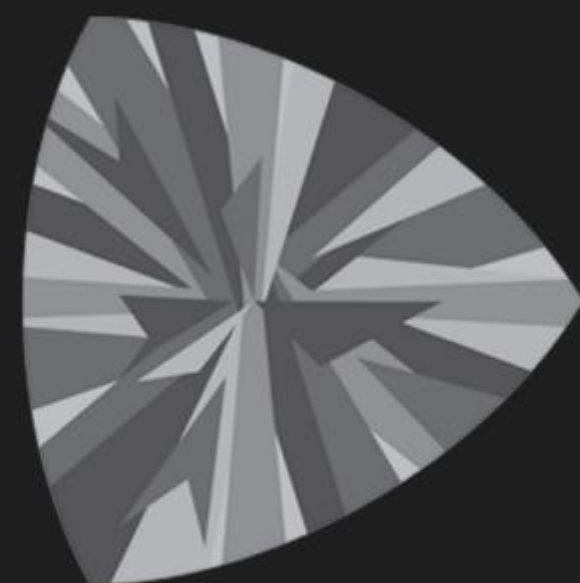




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Julho | 2021



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI LOGÍSTICO

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 de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro/2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

LVBI11

COTAS EMITIDAS

11.775.177

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Taxa efetiva (competência)
junho de 2021: 0,86%



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11



JULHO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.350,8 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 114,72	VALOR DE MERCADO R\$ 1.236,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 105,00	P/B 0,92x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,4 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,62	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 7,1%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,5%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 6,1%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 5,5%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 85,9%
		% PL EM CAIXA 14,1%	MONTANTE EM CAIXA R\$ 216,6 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 36.500	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/07;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/07;

³Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;



DESEMPENHO DO MÊS DE JULHO

Rendimentos: No dia 30/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,62/cota, pagos no dia 06/08. Este foi o primeiro mês que a receita imobiliária do Fundo foi impactada positivamente pelo recebimento da remuneração de capital mínima negociada no Ativo Aratu (R\$ 0,05/cota). Na outra ponta, o resultado do Fundo foi impactado negativamente e de forma não recorrente pelo reconhecimento de despesas referentes a comissões de locações e despesas com diligência em ativos que não foram adquiridos pelo Fundo (R\$ 0,05/cota). De forma a manter uma maior linearidade nas distribuições, foi distribuído no mês o valor de R\$ 0,5 milhão da reserva de lucro, equivalente a aproximadamente R\$ 0,04/cota. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 6,5% sobre o PL do fundo ao final de julho (R\$ 114,72) ou, ainda, 7,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 105,00) em 30/07 (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

Gestão Comercial: Durante o mês de julho não ocorreram movimentações na carteira de inquilinos. Ao final do mês de julho, o Fundo possuía taxa de vacância financeira de 0% e taxa de vacância física de 2,8%, em função da área disponível para locação no G01 do ativo Aratu. O Galpão foi entregue recentemente, em maio/2021. Vale ressaltar que esta área vacante não tem impacto financeiro no Fundo, dado que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023.

Gestão Operacional/Obras: No ativo Araucária, foram iniciadas as obras referentes a Fase 2 (execução do novo pátio de estacionamento de caminhões e das novas docas) conforme previsto no contrato de locação com a Magalu. No ativo Aratu, as obras do Galpão G02 estão em andamento e atingiram ao final do mês de julho 16% de evolução física e, conforme o cronograma planejado, possui entrega prevista para o 2T 2022. No Ativo Jandira, as obras relacionadas as melhorias do ativo e execução de mezanino que são responsabilidade dos vendedores do ativo, conforme negociado com a locatária DHL, encontram-se em fase final de execução.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



ATIVO PIRITUBA DESENVOLVIMENTO

Conforme anunciado no dia 21/07 (para ler o Fato Relevante, [clique aqui](#)), o Fundo celebrou Termo de Acordo para aquisição da Área Pirituba Desenvolvimento. O Ativo Pirituba, adquirido pelo Fundo em junho de 2020, possui uma área bruta locável de 12.340 m² (atualmente locada à Alfa Laval) e foi construído em um terreno de área total de 58.248 m². De acordo com a Escritura de Venda e Compra do Ativo Pirituba, o Fundo deveria segregar e transferir parte deste terreno a um proprietário antecessor do imóvel, BR Properties S.A. equivalente a uma área de terreno de aproximadamente 32.500 m² ("Área Pirituba Desenvolvimento").

Com a assinatura do Termo de Acordo, o Fundo irá desenvolver nesta área, uma vez superadas determinadas condições suspensivas, dentre elas a aprovação do projeto pretendido perante os órgãos competentes, um empreendimento imobiliário consistente em dois galpões logísticos *Last Mile* com área construída total de aproximadamente 8.450 m². O Fundo, após a conclusão da construção do empreendimento pretendido, terá a propriedade de 60% do Ativo Pirituba Desenvolvimento, o equivalente a aproximadamente 5.070 m² de área construída, bem como opção de compra da fração ideal restante. O investimento estimado para o desenvolvimento e construção do Ativo Pirituba Desenvolvimento é de R\$ 16,9 milhões, que serão majoritariamente desembolsados após a superação das condições suspensivas. Com base nisso, o *yield* de desenvolvimento estimado (aluguel anual esperado dividido pelo investimento estimado) para o Fundo é de aproximadamente 11% ao ano, sendo que o impacto esperado na receita imobiliária do Fundo seria de aproximadamente R\$ 0,01 por cota ao mês após a conclusão e locação do empreendimento.



VBI LOG Pirituba atualmente



VBI LOG Pirituba e áreas a serem desenvolvidas



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVO CAJAMAR

Conforme anunciado em 16/08 (para ler o Fato Relevante na íntegra, incluindo o racional de aquisição, [clique aqui](#)), o Fundo celebrou a aquisição de um galpão logístico em desenvolvimento que contará com ABL de 35.690 m², com término da construção previsto para o 2T 2022. O imóvel está estrategicamente localizado e conta com acesso direto para a Rod. Anhanguera, km 43, na cidade de Cajamar, e faz parte de um condomínio logístico, composto por mais dois outros galpões em desenvolvimento pela BR Properties S.A. O valor total da aquisição é de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452/m² de ABL, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches, sendo a primeira em até 5 dias da data de assinatura e a segunda, quando da conclusão do empreendimento. Com relação ao retorno estimado, esperamos um retorno sobre o capital investido (*cash on cash*), após a conclusão e locação do empreendimento, conforme condições atuais de mercado, e considerando o pagamento da segunda tranche através da estruturação de instrumento de alavancagem, equivalente a 10,1% a.a., o que representaria um incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,04/cota.

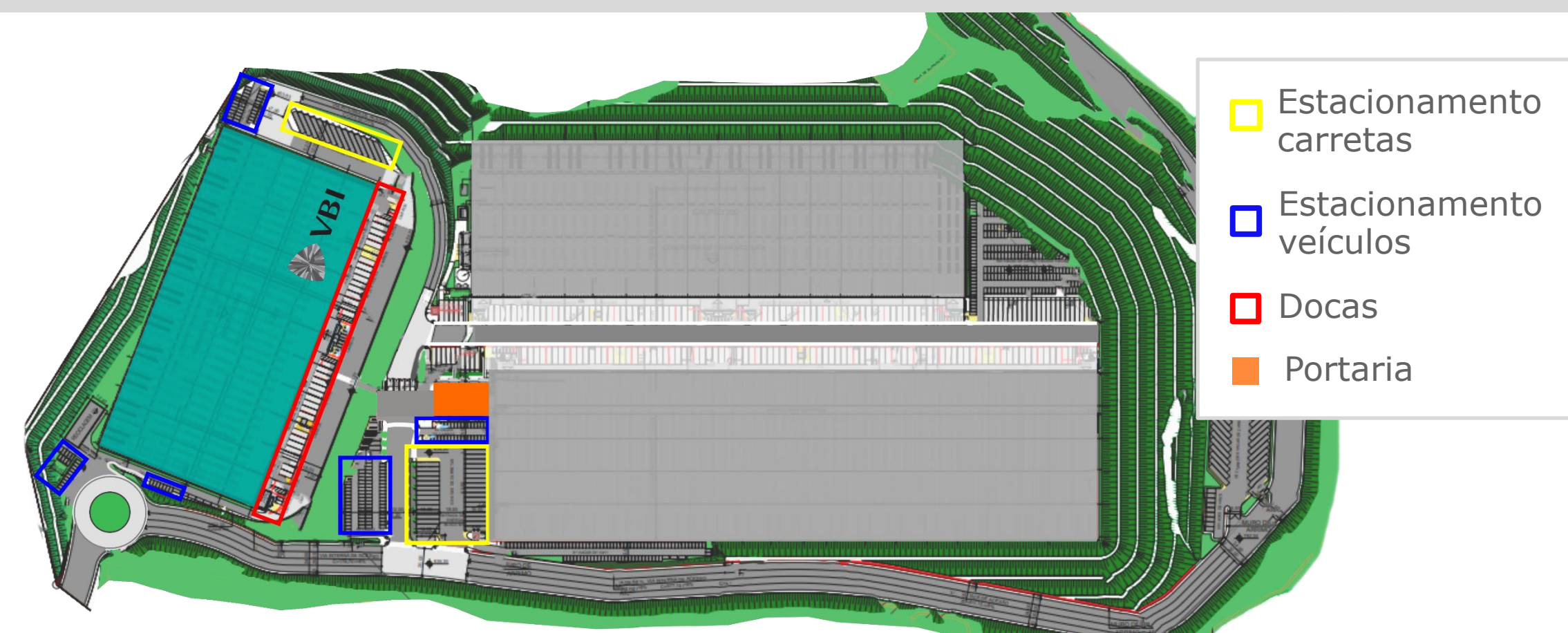
Desta data até a conclusão do empreendimento, o Fundo fará jus ao recebimento, conforme negociado com o vendedor, de uma remuneração mensal sobre a primeira parcela equivalente a 7,3% a.a., o que representa R\$ 0,03/cota por mês. Vale salientar que o primeiro recebimento é esperado para ocorrer no mês de setembro/22. Por fim, com o objetivo de manter uma maior previsibilidade possível dos rendimentos do Fundo, caso não seja efetivada uma pré-locação do Ativo Cajamar, ou ainda, as locações contemplem eventuais carências e ou descontos para os primeiros 12 meses após a conclusão do empreendimento, foi negociado com o vendedor uma remuneração mensal esperada equivalente a 7,5% a. a. sobre o valor total da aquisição durante os 12 primeiros meses contados do pagamento da segunda parcela.



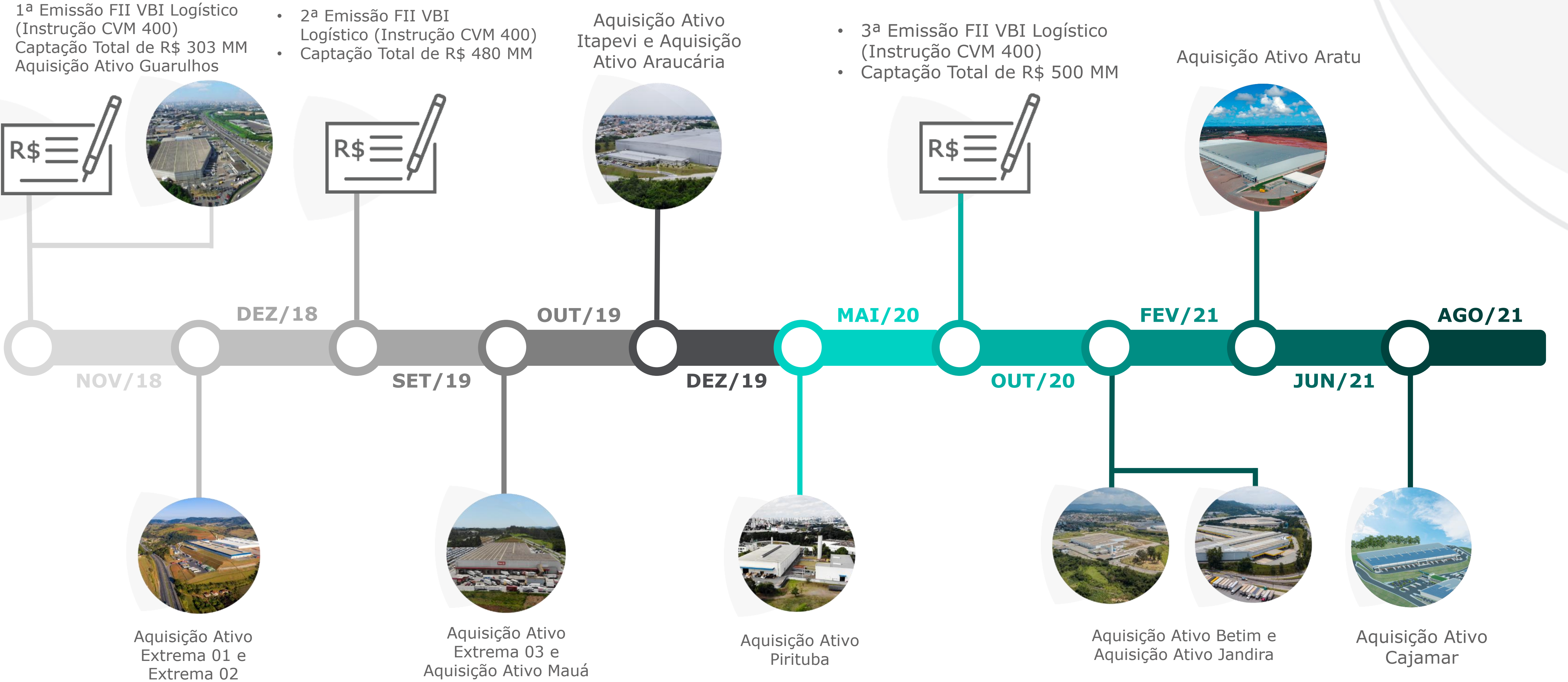
Perspectiva galpão



Entrada Ativo Cajamar



LINHA DO TEMPO



RENDIMENTOS

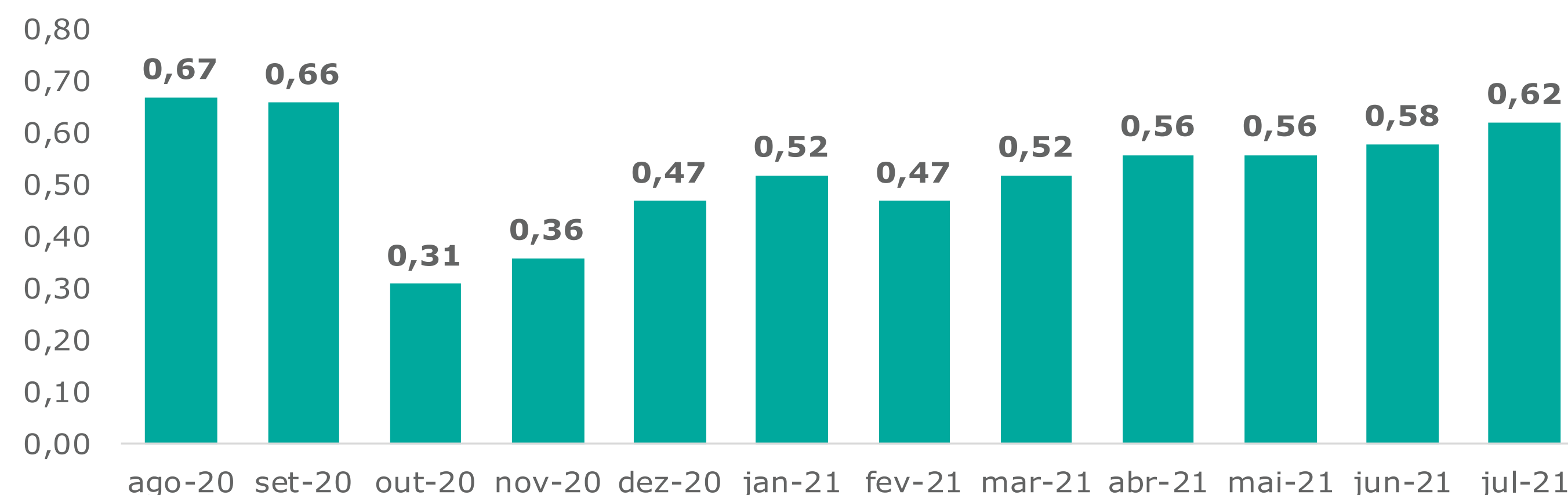


No dia 30/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à aproximadamente R\$ 0,62/cota, pagos no dia 06/08. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de julho, tendo o mês de junho como competência.

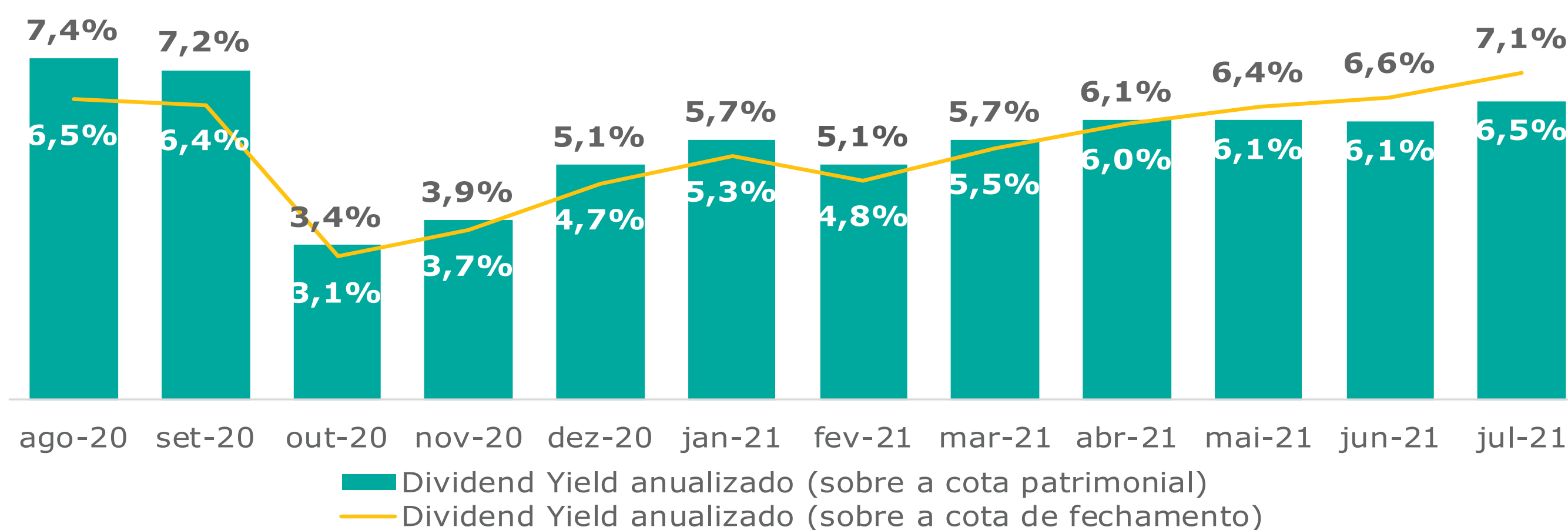
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 6,5% sobre o PL do fundo ao final de julho (R\$ 114,72) ou ainda 7,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 105,00) em 30/07.

Os dividendos do LVBI11 são anunciados no último dia útil do mês, com pagamento realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

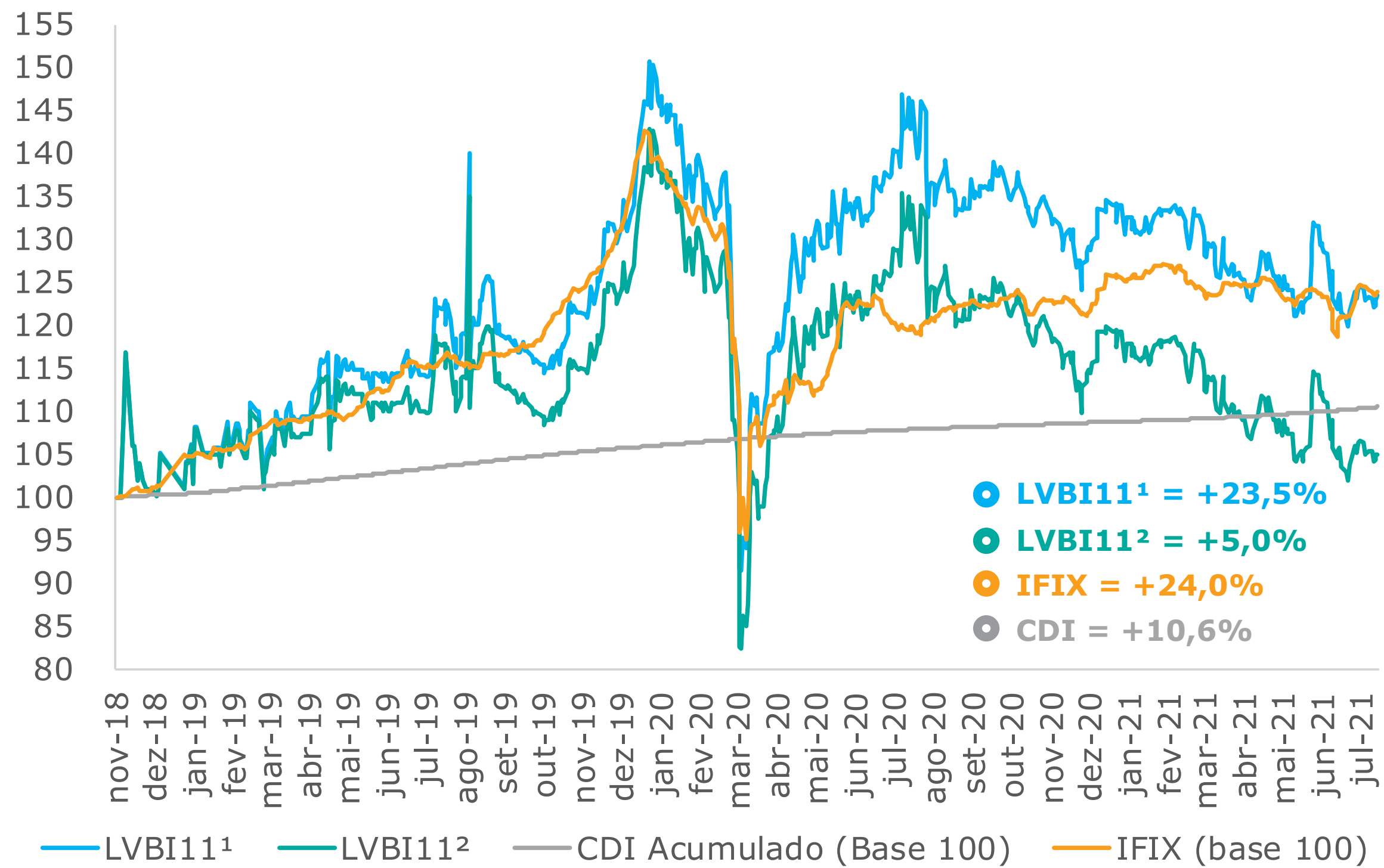


Em 30/07, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 105,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,72. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	106,48	118,00
Dividend Yield³	18,5%	12,0%	4,2%
Valor de cota na B3	105,00	105,00	105,00
Variação da cota na B3³	5,0%	-1,4%	-11,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	23,5%	10,6%	-6,8%
% Taxa DI	223%	177%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	262%	209%	N.A.

³Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁴Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI; Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



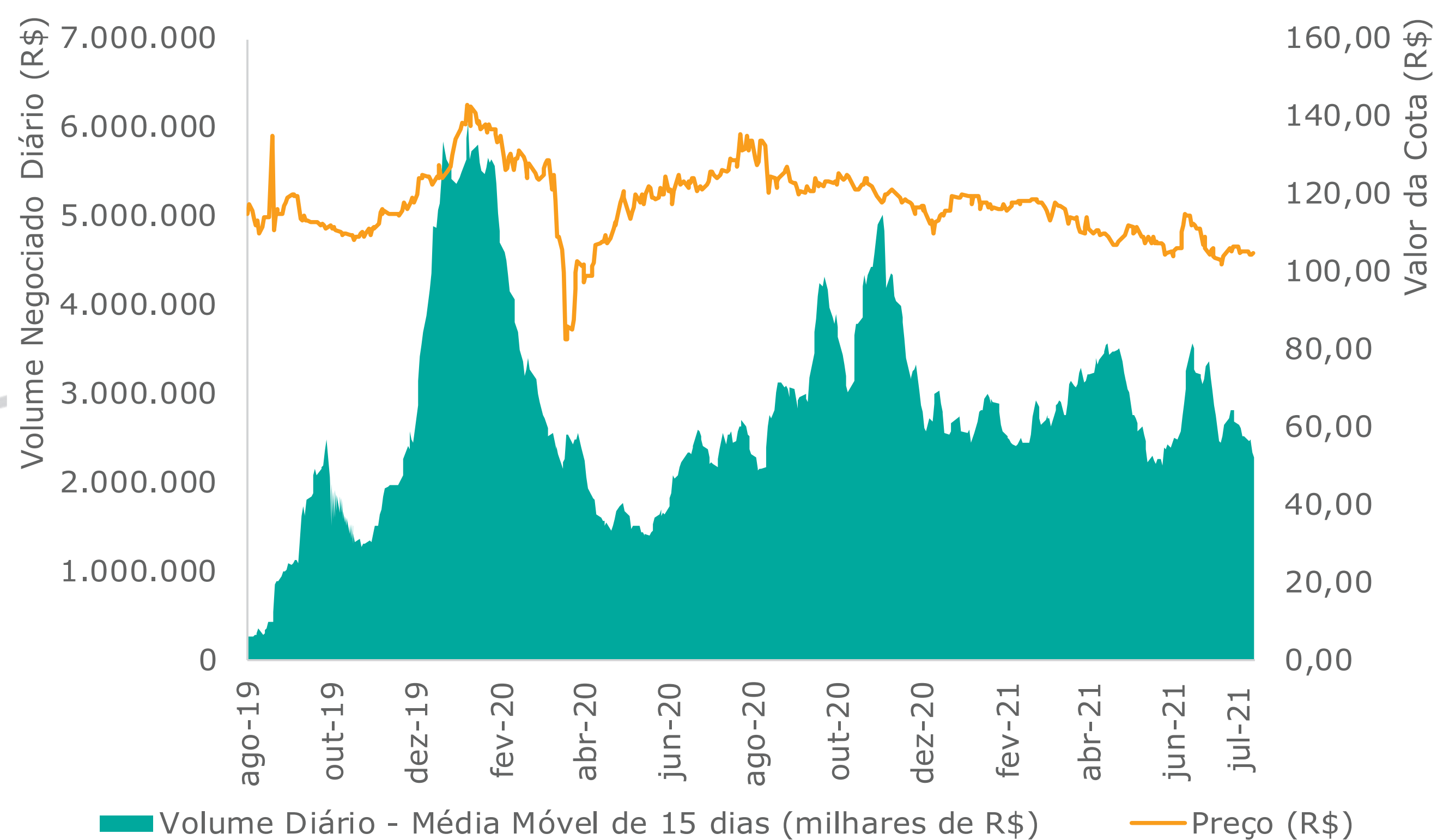
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



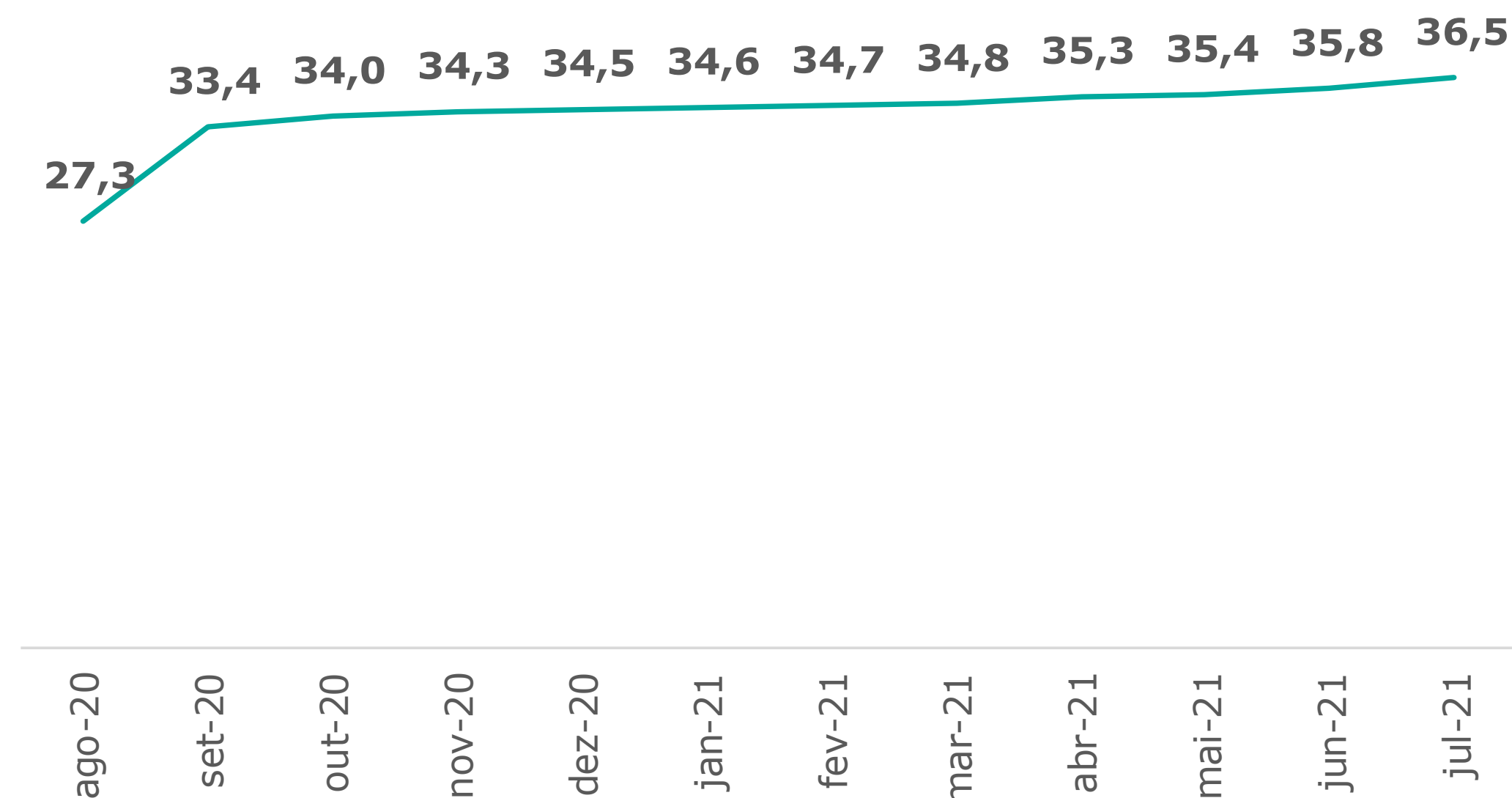
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,4 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 49,5 milhões, o que corresponde a 4,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final de julho, o Fundo possuía 36,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹

Portfólio líquido com **taxa de vacância financeira de 0%** e **vacância física de 3%**



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²) ²	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ³	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	65	29%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	86	9%
Mauá – SP	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	174	9%
Araucária – PR	100%	1	47.157	47.157	0%	0%	57	10%
Itapevi – SP	100%	10	34.922	34.922	0%	0%	25	7%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	105	6%
Betim – MG	100%	1	33.502	33.502	0%	0%	106	7%
Jandira – SP	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	66	12%
Aratu – BA	70%	3	100.552	70.387	45%	0%	19	7%
Cajamar - SP	100%	0	35.690	35.690	0%	0%	20	4%
TOTAL		29	486.391	456.225	2,8%	0%	64	100%

¹Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão; ²Os ativos Araucária, Pirituba, Betim e Jandira contam com área potencial de expansão; ³A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído).

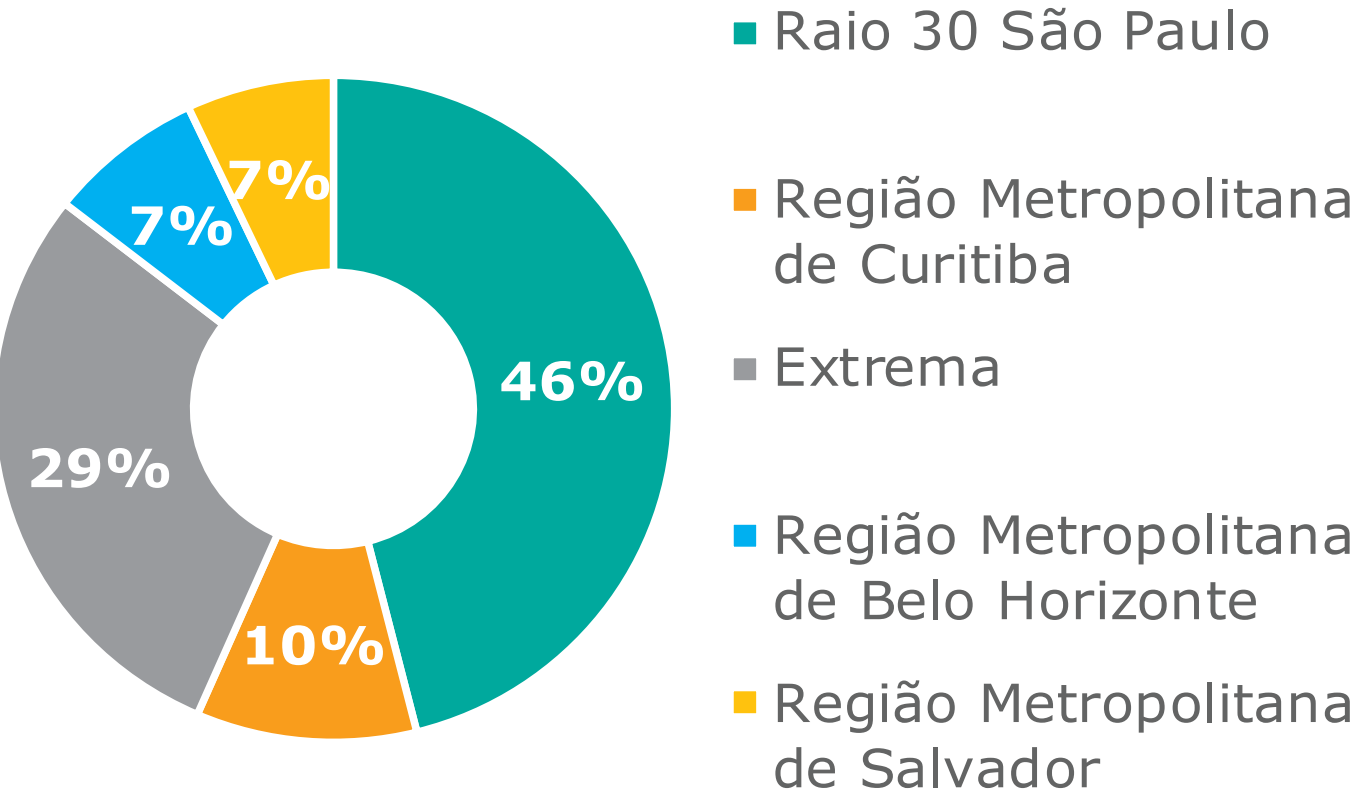


CARTEIRA DE ATIVOS¹

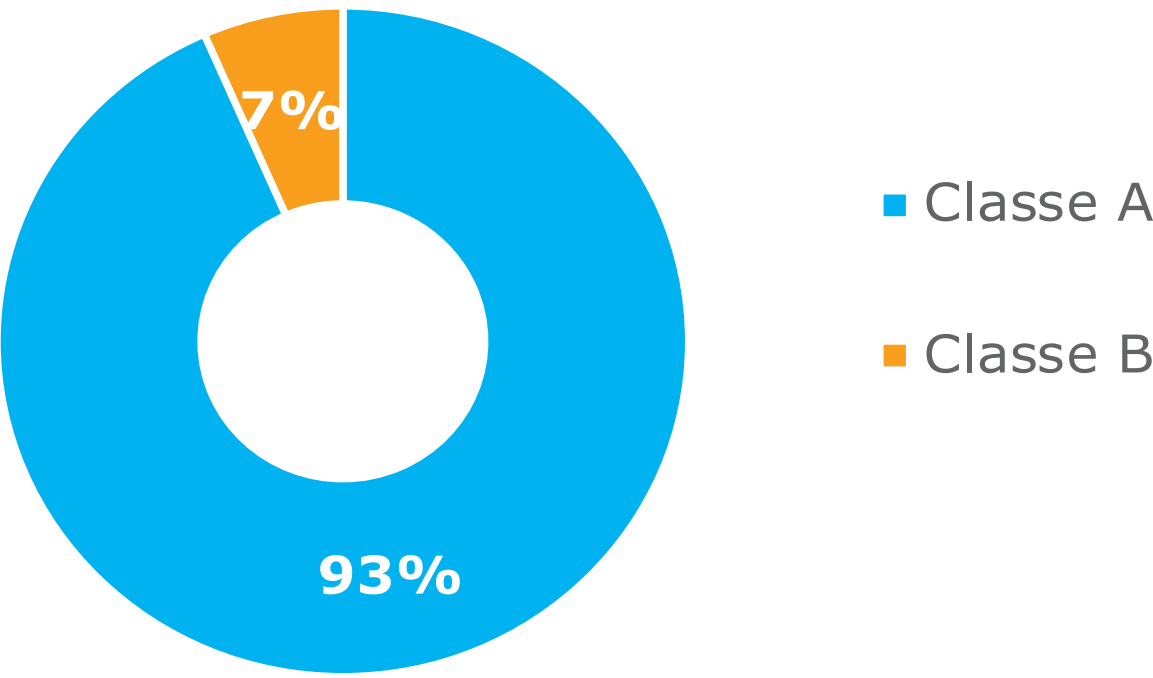


Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

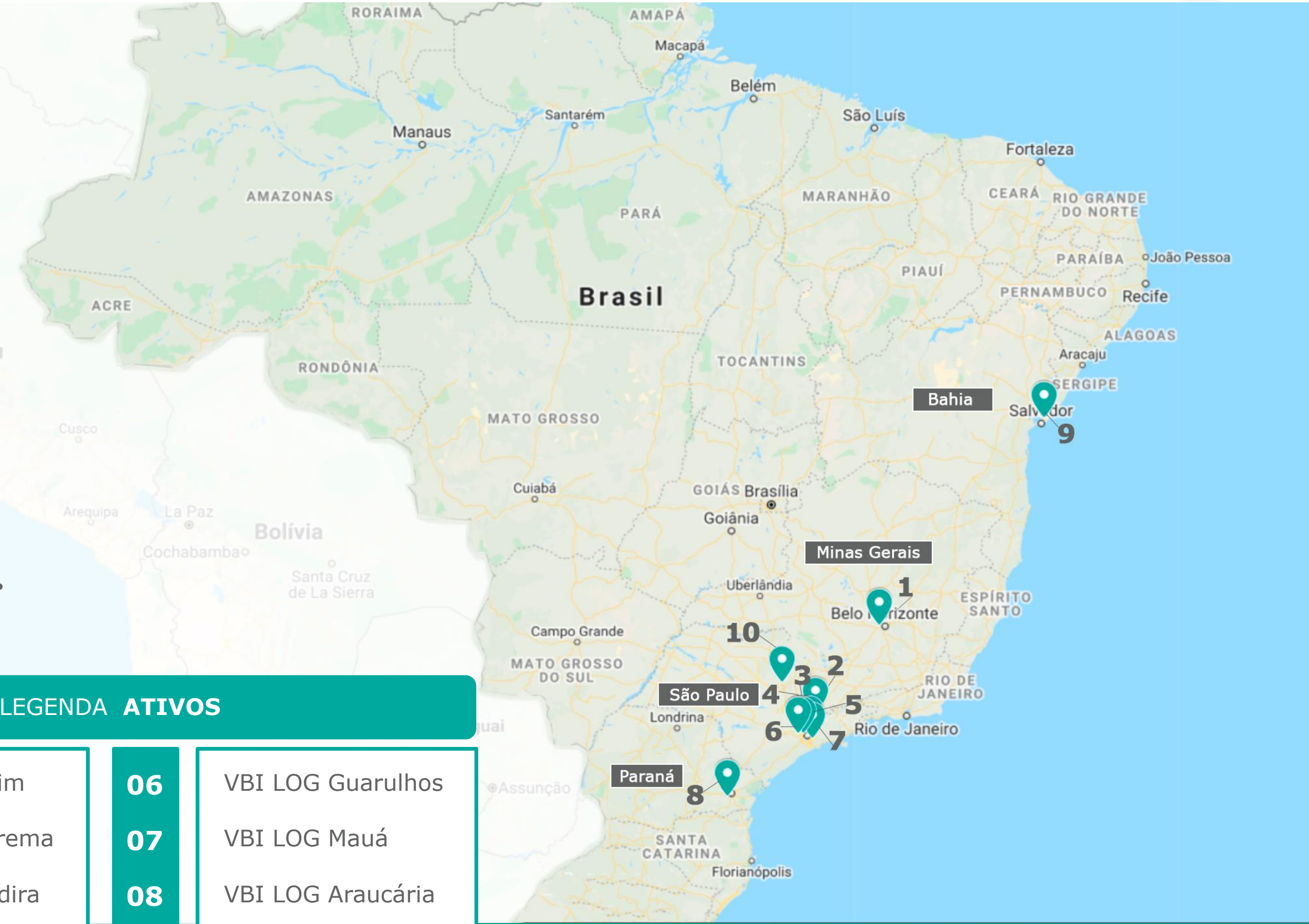
ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



LEGENDA ATIVOS

01
02
03
04
05

VBI LOG Betim
VBI LOG Extrema
VBI LOG Jandira
VBI LOG Itapevi
VBI LOG Pirituba

06
07
08
09
10

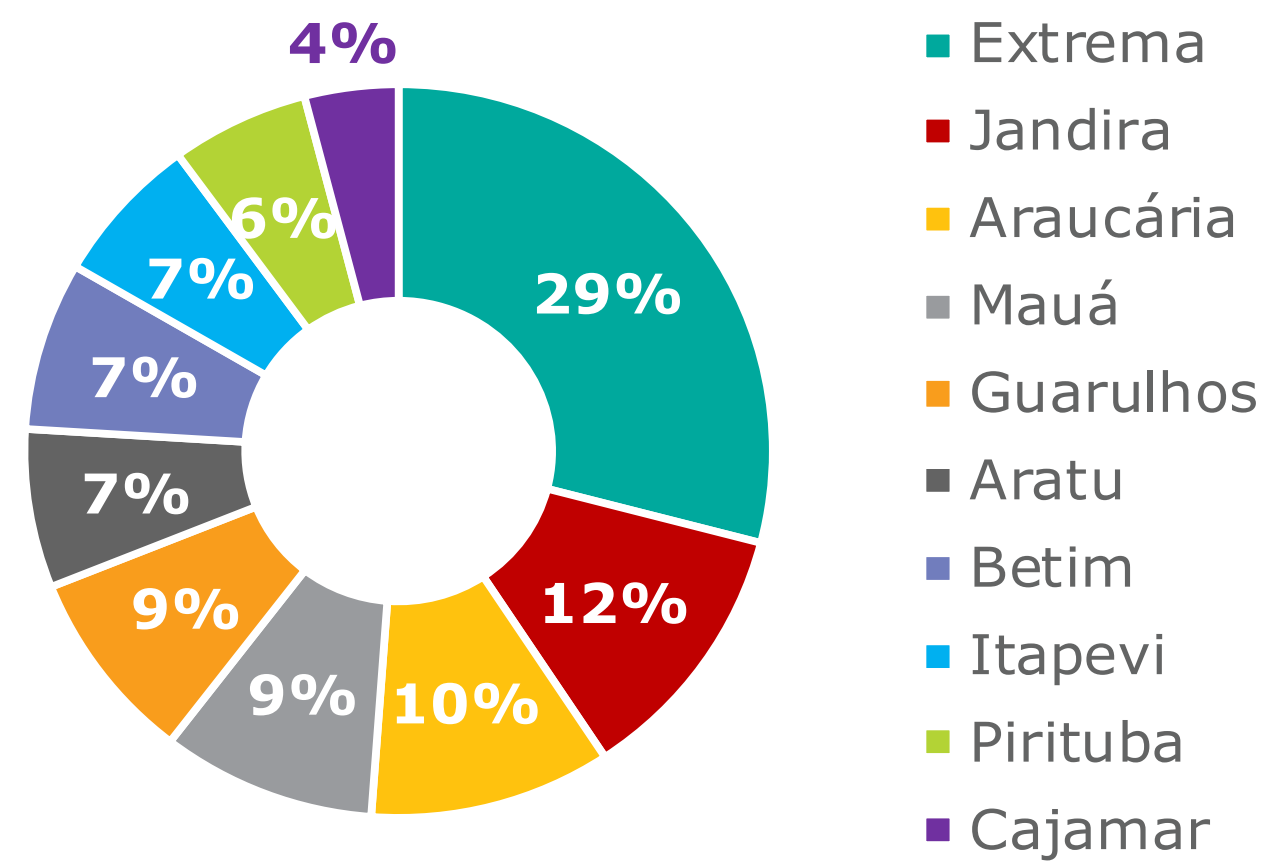
VBI LOG Guarulhos
VBI LOG Mauá
VBI LOG Araucária
VBI LOG Aratu
VBI LOG Cajamar

¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

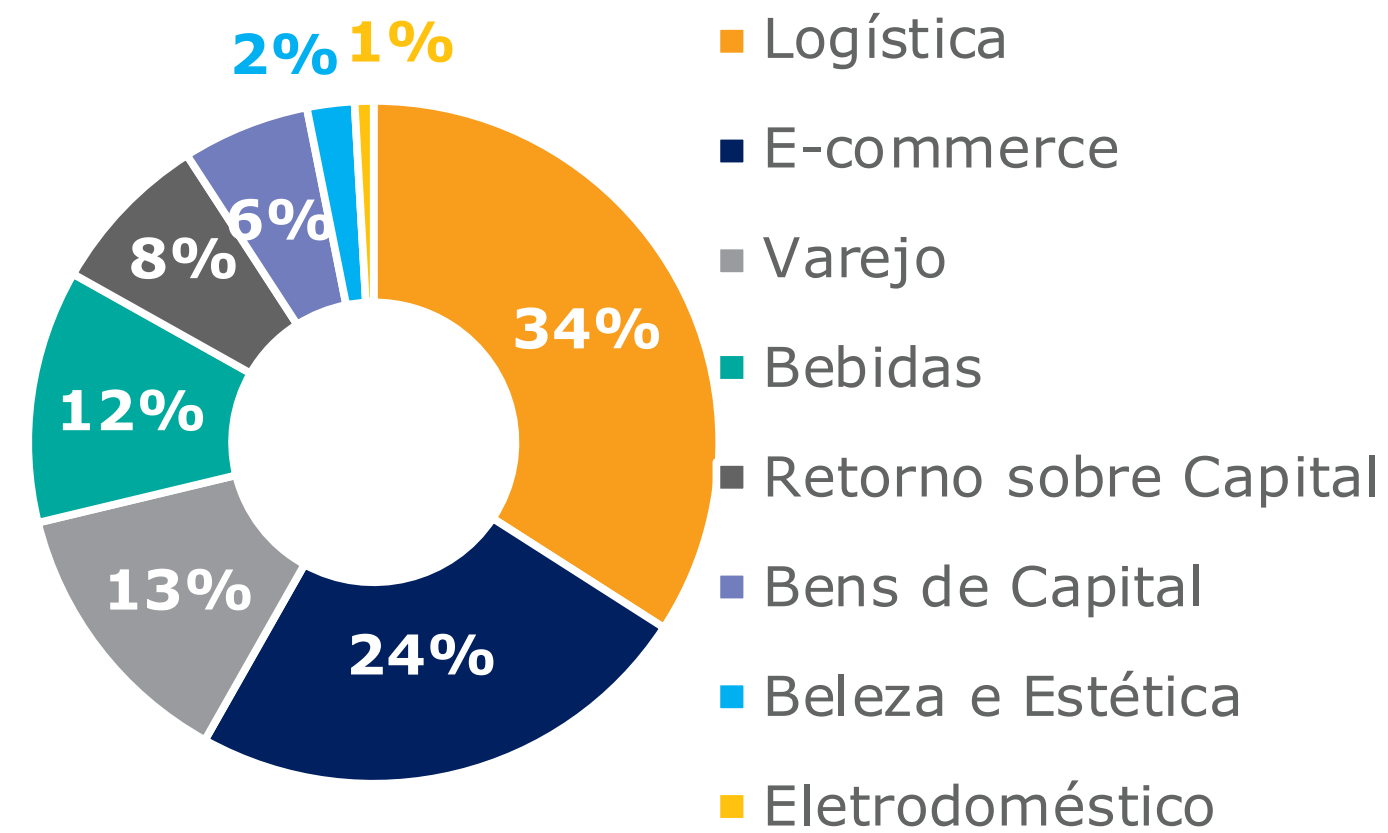
CARTEIRA DE ATIVOS¹



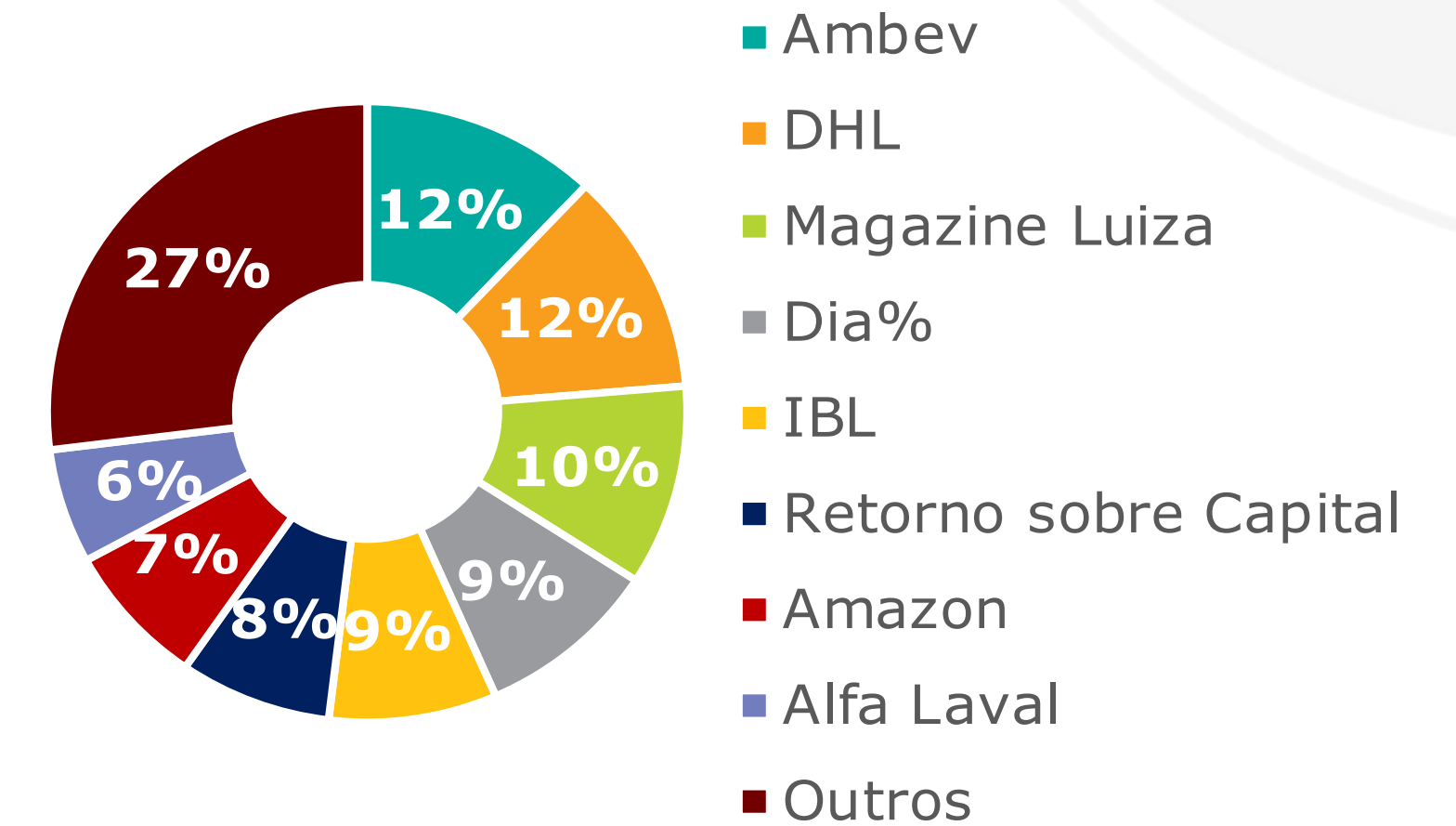
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



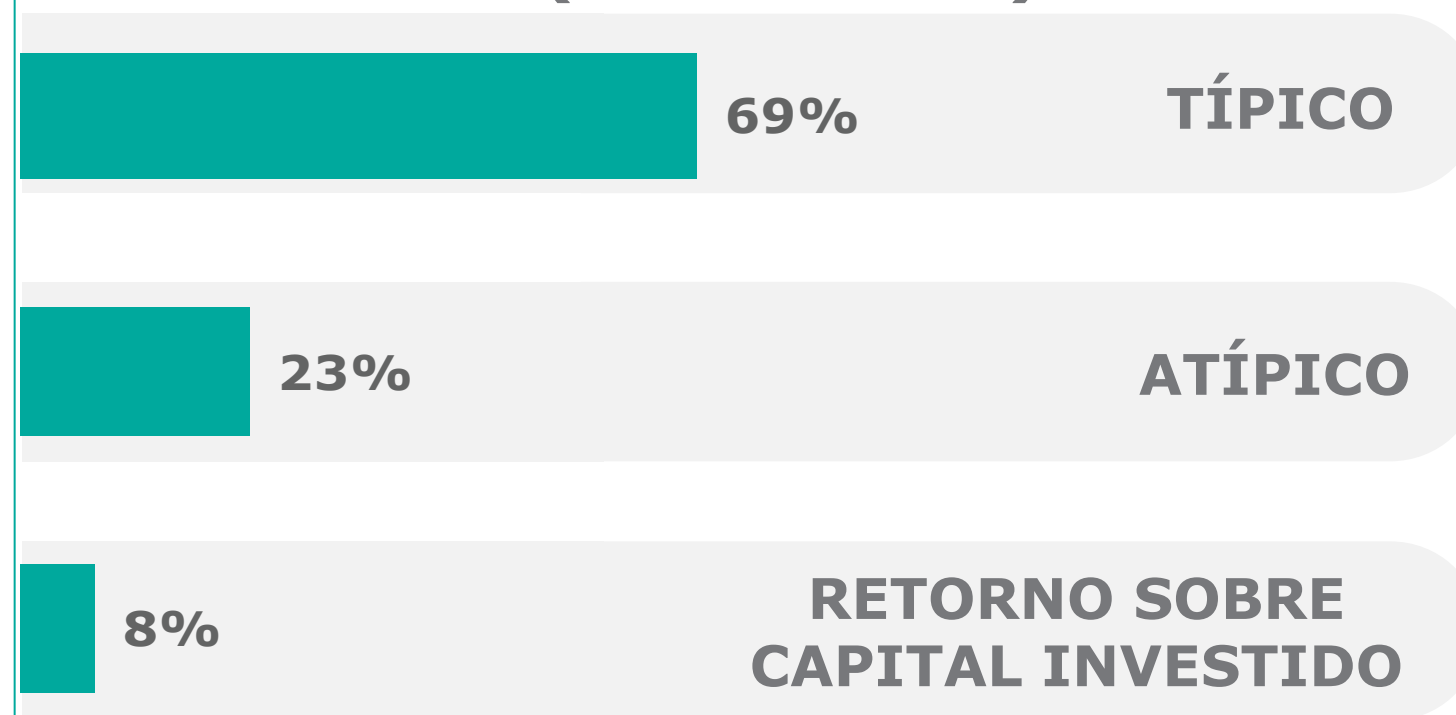
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



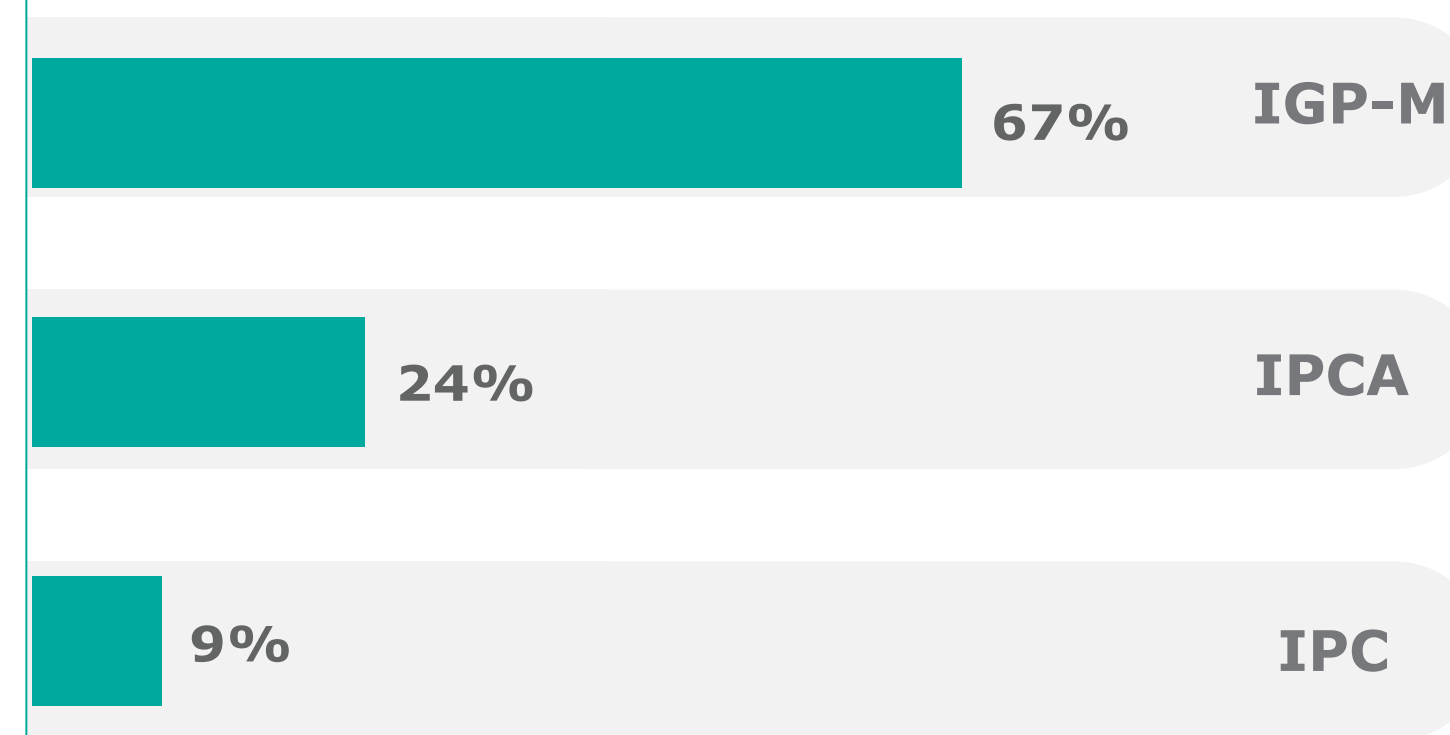
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



Portfólio com **diversificação por ativo e por locatário**



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

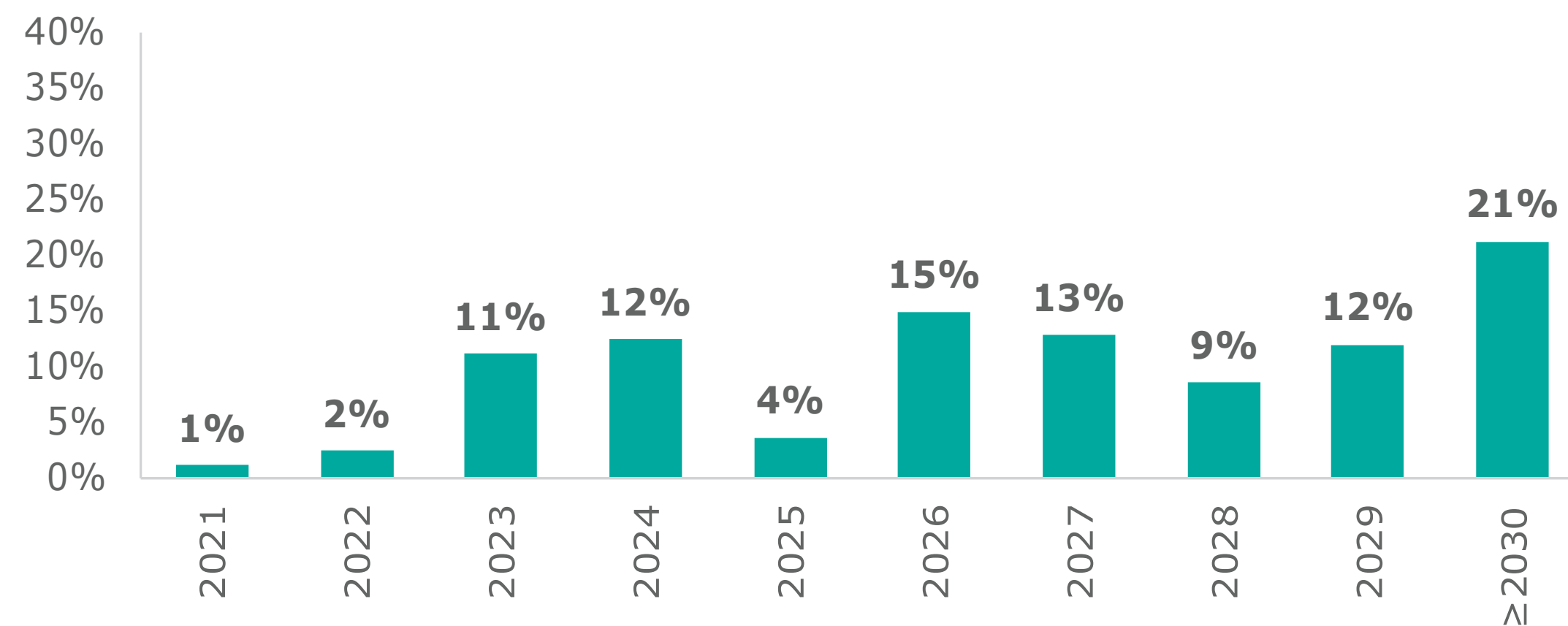
¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS

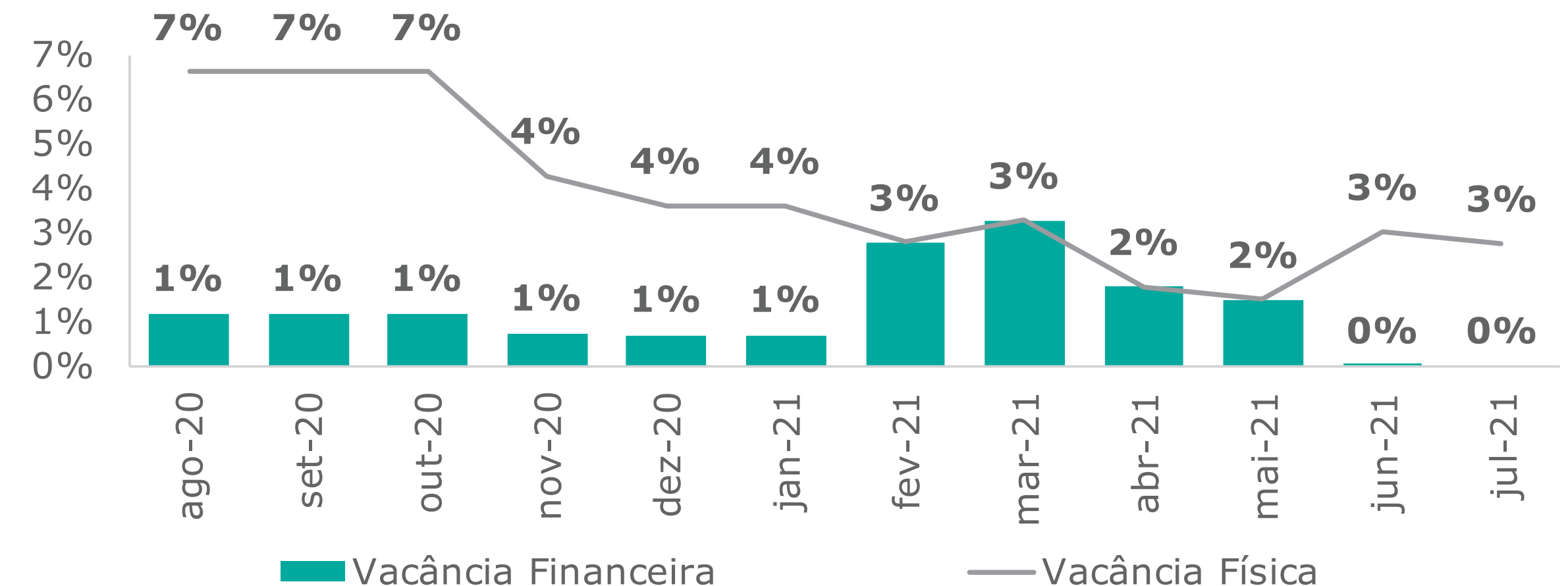


Durante o mês de julho não ocorreram movimentações na carteira de locatários. Ao final do mês de julho, o único espaço vago disponível no portfólio do Fundo para locação era parte do G01 no ativo Aratu. Vale destacar que no caso do Ativo Aratu a vacância financeira é 0% devido ao acordo de dividendo mínimo preferencial que funciona como uma renda mínima garantida. Os contratos atualmente vigentes possuem um prazo médio de duração de 5,4 anos (64 meses). Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de junho (caixa julho) e não possuía qualquer inadimplência.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA²



²Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(Em R\$ milhões)

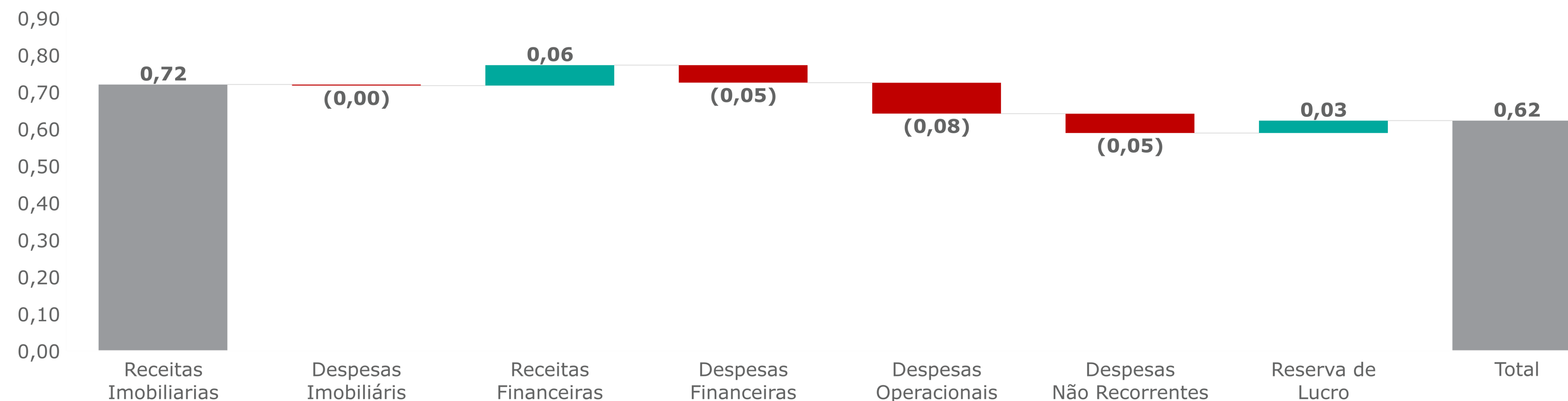
MÊS COMPETÊNCIA →	JUN-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	JUL-21		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	8,5	0,72	45,6	81,8
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,4)	(0,6)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,14)	(7,6)	(14,5)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,6)	(0,14)	(8,0)	(15,2)
Resultado Operacional	6,8	0,58	37,6	66,6
Receitas Financeiras	0,7	0,06	3,2	3,7
Despesas Financeiras	(0,6)	(0,05)	(1,8)	(1,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	1,4	1,9
Lucro Líquido	6,9	0,59	39,0	68,6
Reserva de Lucro	0,4	0,03	0,0	0,0
Resultado Distribuído ²	7,3	0,62	39,0	68,6
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,62		3,31	6,30

RESULTADO



Durante o mês de Julho, o Fundo fez jus ao recebimento de receitas imobiliárias equivalente a R\$ 0,72/cota, positivamente impactado pelo primeiro recebimento referente ao Ativo Aratu, que foi adquirido em junho. Vale lembrar que nesse montante estão incluídos apenas parte das receitas esperadas do G02 do ativo Aratu (uma vez que a remuneração é sobre o capital já alocado e o aporte de capital acontece conforme a evolução da obra). Neste mês, tivemos um impacto negativo não recorrente no resultado em função de despesas não recorrentes (comissão de locação e despesas relacionadas a auditorias de imóveis para aquisição) equivalente a R\$ 0,05/cota. Esse impacto foi parcialmente mitigado pela reserva de lucro acumulada que foi distribuída esse mês de R\$ 0,03/cota. Ou seja, caso não tivéssemos o impacto de despesas não recorrentes e não tivéssemos utilizado a reserva, a distribuição seria de R\$ 0,63/cota.

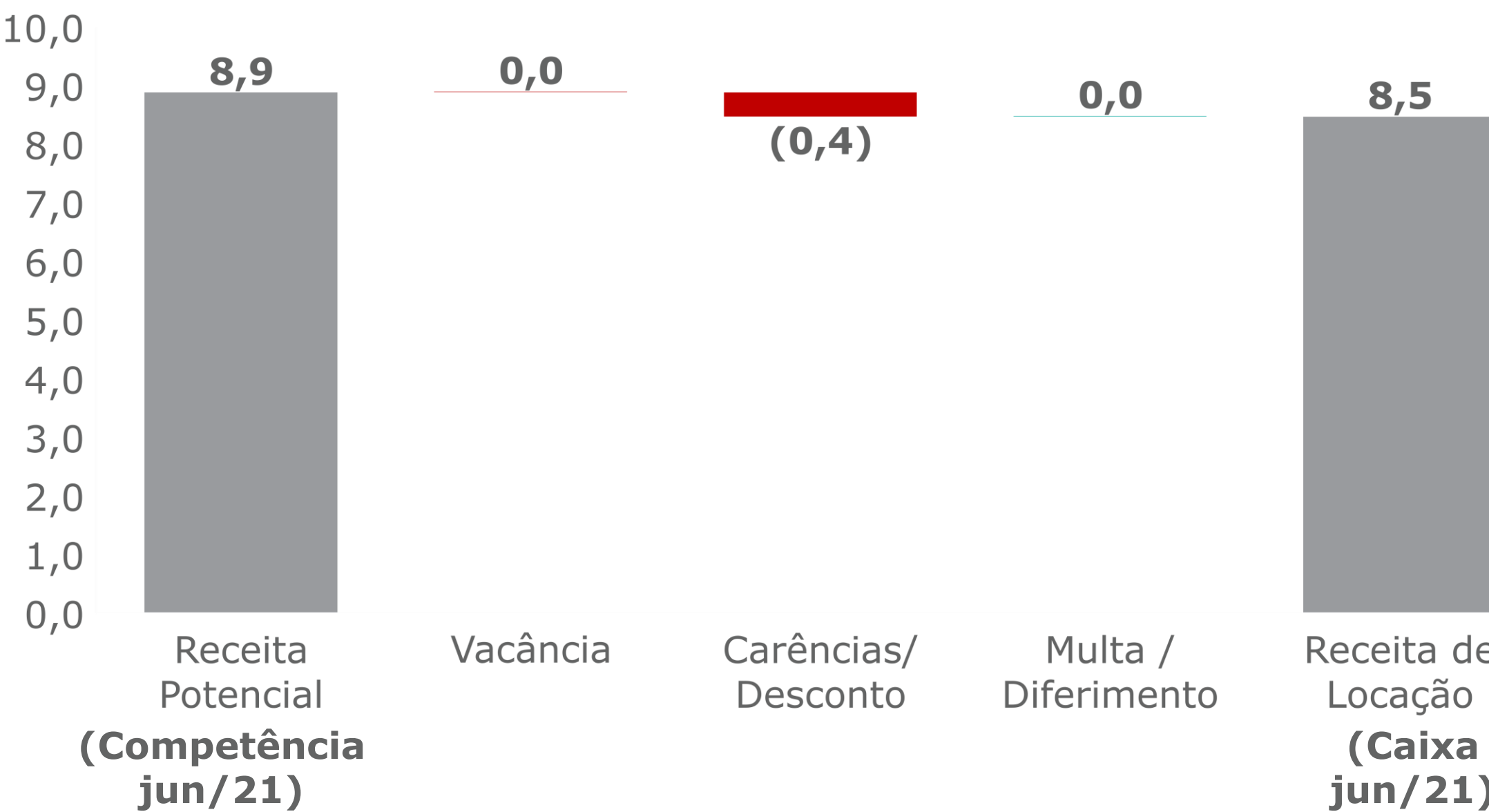
RECEITAS E DESPESAS DO FUNDO (R\$)



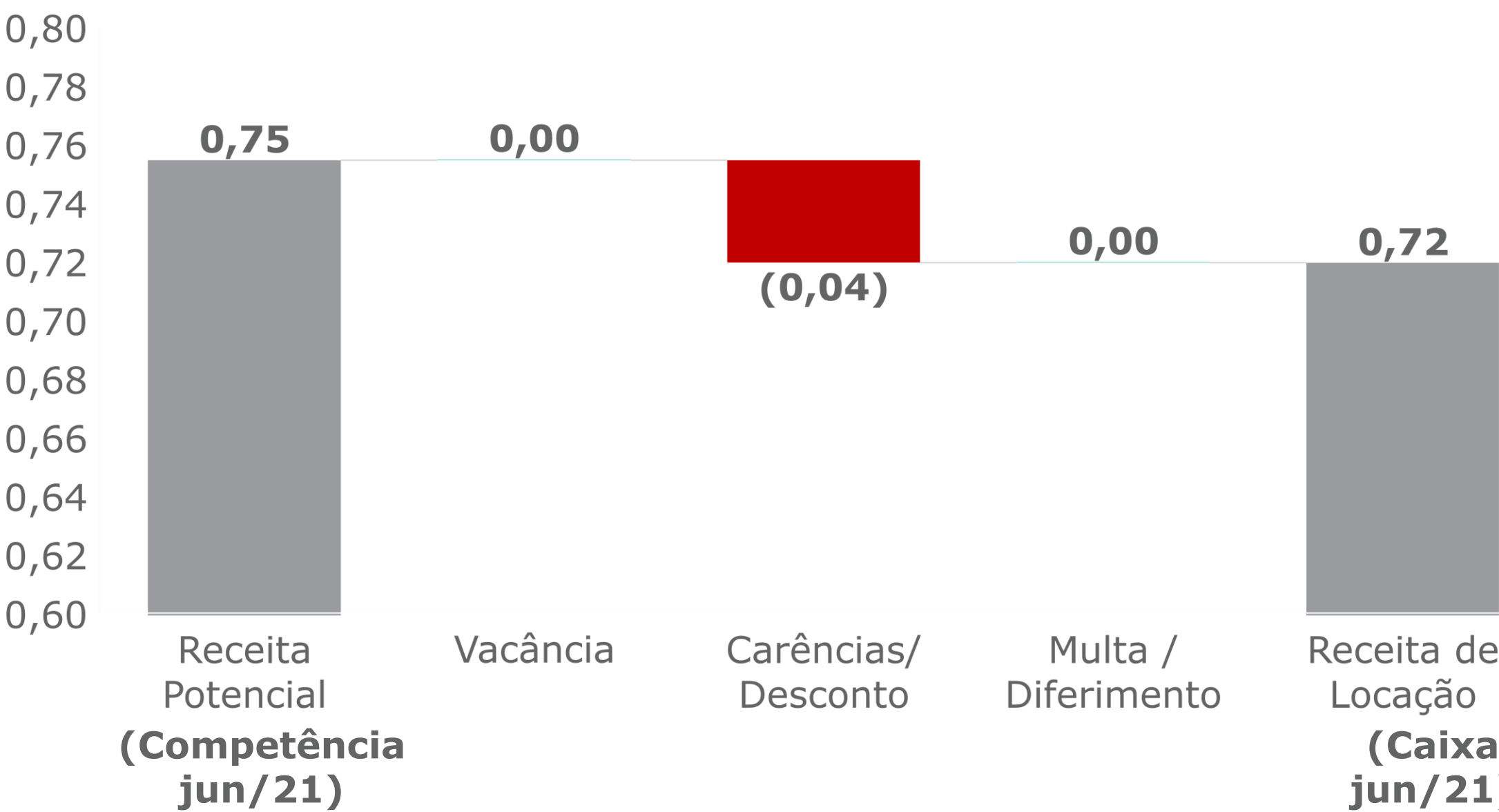
RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de julho (competência junho), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 8,9 milhões, equivalente a R\$ 0,75/cota por mês. Nesse período, alguns desses contratos contavam com períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel equivalentes a R\$ 0,04/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em julho, com competência do mês de junho, foi de R\$ 0,72/cota por mês. Vale salientar que a remuneração sobre o capital pago do Ativo Cajamar (R\$ 0,03/cota/mês) é esperada para ser recebida a partir do mês de setembro/22. Outro ponto que vale destacar é que a remuneração mínima sobre o capital alocado na construção do G02 do Ativo Aratu é proporcional ao valor integralizado, com isso, no mês de competência junho esse valor representou apenas R\$ 0,01/cota. Com os novos aportes de capital a serem realizados de acordo com o cronograma de obra, é esperado um incremento na receita imobiliária até a conclusão da obra, prevista para junho/22, quando espera-se que o rendimento referente ao G2 do Ativo Aratu atinja o patamar de R\$ 0,07/cota, ou seja, um incremento de R\$ 0,06/cota quando comparado com o atual.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (Em R\$ Milhões)



RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (Em R\$/cota)



ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO



O resultado financeiro líquido no mês foi de R\$ 0,01/cota.

A receita financeira totalizou R\$ 0,06/cota e é resultado das aplicações financeiras do Caixa (R\$ 216 milhões) que o Fundo mantinha ao final do mês de julho. Vale salientar que apesar da alta recente das taxas de juros, é esperado que esse valor seja menor nos próximos meses uma vez que o caixa do Fundo será menor em função do pagamento da primeira parcela referente a aquisição do Ativo Cajamar e os aportes esperados conforme evolução da obra do G02 do Ativo Aratu.

As despesas financeiras totalizaram R\$ 0,05/cota no mês e é o resultado do pagamento mensal dos juros referentes a estrutura de alavancagem para a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Vale salientar que como o indexador dessa dívida é o CDI e em função da previsão de novas altas nas taxas de juros, é esperado um aumento das despesas financeiras para os próximos meses. Por exemplo, para cada 1,25% adicionais na taxa de juros teríamos um impacto equivalente a R\$ 0,01/cota nas despesas financeiras.

TERMOS E CONDIÇÕES

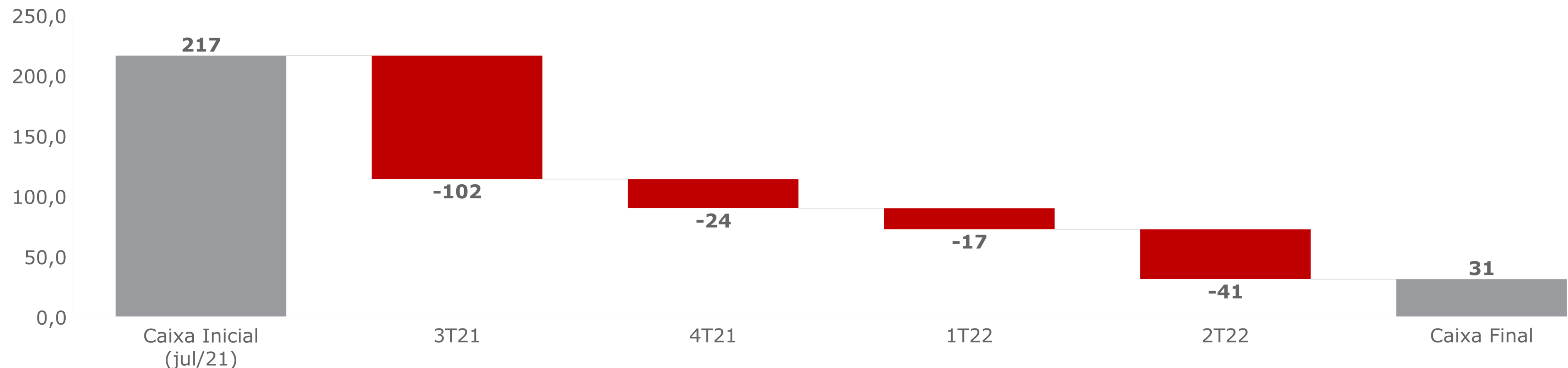
	JANDIRA E BETIM	ARATU ¹
Saldo Devedor	R\$ 120,7 milhões	R\$ 16,8 milhões
Taxa de emissão	2,25% a.a.	1,40% a.a.
Indexador	CDI	IPCA
Lastro	Contratos de locação	CCB
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel	Hipoteca de imóvel terceiro
Vencimento	Dezembro de 2026	Maio de 2032
Prazo	70 meses	144 meses
Carência Principal	Setembro de 2022	Junho de 2022

¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE

CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS

Em 31/07, a posição de Caixa e Equivalentes do Fundo era de R\$ 216 milhões. Para os meses de agosto e setembro de 2021 (3T21) é esperado um desembolso total de R\$ 102 milhões, com destaque para os seguintes pagamentos: (i) Sinal do Ativo Cajamar - R\$ 61 milhões, (ii) desembolso para a obra do G02 do ativo Aratu – R\$ 22 milhões, (iii) ITBI dos ativos Jandira e Betim (iv) custeio para a obra do ativo Araucária – Fase 1 e Fase 2. Até o final do 1º semestre de 2022, esperamos desembolsar o equivalente a R\$ 83 milhões com destaque para o montante de R\$ 74 milhões a ser desembolsado conforme o andamento da obra do G02 do ativo Aratu. Assim, ao final do 1º semestre de 2022, teríamos em caixa o montante de R\$ 31 milhões.

CAIXA E DESEMBOLSOS (Em R\$ Milhões)¹



¹Conforme Fato Relevante, o desembolso da 2ª parcela referente a aquisição do Ativo Cajamar é esperada para ser quitada através de instrumento de alavancagem.

BALANÇO PATRIMONIAL

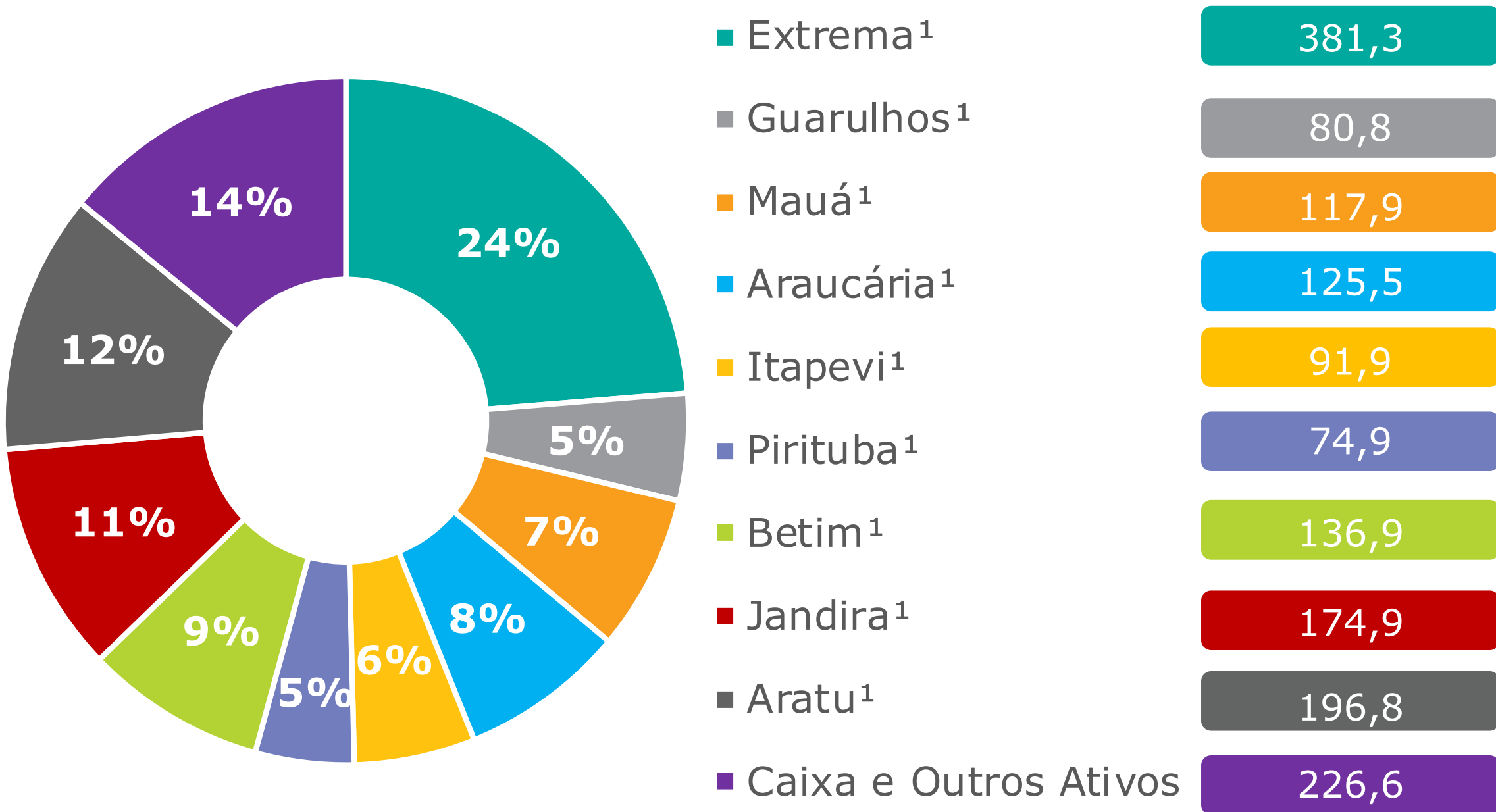


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 114,72

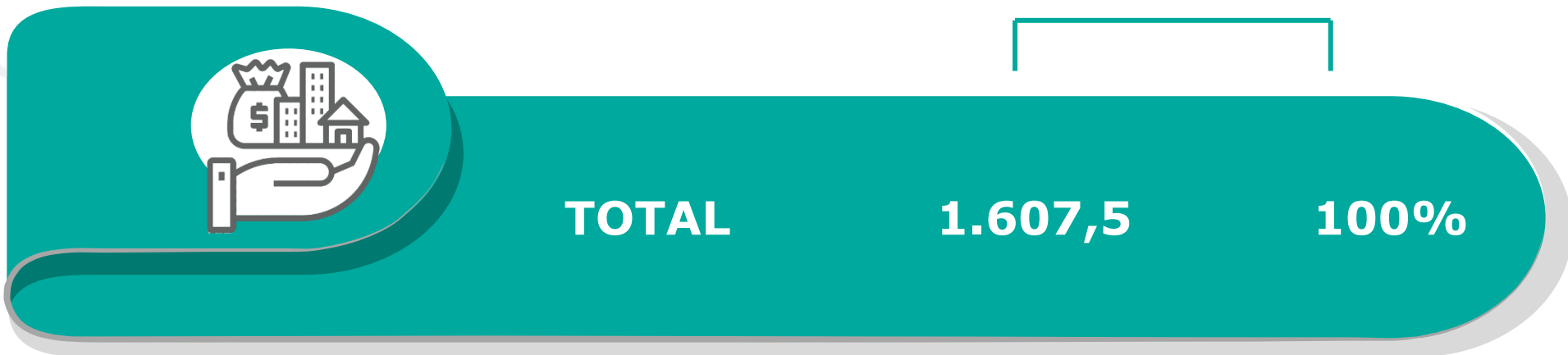


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 105,00

ATIVO (Em R\$ milhões)



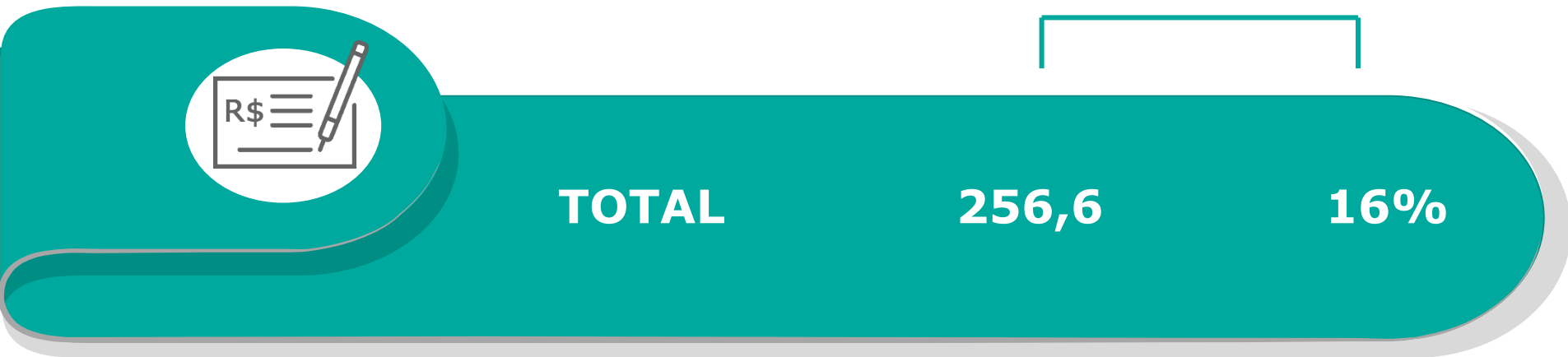
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

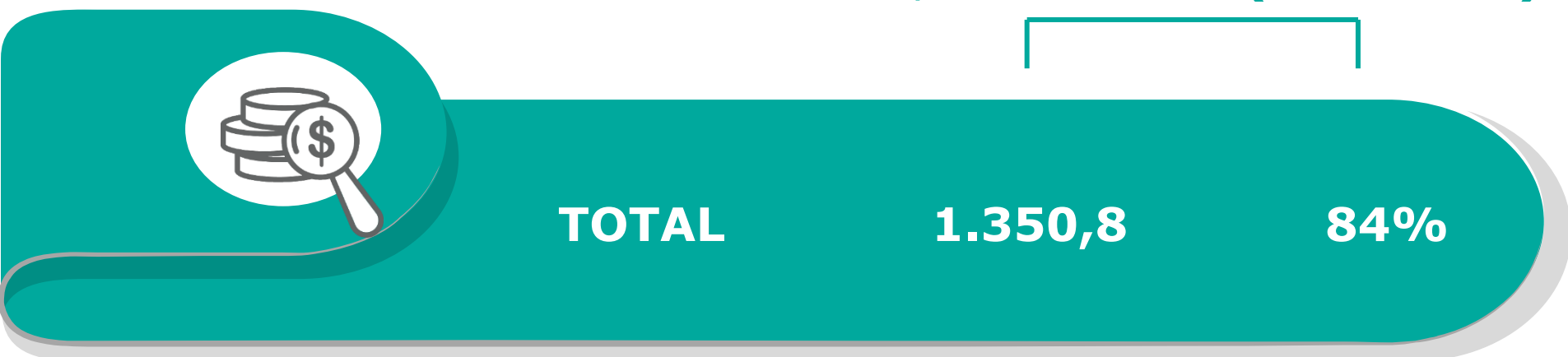
Rendimentos a Distribuir	14,9	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	2,5	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	118,2	7%
Obrigações por Recursos em Garantia	121,0	8%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO EXTREMA



ÁREA TOTAL

469.257 m²



ABL

122.460 m²



ADQUIRIDO EM

dezembro de 2018



LOCATÁRIO

100% locado para múltiplos locatários



LOCALIZAÇÃO

Rod. Fernão Dias, Km 947
Extrema - MG



FÁCIL ACESSO

106 km de SP, 469 km do RJ e 480 km de BH



MG



ATIVO ITAPEVI



ÁREA TOTAL

60.268 m²



ABL

34.922 m²



ADQUIRIDO EM

dezembro de 2019



LOCATÁRIO

100% locado para múltiplos locatários



LOCALIZAÇÃO

Av. Portugal, 400
Jardim Nova Itapevi, Itapevi



FÁCIL ACESSO

O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade de SP

SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO GUARULHOS



ÁREA TOTAL

49.613 m²



ABL

24.416 m²



ADQUIRIDO EM

novembro de 2018



LOCATÁRIO

100% locado para Intermodal Brasil Logística ("IBL")



LOCALIZAÇÃO

Rua Manoel Borba Gato, 100
Guarulhos - SP



FÁCIL ACESSO

Proximidade a intersecção da Rodovia Presidente Dutra e a Rodovia Fernão Dias



ATIVO ARAUCÁRIA



ÁREA TOTAL

58.248 m²



ABL

47.157 m²



ADQUIRIDO EM

dezembro de 2019



LOCATÁRIO

100% locado para Magazine Luiza



LOCALIZAÇÃO

Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001
Araucária - PR



FÁCIL ACESSO

O empreendimento está próximo do contorno sul (BR 376) e em raio inferior a 40 km do centro de Curitiba

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO MAUÁ



ÁREA TOTAL

59.043 m²



ABL

29.718 m²



ADQUIRIDO EM

outubro de 2019



LOCATÁRIO

100% locado para Dia%



LOCALIZAÇÃO

Avenida Papa João XXIII, 3.059
Mauá - SP



FÁCIL ACESSO

Localização estratégica no entroncamento da Av. Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel



ATIVO PIRITUBA



ÁREA TOTAL

58.248 m²



ABL

12.340 m²



ADQUIRIDO EM

julho de 2020



LOCATÁRIO

100% locado para
Alfa Laval Ltda.



LOCALIZAÇÃO

Av. Mutinga, 4.935
Vila Jaguara - SP



FÁCIL ACESSO

Proximidade a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO BETIM



ÁREA TOTAL

295.515 m²



ABL

33.502 m²



ADQUIRIDO EM

fevereiro de 2021



LOCATÁRIO

Amazon



LOCALIZAÇÃO

Av. Juiz Marco Tulio Isaac, 7.001
Parque das Industrias, Betim - MG



FÁCIL ACESSO

a Rod. Fernão Dias, Via Expressa de Betim e a 30 km de BH



MG



ATIVO JANDIRA



ÁREA TOTAL

188.561 m²



ABL

45.634 m²



ADQUIRIDO EM

fevereiro de 2021



LOCATÁRIO

DHL Logistics



LOCALIZAÇÃO

Estrada dos Alpes, 4.785
Barueri, SP



FÁCIL ACESSO

a Rod. Castello Branco, a apenas 7 km do Rodoanel Mário Covas e a 20 min da Marginal Pinheiros e Tietê

SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO ARATU



ÁREA TOTAL

261.447 m²



ABL¹

100.552 m²



ADQUIRIDO EM

julho de 2021



LOCATÁRIO

B2W, Atakarejo, Solistica e Infracommerce



LOCALIZAÇÃO

Via Centro, S/N – CIA SUL
Simões Filho - BA



FÁCIL ACESSO

a BR 324, BA 526 e BA 535 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador

¹O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 70.387 m² de ABL.



ATIVO CAJAMAR



ÁREA TOTAL

492.176 m²



ABL

35.690 m²



ADQUIRIDO EM

agosto de 2021



LOCATÁRIO

Imóvel em construção



LOCALIZAÇÃO

Rodovia Anhanguera, km 43
Cajamar - SP

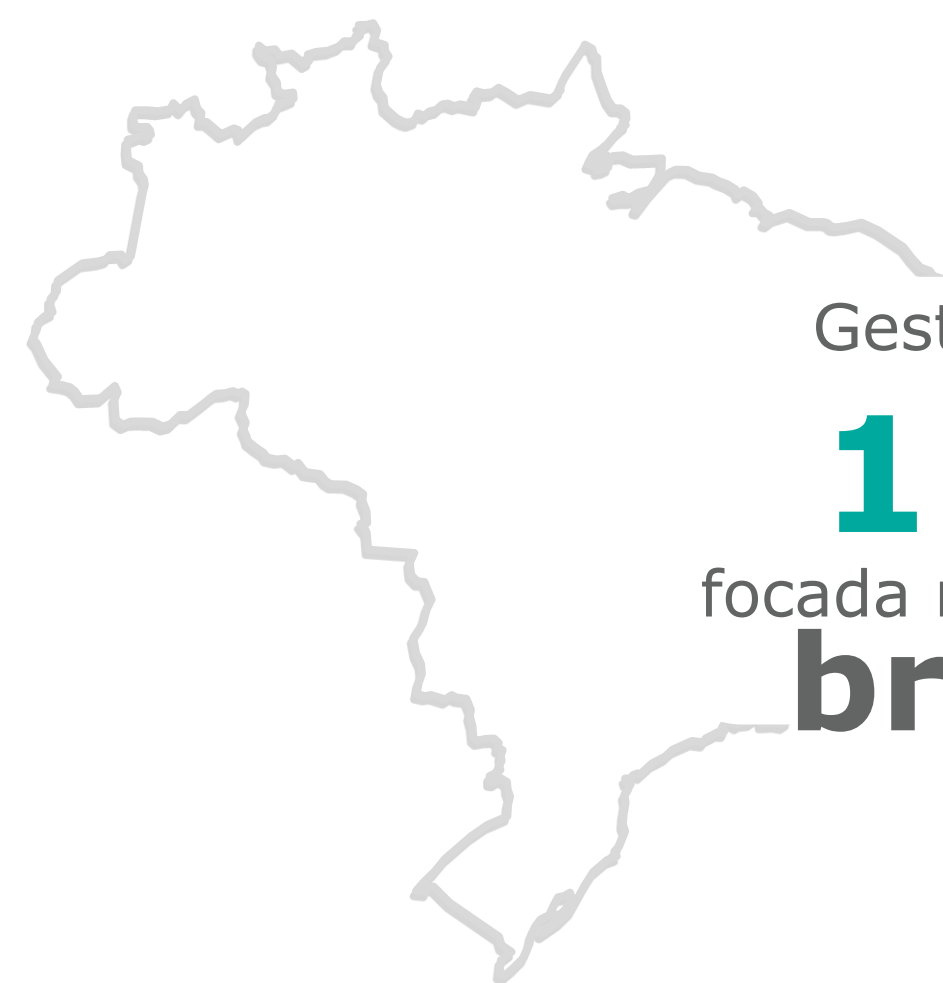


FÁCIL ACESSO

22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,6
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

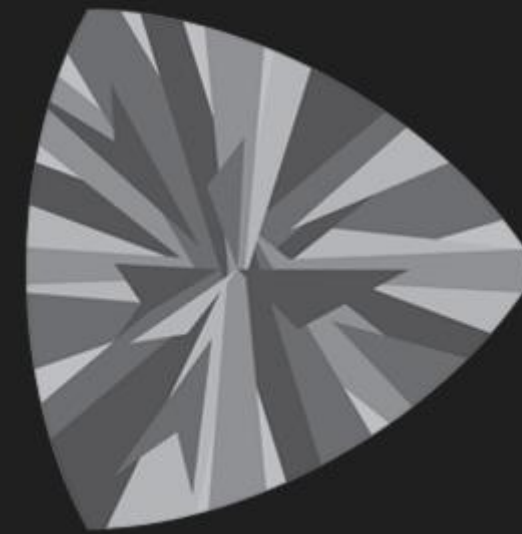


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbilog.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



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.