405
Não loteável - RESERVA	39.988
Ruas e Avenidas	21.393
Área útil	289.710

PROJEÇÃO DE LOTES

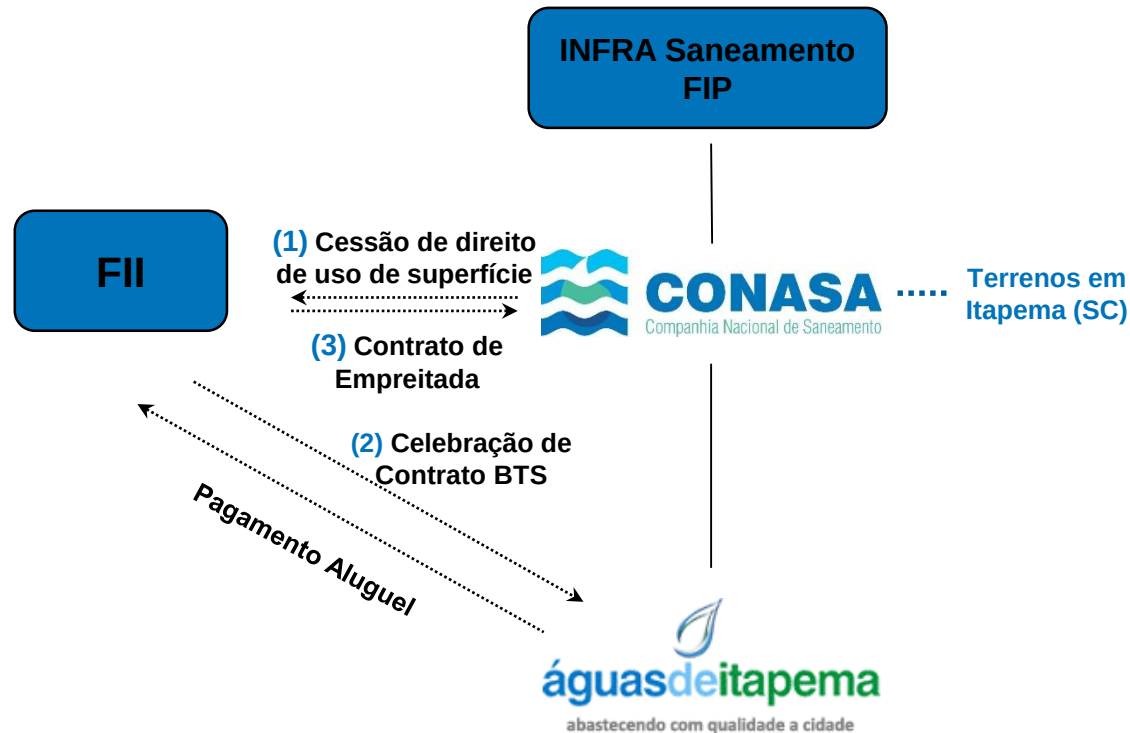
Área útil (m2)	289.710
Área média do lote (m2)	5.300,00
Frente do lote (m)	variavel
Profundidade do lote (m)	variavel
Número total de lotes*	55

VENDA	Quantidade	Área MÉDIA loteável	V. Unit (R\$/m2)	Total (R\$)
Lotes	55	5.267,44872727	358,553600	103.876.448,72

*VEJA PROJETO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE

BTS -BUILT TO SUIT-ÁGUAS DE ITAPEMA

Estrutura da operação



BTS -BUILT TO SUIT- ÁGUAS DE ITAPEMA

O Negócio

- Contrato de locação imobiliária, no formato de *built-to-suit*, para construção sob medida de Estação de Tratamento de Água (ETA) da Cia Águas de Itapema;
- Investimento da ordem de R\$ 12 milhões através de contrato de empreitada global com preço fixo para os seguintes itens:
 - Implantação de reservatório(s) com volume total de 4.000 m³
 - Ampliação da capacidade do Sistema Produtos de Água (225 litros/segundo)
 - Investimentos Acessórios em esgoto para ampliação de atendimento e receita
- Contrato de locação com preço e prazo definidos e sem possibilidade de rescisão contratual;
- Possibilidade de securitização do contrato de locação.

O Contrato de Locação

- Montante investido: R\$ 12 milhões;
- Prazo de locação: 153 meses (até dez/2028)
- Três meses de carência de aluguel após assinatura do contrato;
- Até 24 meses para a entrega da obra;
- Valor atual da locação : R\$ 177.754,85 (base:fev/2018) atualizados anualmente pelo IPCA;
- Remuneração do investimento: IPCA + 12,62% a.a. - equivalente a NTN-B 2035 acrescido de *spread* de 5,0% a.a.;
- Garantia: Fiança da controladora CONASA.

BTS -BUILT TO SUIT- ÁGUAS DE ITAPEMA

O Negócio



Fonte: Google Earth, Google 2016

BTS -BUILT TO SUIT- ÁGUAS DE ITAPEMA

Estágio das Obras – base : outubro/2017

Concretagem da laje da base da
ETA



Guindaste elevando Floculador
para posicionamento na base



Regularização da laje da base da
ETA



Decantador de Alta Taxa
posicionada na base de
concreto



BTS -BUILT TO SUIT- ÁGUAS DE ITAPEMA

Obra Inaugurada em 20/12/2017



www.infraasset.com

