

DADOS DO FUNDO	
C.N.P.J	18.369.510/0001-04
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA COTA	FINF
NOME DE PREGÃO NA B3	FII INFRA RE
CÓDIGO ISIN (International Securities Identification Number)	BRFINFCTF002

EFEITO COVID 19

Prezado Administrador

O presente relatório tem como objetivo apresentar aos Cotistas, Administrador e ao mercado em geral os potenciais impactos que o novo corona vírus–COVID 19 poderá trazer aos ativos que compõem a carteira do FII Infra Real Estate-FII (“Fundo”).

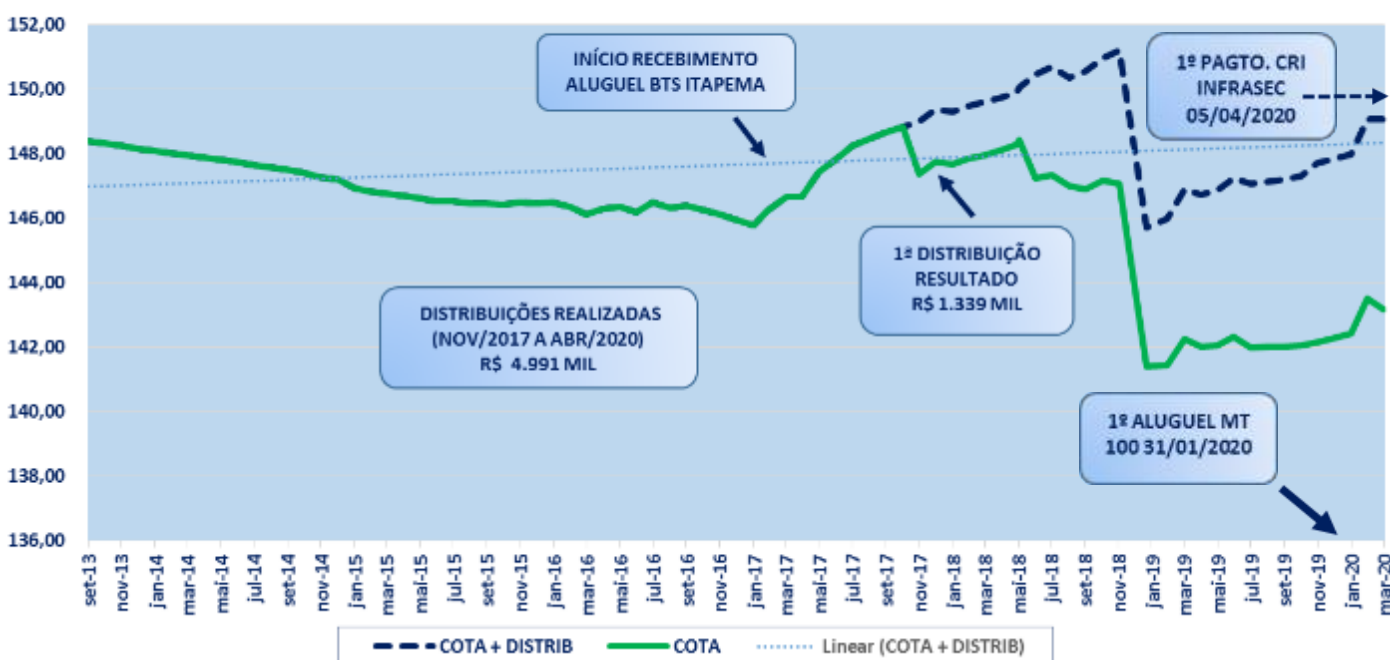
No início de 2020, o mundo foi surpreendido com o surgimento do novo corona vírus-COVID 19, levando a OMS-Organização Mundial da Saúde a decretar pandemia mundial. Com início na China, o COVID 19 chegou ao Brasil em março, trazendo impactos severos às pessoas e à economia do país. Os reflexos e impactos nos negócios que envolvem a carteira do Fundo estão sendo acompanhados de perto pela Gestora.

Em 31/03/2020, a carteira do Fundo tinha a seguinte composição:

FII INFRA REAL ESTATE-FII - R\$ MIL -31/03/2020		
Composição carteira		
Ativo	Valor	%
Ações	88.160	75,1%
Rio Jacutinga S.A.	87.430	74,5%
Porto Real S.A.	730	0,6%
Ativos com Renda	27.463	23,4%
BTS Itapema	12.589	10,7%
CRI Infrasec	14.874	12,7%
FI Multimercado Planner	1.903	1,6%
A pagar	-93	-0,1%
Patrimônio Líquido	117.433	100,0%

Até 30/04/2020, o Fundo distribuiu R\$ 4.991 mil aos Cotistas, que teve início em novembro/2017, basicamente com os resultado dos alugueis recebidos do Contrato de BTS firmado entre o Fundo e a Cia. Águas de Itapema. A partir de abril/2020, teve início o recebimento das parcelas referentes ao investimento realizado, após o período de seis meses de carência. O gráfico abaixo, apresenta a variação do valor da cota e a cota incluindo a distribuição de resultados.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII
VALOR DA COTA SET/2013 A MAR/2020



EFEITO COVID 19- A seguir, apresentamos a situação atual e potenciais impactos que o COVID 19 poderão trazer aos ativos do Fundo

1. RIO JACUTINGA S.A. – A Rio Jacutinga S.A. é a proprietária de área de aproximadamente 400.000 m² na cidade de Cambé-PR para desenvolvimento do Projeto Paraná Norte, descrito a seguir:

PROJETO PARANÁ NORTE – O Projeto Paraná Norte (“Projeto”) foi planejado para abrigar condomínio logístico. O projeto prevê a construção de módulo com o potencial de construção de 125.000 m² e, conforme demanda, pode atingir 175.000 m², conforme reprodução

Os estudos foram desenvolvidos, em 2013, pela Colliers International, tradicional consultoria do segmento imobiliário no mundo.

fotográfica da maquete



O terreno de propriedade da Rio Jacutinga S.A. localiza-se na Rodovia Estadual PR-445 e tem aproximadamente um quilômetro de frente para a estrada



A partir de 2014 o país iniciou um processo de recessão econômica (ver gráfico do PIB abaixo), com acentuada queda nos níveis de emprego e agravamento da situação política.

Fonte: IBGE



Como consequência da crise econômica, a Infra, na qualidade de gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate-FII, adiou a implantação do centro logístico. Além da falta de ocupantes do projeto logístico, importantes investidores institucionais retraiam-se a novos investimentos de risco e direcionaram seus recursos basicamente para Títulos Públicos, como a NTN-B 2035, que em, alguns momentos, chegaram a remunerar IPCA + 7,5% ao ano. A título de comparação, as NTN-B 2035 foram negociadas no início do ano de 2020 na faixa de IPCA + 3,30% ao ano que propiciava um bom ambiente para o segmento imobiliário.

Em 2015, o Fundo contratou junto à consultoria Urban Systems, empresa especializada em Business Intelligence, estudo de vocação do terreno de Cambé-PR, que sugeriu a divisão da área em quatro negócios.

- Condomínio Logístico;
- Power Center
- Mega Posto e
- Loteamento Residencial (*)

(*) sem previsão no Plano Diretor do município



Demanda por galpões em alguns setores puxa negociações de aluguel

Boas condições comerciais, boa localização estratégica, pronta e completa infraestrutura logística, são aspectos citados por empresários do setor.

Por: Gabriela Guedes - Da São Paulo

02/10/2019 às 10h17 - Última modificação: 02/10/2019 às 10h17

Com o aumento da demanda por galpões logísticos, os preços de aluguel estão subindo. Os empresários do setor afirmam que a demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

A demanda por galpões logísticos está aumentando devido à expansão das atividades comerciais e industriais.

O mercado imobiliário apresentava sinais de recuperação. O mercado de galpões logístico, especificamente, apresentava aumento de locação de espaços e na redução de vacância de condomínios industriais e logísticos. Como exemplo, matéria publicada no Jornal Valor de 23/10/2019, ao lado, demonstrava o apetite pelo setor de galpões.

Ao longo do ano de 2019, a Infra Asset iniciou tratativas com empresas do setor na busca de parceiro financeiro e/ou estratégico para desenvolvimento do Projeto. Foram contatadas: GLP-Global Logistic Properties, JLL-Jones Lang LaSalle, Bresco Investimentos S.A., LOG Commercial Properties (Grupo MRV), além de três reuniões com o sr. Prefeito e secretários da cidade de Cambé-PR. Em março de 2020, representantes da Infra reuniram-se com a empresa SGO Participações em Belo Horizonte-MG, uma das uma das idealizadoras do Projeto Paraná Norte, que mostrou interesse, por conhecer bem o projeto, em analisar a possibilidade de investimento na área de Cambé-PR.



O artigo discute a importância da infraestrutura logística para o crescimento econômico, destacando a demanda por galpões logísticos e o papel das empresas do setor. Menciona a Infra Asset e sua atuação no mercado de galpões logísticos, bem como a importância da infraestrutura para a competitividade das empresas.

PROJETO PARANÁ NORTE

ÚLTIMA MARCAÇÃO A MERCADO – Em janeiro/2019, o Projeto teve desvalorização de 5% com base em laudo elaborado pela Binswanger (R\$ 87.600 mil, ante R\$ 92.171 mil de dezembro/2018) e representava 75,1% do P.L. do Fundo em 31/12/2019 e 74,5% do P.L. em 31/03/2020 (O Administrador considerou o Projeto em R\$ 87.430)

COMENTÁRIO – O agravamento da crise econômica provocado pelo novo corona vírus-COVID 19 mudará por completo as expectativas do mercado, assim como de galpões logísticos. De um PIB para 2020 inicialmente projetado em 2,4%, as revisões atuais projetam uma queda na faixa de 5%, com agravamento nas Contas Públicas e cenário político instável.

Em 28 de janeiro de 2020, a Infra encaminhou relatório ao Administrador sobre o Projeto que apresentava a seguinte estratégia:

“ESTRATÉGIA – A Infra objetiva até o final de 2020 dar início à fase de implantação do Projeto, estimando, observadas as condições macroeconômicas, a conclusão da primeira fase (aproximadamente 30.000 m²) para o final de 2022”

A mudança brusca no cenário a partir do evento **COVID 19** frustrou a estratégia planejada pelo Gestor.

A retomada dos negócios será lenta e gradual. Mesmo que o Projeto possa ser, em parte, favoravelmente contemplado na retomada, em especial para as empresas de *e-commerce* dada à mudança de cultura provocada pelo COVID 19 com o aumento das compras online pela sociedade, a imprevisibilidade de quando será esta retomada aliada à indefinição dos valores de locação e à provável redução das taxas de ocupação, torna difícil a manutenção do Projeto no formato e premissas inicialmente planejados.

2. PORTO REAL EMPREENDIMENTOS S.A. – A empresa Porto Real S.A. foi adquirida pelo Fundo em outubro de 2014 e havia firmado, à época, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, Cessão de Direitos e Outras Avenças com a Cooperativa de Habitação do Rio de Janeiro (“COHARIO”), para aquisição de 538 unidades imóveis e direitos decorrentes da cessão de 35 imóveis detidos pela COHARIO na capital fluminense. A COHARIO havia adquirido esses imóveis da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA e estava inadimplente, o que gerou a oportunidade comercial. O objetivo era adquirir as unidades e vendê-las aos locatários. Projetava-se, com as informações disponibilizadas pela COHARIO, rentabilidade bastante superior ao benchmark do Fundo. Após as devidas diligências, o Gestor recomendou pelo não prosseguimento das negociações. Pretendia-se a utilização da empresa em novo projeto que viesse a ser implantado pelo Fundo.

COMENTÁRIO – O valor registrado da Porto Real Empreendimentos S.A. (R\$ 730 mil) na carteira do Fundo refere-se a despesas incorridas para análise e diligências do Projeto COHARIO, que foi descartado em definitivo sua realização.

3. ATIVOS COM RENDA

O Fundo investiu em dois ativos com renda.

- O primeiro, em maio de 2016, com investimento de R\$ 12 milhões para construção de ETA-Estação de Tratamento de Esgoto na Cia. Águas de Itapema, localizada em Itapema-SC, em contrato na modalidade BTS.
- O segundo, em outubro de 2019, o Fundo investiu aproximadamente R\$ 14,0 milhões na aquisição Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Infrasec e que tiveram como origem Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomendas e Outras Avenças firmado entre Conseng Engenharia (Locadora) e Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A (Locatária). Os recursos captados através de CRI-Certificados de Recebíveis Imobiliários foram destinados à construção de duas praças de pedágios, Centro de Controle Operacional, Serviço de Apoio ao Usuário, dentre outros, no Estado de Mato Grosso.

Abaixo, apresentamos resumo dos dois investimentos.:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII		
Item	RESUMO ATIVO COM RENDA - R\$ MIL	
	BTS ITAPEMA	CRI INFRASEC
Valor investido	12.000	13.946
Valor mensal recebido	208	394
Data : início/emissão	05/05/2016	30/09/2019
vencimento	30/12/2027	05/03/2024
Taxa de Juro (% a.a.)	12,68%	13,00%
Indexador	IPCA	IPCA
Fiadoras	Conasa	Conasa, Consladel e Zetta
Rating	Não há	A- Lf Rating
Fundo de Liquidez	Não há	Dois aluguéis já depositados
Objetivo da Captação	Construção de ETA-Estação de Tratamento de Água	Construção de duas praças de pedágio, Centro de Controle Operacional, Serviço de Apoio ao Usuário, dentre outros, na Rodovia MT 100
Modelagem	Contrato Atípico	CRI-Certificado de Recebível Imobiliário
Devedora	Cia. Águas de Itapema	Via Brasil Concessionária de Rodovias S.A.
Auditoria da empresa	PwC	PwC
Avaliação da empresa (Banco Modal-Abril/2020)	221.000	30.000

“STATUS” DOS INVESTIMENTOS

3.1 BUILT TO SUIT – CIA. ÁGUAS DE ITAPEMA

A Companhia Águas de Itapema é uma concessionária de tratamento de água e esgoto no município de Itapema-SC desde de 2004, com prazo final da concessão em 2044. O município vem apresentando importante crescimento populacional e de valorização imobiliária nos últimos anos. A concessionária investiu aproximadamente R\$ 214 milhões. O quadro a seguir apresenta a evolução dos indicadores no município

Avanços Conquistados		
Dados sobre o sistema	2004	2019/2020
Reservatórios de Água tratada (litros)	800.000	9.000.000
Reservatórios de Água bruta (litros)	135.000	500.000.000
Rede de Distribuição de Água (Km)	79	291
Capacidade de Produção de Água Potável (l/s)	141	698
Acesso à rede coletora de esgoto	zero	90%

O Fundo investiu R\$ 12 milhões na construção e implantação de ETA-Estação de Tratamento de Água através de Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças em fev/2016, aditado em set/2017.

Seguem fotos da ETA-Estação de Tratamento de Água, implantada em 2016.



Em 2019, a Companhia Águas de Itapema captou, sob a Coordenação do Banco Santander, através de Debêntures Incentivadas de Infraestrutura, R\$ 100 milhões para atender seu Plano de Investimento previsto do Contrato de Concessão. A emissão de Debêntures teve classificação de risco A- atribuída pela agência de rating internacional Moody's.



COMENTÁRIO : O contrato vem sendo cumprido em dia, sem quaisquer atrasos. O pagamento mensal, cerca de R\$ 208 mil, base abril/2020, tem sido a base para a distribuição de resultado aos Cotistas do Fundo que, até 30/04/2020, foi de R\$ 4.991 mil. A Gestora mantém constante contato com a Companhia com objetivo de monitorar os impactos do COVID 19 nos negócios.

“STATUS” DOS INVESTIMENTOS**3.2 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS- CRI INFRASEC**

A Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A., é uma concessionária de rodovias que administra a rodovia MT 100 no Estado de Mato Grosso. A concessionária arrematou, em leilão realizado na B3 em 28/02/2018, a Rodovia MT 100 que está localizada na região Sudeste do Estado e liga os municípios de Alto Araguaia a Alto Taquari e em seguida ao município de Costa Rica no Estado do Mato Grosso do Sul. O prazo da concessão é de 30 anos, iniciado em 2019 e terminando em 2049.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários têm como lastros os recebíveis de alugueis que tiveram como origem Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomendas e Outras Avenças firmado entre Conseng Engenharia (Locadora) e a Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A. (Locatária).

Os CRI foram emitidos em 30/09/2019, com prazo de amortização de 48 meses após período de carência. Os dois primeiros alugueis, pagos em janeiro e fevereiro de 2020, formaram o Fundo de Liquidez. O primeiro pagamento dos CRI foi feito 05/04/2020 e o segundo será em 05/05/2020, já planejado. Portanto, somam-se quatro alugueis já pagos pela Via Brasil.

Em novembro de 2019, a Via Brasil entregou ao Estado de Mato Grosso a rodovia e em 03/12/2019, a Via Brasil foi autorizada a dar início à cobrança de pedágio a um preço de R\$ 8,30 por eixo.

COMENTÁRIO : A Via Brasil vem cumprindo com todos os compromissos assumidos quando da securitização dos recebíveis imobiliários, tendo realizado em dia os quatro primeiros alugueis. Os dois primeiros para formar o Fundo de Liquidez, conforme estabelecido no Termo de Securitização, e os demais para pagamento aos detentores dos CRI. Os desdobramentos do efeito COVID 19 estão sendo monitorados junto à companhia objetivando conhecer potenciais impactos nos negócios.

RODOVIA MT 100 – OUT/2019

INFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CONTATOS

Ricardo Kassardjian – ricardo@infraasset.com

Ismail Moutinho – ismail@infraasset.com

(11) 3165-8100