VBI REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Janeiro | 2021

ÍNDICE

01 **Relatório Mensal –** Janeiro 2021 — CLIQUE AQUI

02 **ANEXO A** Racional da Aquisição – Ativo Betim e Jandira — CLIQUE AQUI

03 **Portfólio** após Aquisições — CLIQUE AQUI

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

Até 1,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Taxa efetiva (competência) Dezembro de 2020: 1,10%

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

ACESSE O SITE

CADASTRE-SE NO MAILING

FALE COM O RI

RESUMO
LVBI11
JANEIRO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R$ 1.299,1 milhões	**VALOR PATRIMONIAL DA COTA** R$ 110,32	**MARKET CAP** R$ 1.383,8 milhões	**VALOR DE MERCADO DA COTA** R$ 117,52	**P/B** 1,1x	**VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS** R$ 2,7 milhões
DIVIDENDO POR COTA R$ 0,520081921	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[1]** 5,3%	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[2]** 5,7%	**DIVIDEND YIELD LTM[1,3]** 5,8%	**DIVIDEND YIELD LTM[2,3]** 6,2%	**% PL ALOCADO EM IMÓVEIS** 61,4%
		% PL EM CAIXA 38,6%	**MONTANTE EM CAIXA (JAN/21)[4]** R$ 503,0 milhões	**NÚMERO DE COTISTAS** 34.601	

[1]Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/01;
[2]Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;
[3]Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;
[4]Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

Durante o mês de Janeiro

o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.

No dia 29 de janeiro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos no valor de R$ 6,1 milhões, equivalente a R$ 0,520081921 por cota (LVBI11), que foram efetivamente pagos no dia 05 de fevereiro de 2021. Durante o mês de janeiro, não houve movimentações de locação e, assim, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 3,6%, sendo que a vacância financeira somava apenas 0,7%.

Com relação ao processo de alocação dos recursos provenientes da 3ª Oferta Pública de Cotas, conforme fato relevante do dia 12 de fevereiro de 2021 (para ler o fato relevante, clique aqui), foi concluída a aquisição de dois ativos, Ativos Betim e Jandira, pelo Fundo. O valor total da operação foi de R$ 305,1 milhões, sendo que R$ 184,4 milhões foram pagos à vista e, o restante no valor de R$ 120,7 milhões é decorrente de passivo assumido (dívida). A receita imobiliária projetada para os próximos 12 meses para ambos os ativos representa aproximadamente R$ 0,16 por cota por mês. Quando descontados os juros da dívida projetado para o período, 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. Para ler mais detalhes sobre os ativos Betim e Jandira veja o Anexo A – Racional da Aquisição deste relatório ou clique aqui.

Ao final do mês de janeiro, a posição de Caixa e Equivalentes de Caixa do Fundo era de R$ 503,0 milhões. Este montante, ainda não considera o impacto da aquisição dos Ativos Betim e Jandira, de R$ 184,4 milhões pagos a vista, resultando em uma posição de Caixa e Equivalentes de Caixa de aproximadamente R$ 318,6 milhões.

LINHA DO **TEMPO**

- 1ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos

NOV/18

DEZ/18

- Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02

SET/19

- 2ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R$ 480 MM

OUT/19

- Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá

DEZ/19

- Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária

MAI/20

- Aquisição Ativo Pirituba

OUT/20

- 3ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R$ 500 MM

FEV/21

- Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira

PORTFÓLIO[1]

ABL TOTAL

266.553 m²

NÚMERO DE LOCATÁRIOS

23

NÚMERO DE GALPÕES LOGÍSITCOS

6

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

69

VACÂNCIA FINANCEIRA

0,7%

VACÂNCIA FÍSICA

3,6%

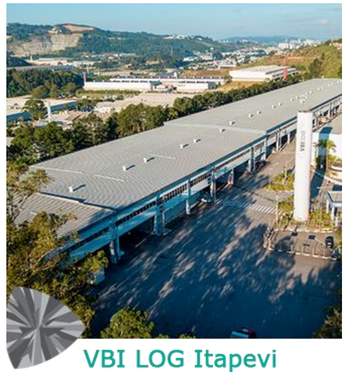
[1]Números apresentados são de competência dezembro e portanto não inclui os 2 novos ativos adquiridos.

NOSSOS EMPREENDIMENTOS

VBI LOG Araucária

VBI LOG Extrema

VBI LOG Guarulhos


VBI LOG Itapevi

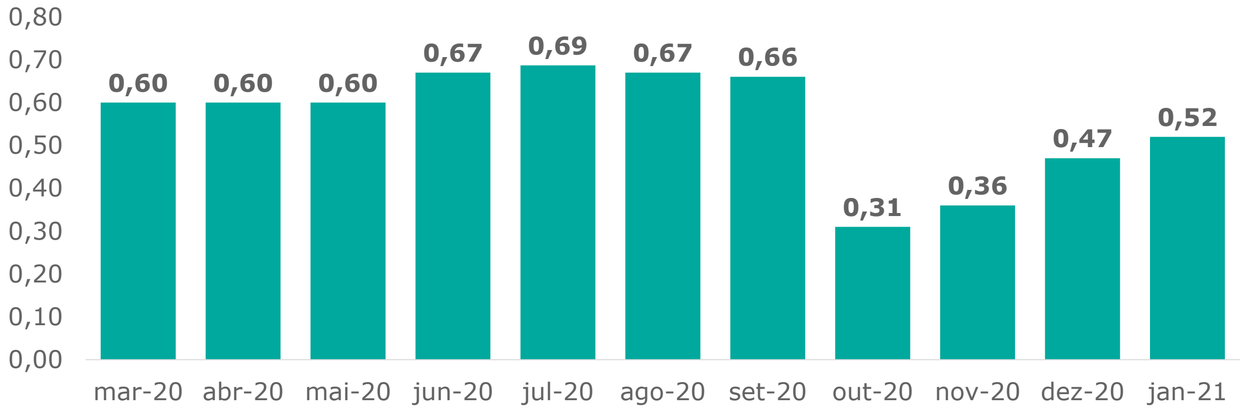
VBI LOG Mauá

VBI LOG Pirituba

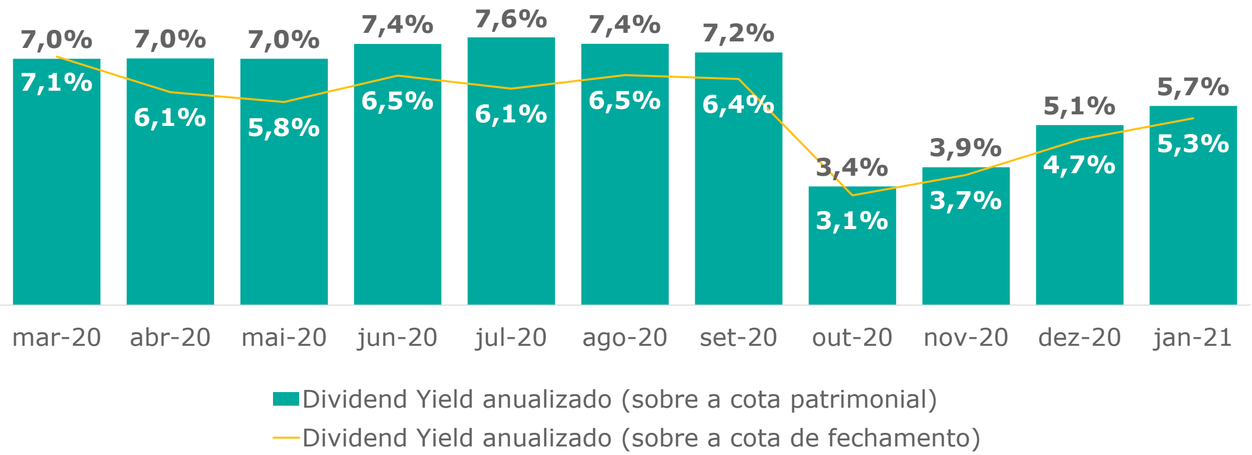
RENDIMENTOS

Conforme divulgado no dia 29 de janeiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R$ 0,520081921 por cota (LVBI11), pagos no dia 05 de fevereiro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



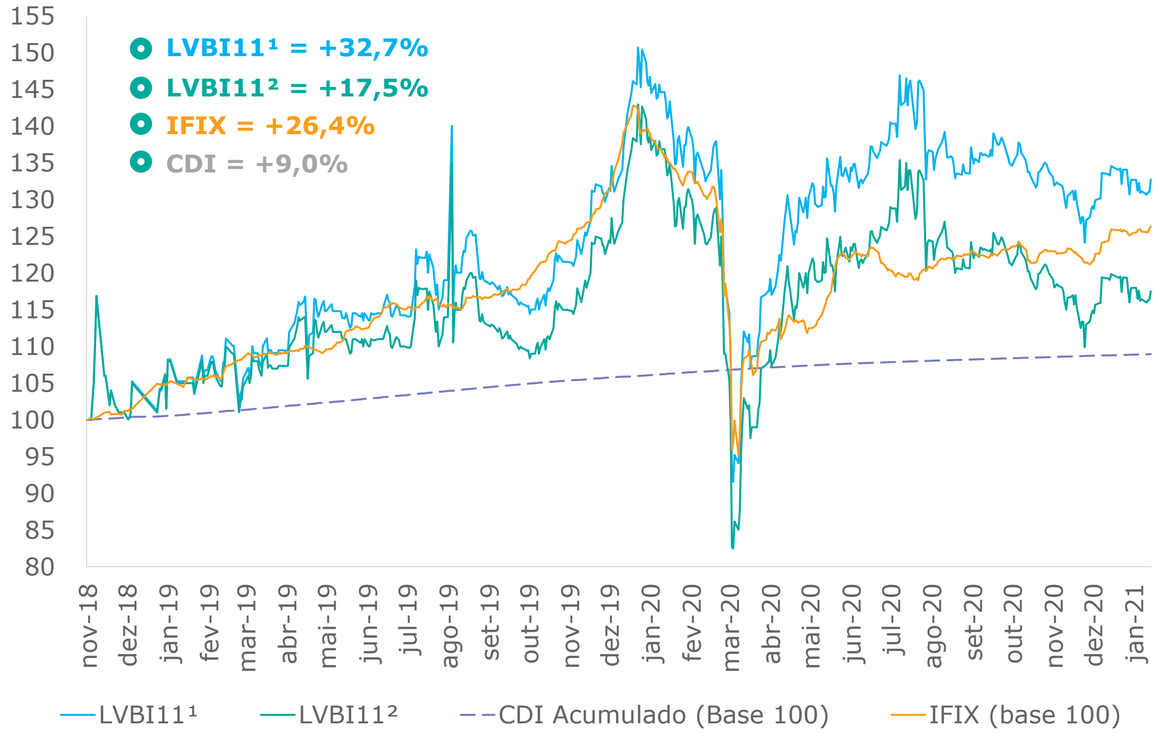
RENTABILIDADE

Em 29/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R$ 117,52 enquanto o valor patrimonial era de R$ 110,32. 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 29 de janeiro, o Fundo acumula +32,7%[1] contra +26,4% do IFIX e +9,0% do CDI.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO
Data base da Emissão	16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	106,48	118,00
***Dividend Yield*[3]**	**15,2%**	**8,9%**	**1,4%**
Valor de cota na Bolsa	117,52	117,52	117,52
Variação da cota na bolsa[3]	**17,5%**	**10,4%**	**-0,4%**
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	**32,7%**	**19,3%**	**1,0%**
% Taxa DI	**365%**	**433%**	**169%**
% Taxa DI Gross-up[4]	**430%**	**509%**	**199%**

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

PERFORMANCE DA COTA B3

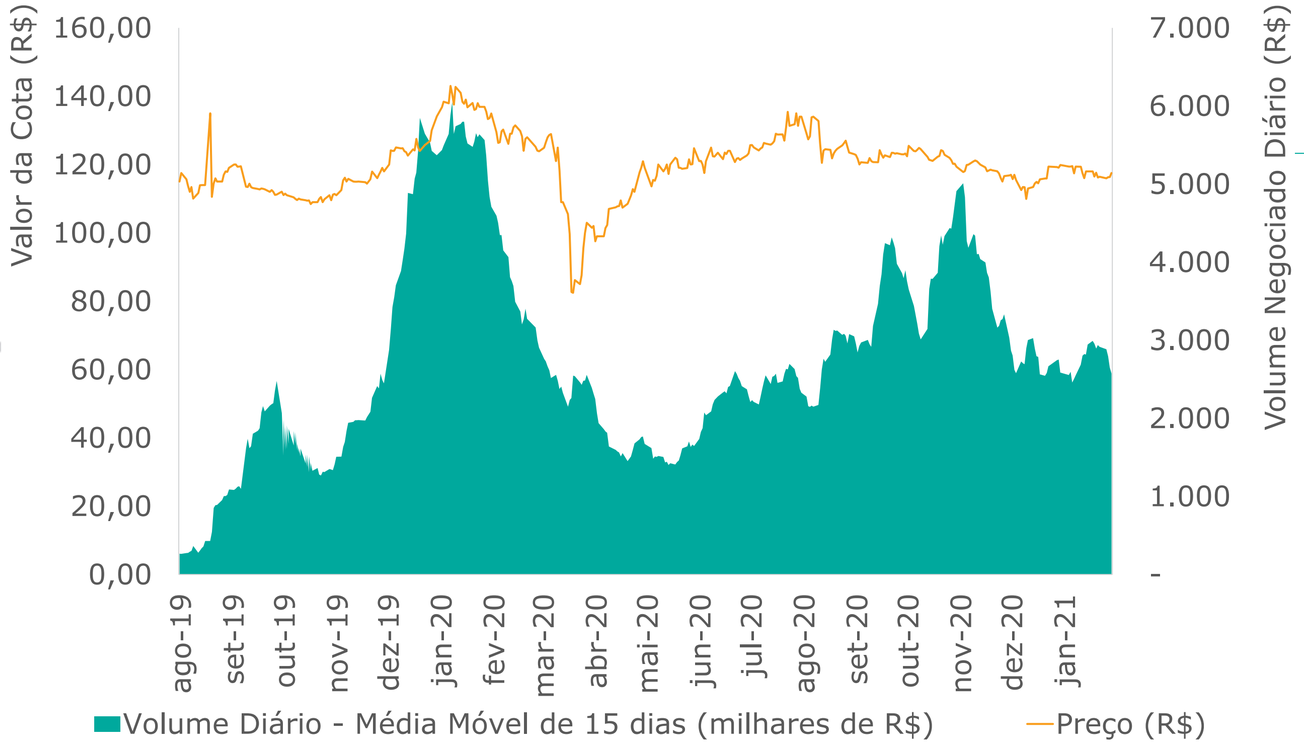


¹ Valor da cota ajustada por rendimento; ² Valor da cota no mercado secundário.
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg.

LIQUIDEZ

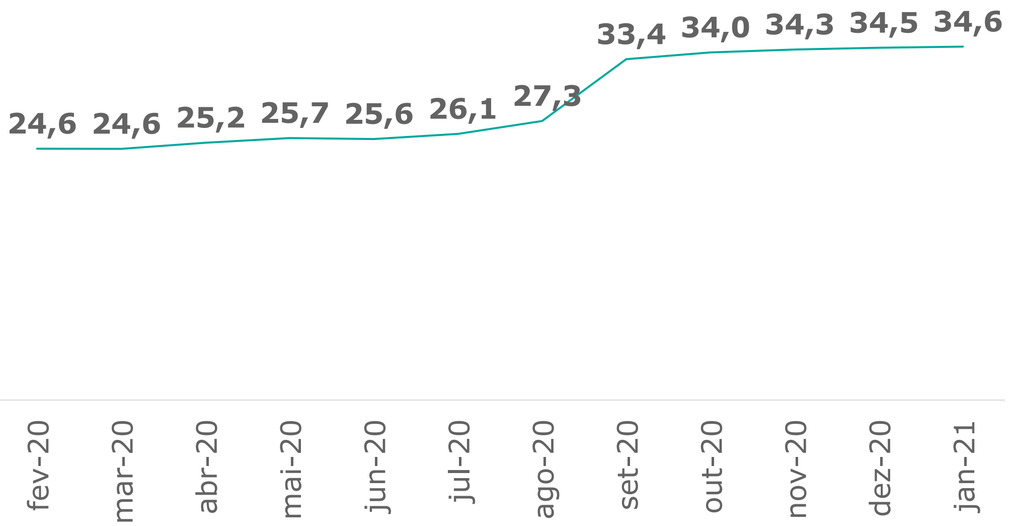
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R$ 51,2 milhões, o que corresponde a 3,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final de janeiro, o Fundo possuía 34,6 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg.

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA **DE ATIVOS**

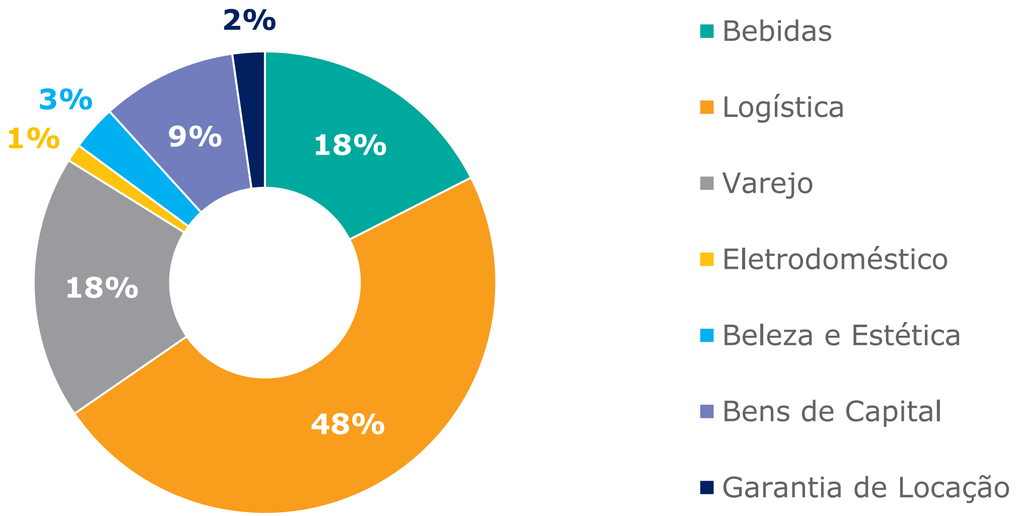
ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA²	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	9	122.460	2%	2%	67	42%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	0%	0%	92	11%
Mauá – SP	100%	1	29.718	0%	0%	180	13%
Araucária – PR	100%	1	42.697	0%	0%	7	15%
Itapevi – SP¹	100%	10	34.922	20%	0%	29	9%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	0%	0%	110	9%
TOTAL		**23**	**266.553**	**3,6%**	**0,7%**	**69**	**100%**

Nota: informações são referentes ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.
¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo. ² Vacância financeira: considera a receita imobiliária com base no valor contratual somando-se os eventuais diferimentos e multas por rescisão antecipada e reduzindo os eventuais descontos e carências concedidos.

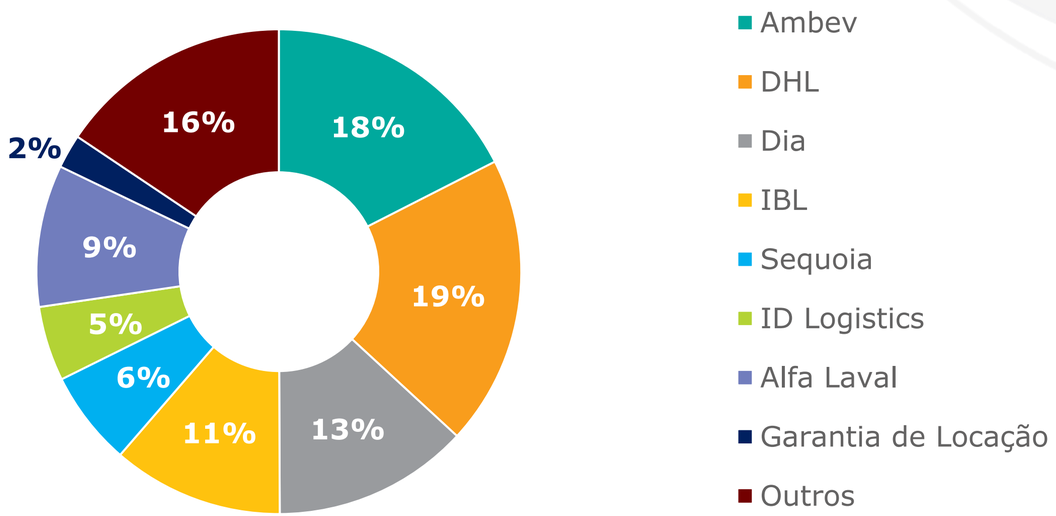
CARTEIRA **DE ATIVOS**

Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

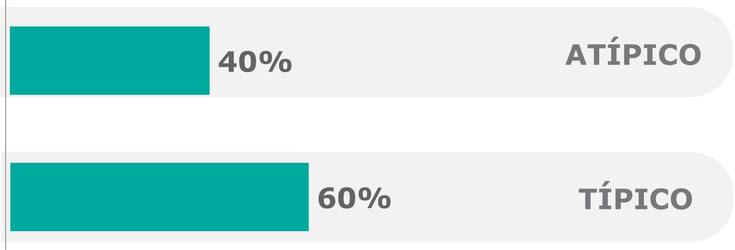
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



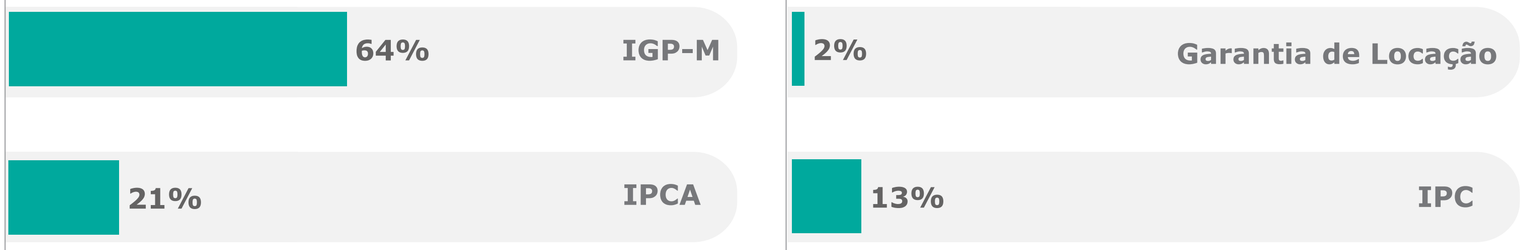
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (%RECEITA)

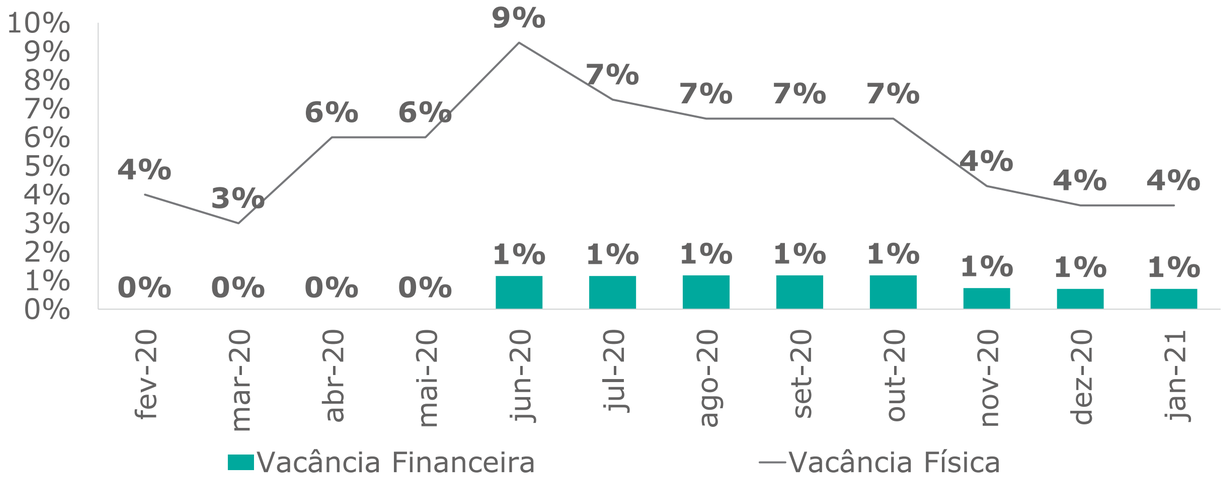


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

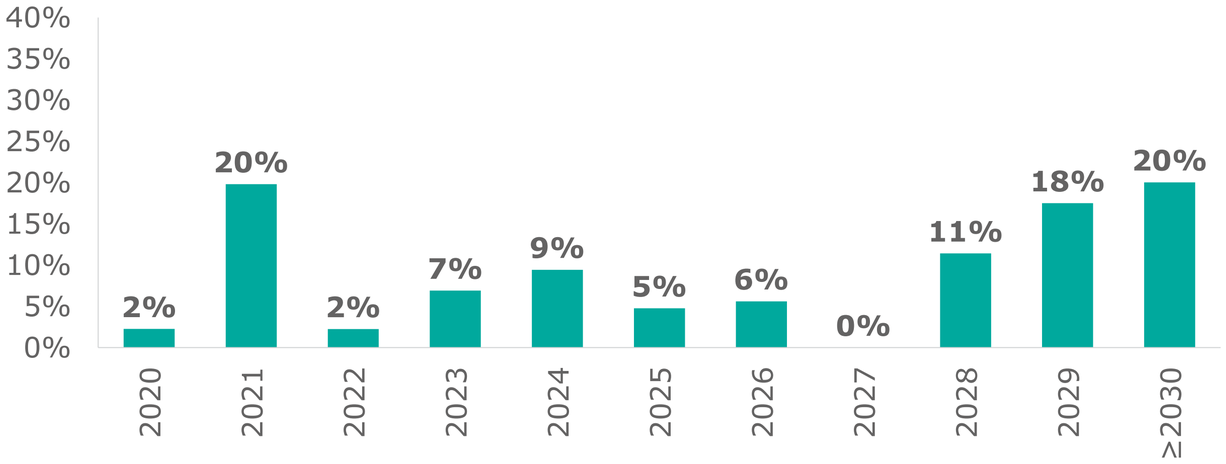


CARTEIRA **DE ATIVOS**

HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

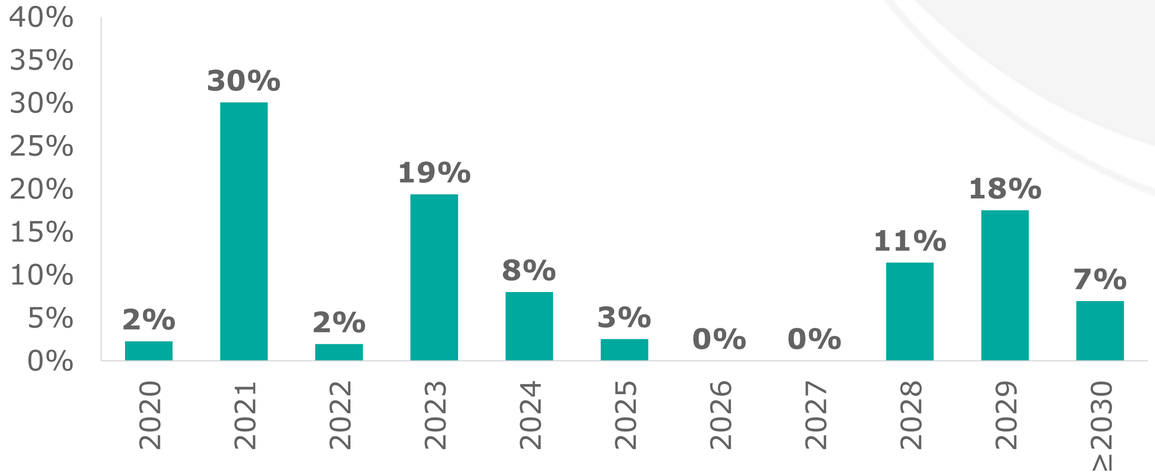


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO[1]



[1]Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia encerrando no mês de dezembro de 2020 (competência).

REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO[1]



Em 31/01, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 3,6% e vacância financeira de 0,7%. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 5,8 anos. Durante o mês de janeiro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência. Vale salientar que a equipe de Gestão do Fundo continua trabalhando de forma ativa na busca de novos locatários para as áreas atualmente disponíveis para locação no Ativo Itapevi, bem como das áreas vagas do Ativo Extrema e, inclusive, já trabalhando na comercialização das áreas a serem desocupadas em 2021 no Ativo Extrema e Araucária.

RESULTADOS

Em janeiro, o resultado operacional do Fundo foi de R$ 5,0 milhões. No mês, o resultado financeiro líquido foi de R$ 1,1 milhão, impactado positivamente pela marcação a mercado dos títulos do tesouro Selic (LFTs – Letras Financeira do Tesouro), entretanto, vale destacar que este é um resultado não recorrente, recuperando parte da marcação negativa dos meses anteriores (110% do CDI). Desta forma, o lucro líquido para o mês foi R$ 6,0 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R$ 6,1 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	DEZ-20	ACUM. 2020
MÊS CAIXA →	JAN-21	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	**6,2**	**69,0**
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,2)
Despesas Operacionais	(1,2)	(12,4)
Outras Despesas	0,0	0,0
Despesas - Total	**(1,2)**	**(12,6)**
Resultado Operacional	**5,0**	**56,3**
Resultado Financeiro Líquido	1,1	1,9
Lucro Líquido	**6,0**	**58,2**
Resultado Distribuído[1]	**6,1**	**58,2**

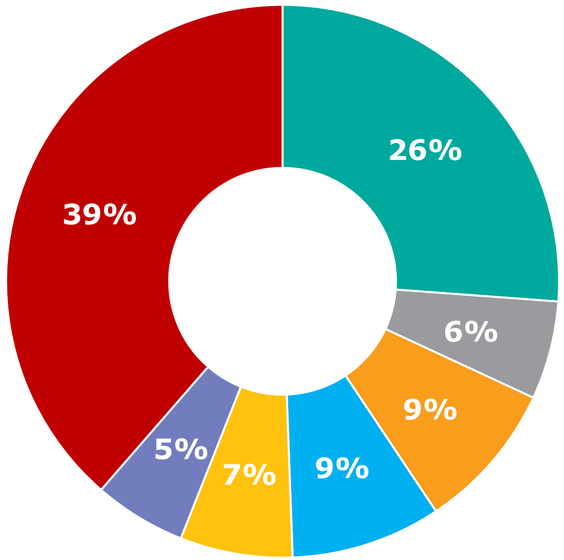
[1]Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

BALANÇO **PATRIMONIAL**

VALOR COTA CONTÁBIL
R$ 110,32

VALOR COTA DE MERCADO
R$ 117,52

ATIVO (Em R$ milhões)



Extrema[1]	345,4
Guarulhos[1]	75,9
Mauá[1]	115,0
Araucária[1]	115,9
Itapevi[1]	86,8
Pirituba[1]	71,3
Caixa e Outros Ativos	509,5

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	1.319,9	100%

PASSIVO (Em R$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	11,7	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	6,7	1%
Obrigações por Recursos em Garantia	0,6	0%

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	20,8	2%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R$ milhões)

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	1.299,1	98%

[1]Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

ATIVO **EXTREMA**

ABL
121.611 m²

ADQUIRIDO EM
dezembro de 2018

LOCATÁRIO
98% 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

ATIVO **ITAPEVI**

ABL
34.922 m2

ADQUIRIDO EM
dezembro de 2019

LOCATÁRIO
80% 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

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

ATIVO **GUARULHOS**

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**

ABL
42.697 m²

ADQUIRIDO EM
dezembro de 2019

LOCATÁRIO
100% locado para DHL Logistics

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**

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**

ABL
12.340 m²

ADQUIRIDO EM
junho 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

ANEXO **A 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 m²
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 (*cash on cash*)	8,1% ao ano

ANEXO **A 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**

ANEXO **A Racional da Aquisição**

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.

ANEXO **A 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

ANEXO **A Racional da Aquisição - Betim**

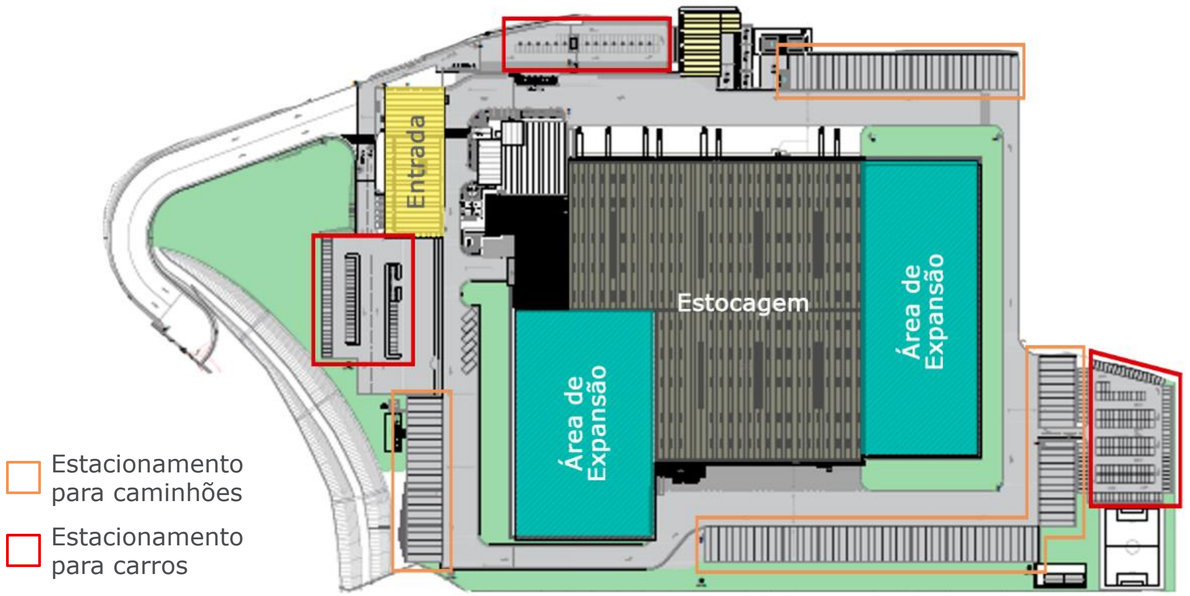
O IMÓVEL

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 m²
Área Bruta Locável	33.502 m²
Pé Direito Livre	12 m
Sobre Carga de Piso	6T/m²
Estacionamento	125 vagas de carretas
Nº de docas	59
ABL/Docas	567 m²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinkler J4

IMPLANTAÇÃO



ANEXO **A 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.

ANEXO **A Racional da Aquisição**

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 um expansão futura do imóvel.

ANEXO **A Racional da Aquisição - Jandira**

LOCALIZAÇÃO

O Ativo Jandira está localizado na Estrada dos Alpes, nº 4.785, no polo logístico de Jandira, com acesso direto a Rodovia Castello Branco, ele está apenas a 7 km do Rodoanel Mário Covas e a aproximadamente 20 minutos da Marginal Pinheiros e Marginal Tietê. 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 em função da sua localização estratégica. Vale salientar que essa é uma região consolidada e possui grande escassez de terrenos para o desenvolvimento de novos projetos e, ainda, os poucos terrenos da região possuem um preço elevado criando uma barreira de entrada para novos projetos e um alto custo de desenvolvimento de novos galpões.

PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- Rodovia Castelo Branco 1,6 km
- Rodoanel 7 km
- Marginal Pinheiros 20 km
- Marginal Tietê 22 km

ANEXO **A 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 m²
Área Bruta Locável	45.634 m²
Pé Direito Livre	7m e 12m
Sobre Carga de Piso	6T/m²
Estacionamento interno de carreta	Aproximadamente 250 vagas de carreta
Nº de Docas	130 docas
ABL/Docas	351 m²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinkler J4

IMPLANTAÇÃO

ANEXO **A Racional da Aquisição - Jandira**

LOCATÁRIO

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

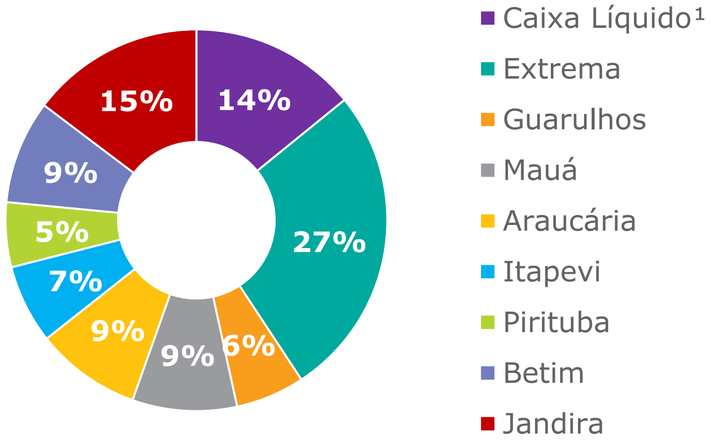
Tipo de Contrato	Contrato de Locação Típico
Área Bruta Locável	45.634 m^2
Locatário	UNIDOCK'S – Empresa do grupo econômico da DHL Logistics
Índice de Correção Monetária	IGP-M
Início do Contrato	Janeiro 2021
Vencimento do Contrato	Março 2027

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 inicio 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.

ANEXO **B Portfólio após Aquisições**

CARTEIRA **DE ATIVOS**

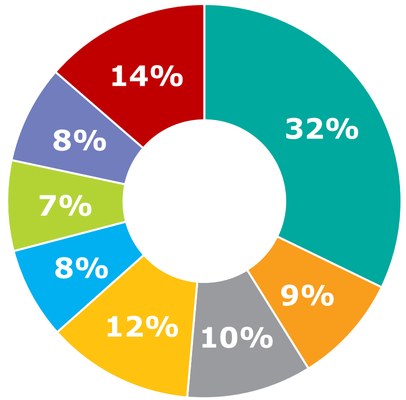
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% DO PL)



- Caixa Líquido[1]
- Extrema
- Guarulhos
- Mauá
- Araucária
- Itapevi
- Pirituba
- Betim
- Jandira

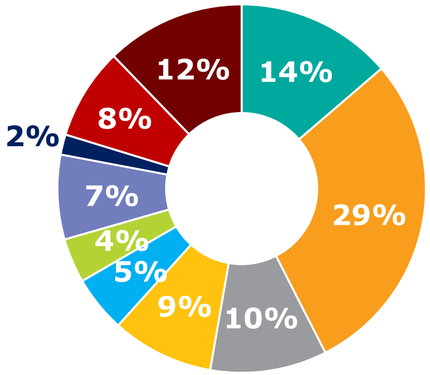
[1] Caixa já desconta passivos, incluindo as CCIs da aquisição.

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



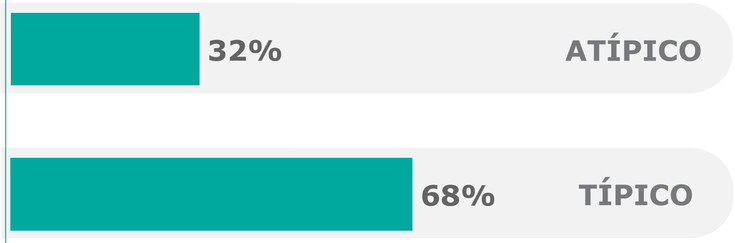
- Extrema
- Guarulhos
- Mauá
- Araucária
- Itapevi
- Pirituba
- Betim
- Jandira

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)

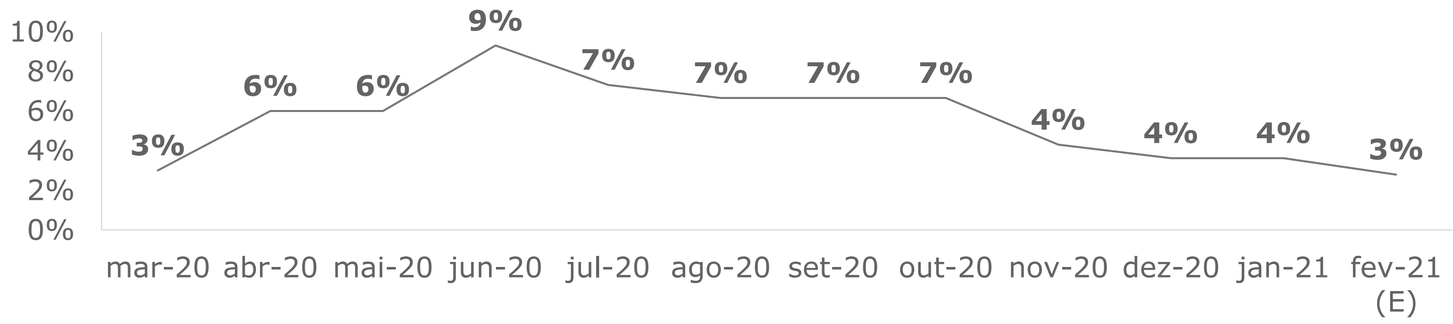


- Ambev
- DHL
- Dia
- IBL
- Sequoia
- ID Logistics
- Alfa Laval
- Garantia de Locação
- Amazon
- Outros

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (%RECEITA)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



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$ 4,9 bilhões no setor imobiliário

Time com mais de **10 anos de** atuação em Real Estate

65

investimentos realizados em mais de 15 estados

CONHEÇA A VBI REAL ESTATE

VBI
REAL ESTATE

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

+55 (11) 2344-2525

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.