

**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)**

Fevereiro | 2021

# ÍNDICE



**01**

**Relatório Mensal – Janeiro 2021**

**CLIQUE AQUI**

**02**

**ANEXO A** Locação Araucária

**CLIQUE AQUI**

**03**

**Portfólio** após Locação

**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 calculado conforme  
regulamento  
Taxa efetiva (competência)  
Janeiro de 2021: 1,12%



### PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO LVBI11



## FEVEREIRO 2021

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 1.296,8 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 110,13	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 1.389,5 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 118,00	<b>P/B</b> 1,07x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 2,7 milhões
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,47	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 4,8%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 5,1%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b> 5,6%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b> 6,0%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 77,6%
		<b>% PL EM CAIXA</b> 22,4%	<b>MONTANTE EM CAIXA (FEV/21)<sup>4</sup></b> R\$ 314,6 milhões	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 34.708	

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 26/02;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 28/02;

<sup>3</sup>Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;

<sup>4</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

## Durante o mês de Fevereiro

No mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



No dia 26 de fevereiro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 5,5 milhões, equivalente a R\$ 0,47 por cota (LVBI11), pagos no dia 05 de março de 2021.

Conforme comunicado durante o mês de fevereiro (para ler o fato relevante, [clique aqui](#)), foi concluída a aquisição de dois ativos pelo Fundo: os Ativos Betim e Jandira (para ler o racional destas aquisições, [clique aqui](#)) pelo valor de R\$ 305,1 milhões, sendo R\$ 184,4 milhões pagos a vista e R\$ 120,7 milhões pagos através de dívida.

Durante o mês de fevereiro foram finalizadas as obras de melhorias no Ativo Extrema que tem como objetivo aprimorar a eficiência do ativo. Ainda durante o mês, foram finalizadas as obras de melhorias no Ativo Itapevi que incluíram a instalação de um novo sistema de segurança para o empreendimento e também a reforma e retomada da operação do restaurante do ativo (para mais informações, [clique aqui](#)).

Com relação as questões comerciais, a partir do mês de competência janeiro, o acordo de renda mínima garantida, previamente acordado com o antigo proprietário do "Ativo Itapevi", chegou ao fim. Vale ressaltar ainda que no dia 05 de março, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que celebrou contrato de Locação referente à totalidade da área bruta locável do ativo denominado "Ativo Araucária" com a empresa Magazine Luiza S.A., um dos maiores *players* de *e-commerce* no Brasil (para mais informações, [clique aqui](#)).



Betim



Jandira

# LINHA DO TEMPO



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



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



- Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária



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



DEZ/18

NOV/18

SET/19

OUT/19

DEZ/19

MAI/20

OUT/20

FEV/21

- Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02



- Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá



- Aquisição Ativo Pirituba



- Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira



# PORTFÓLIO



## ABL TOTAL

345.689 m<sup>2</sup>



## NÚMERO DE LOCATÁRIOS

24



## NÚMERO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

8



## PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

81



## VACÂNCIA FÍSICA

2,8%

## NOSSOS EMPREENDIMENTOS



VBI LOG Araucária



VBI LOG Extrema



VBI LOG Guarulhos



VBI LOG Betim



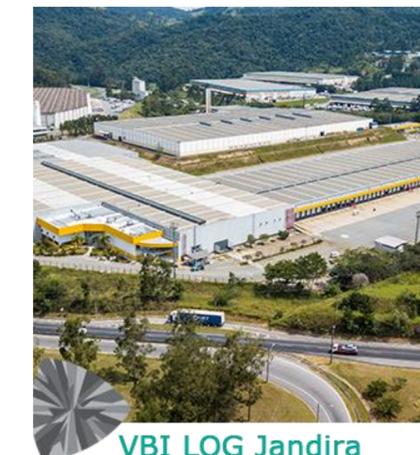
VBI LOG Itapevi



VBI LOG Mauá



VBI LOG Pirituba



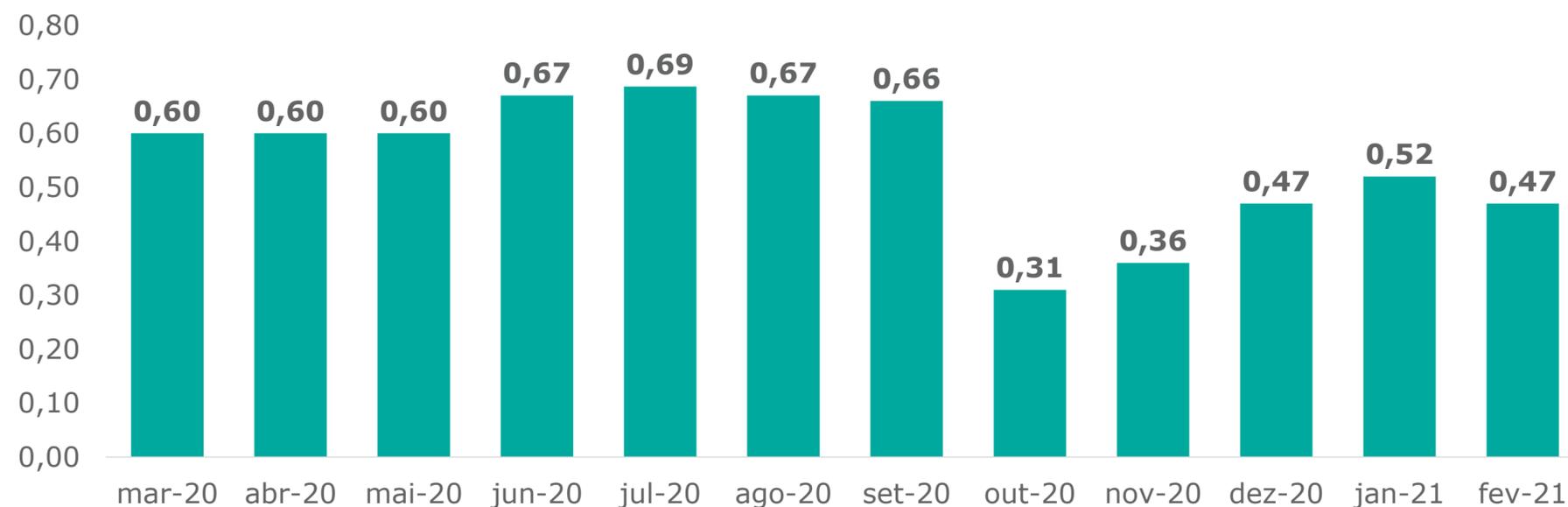
VBI LOG Jandira

# RENDIMENTOS

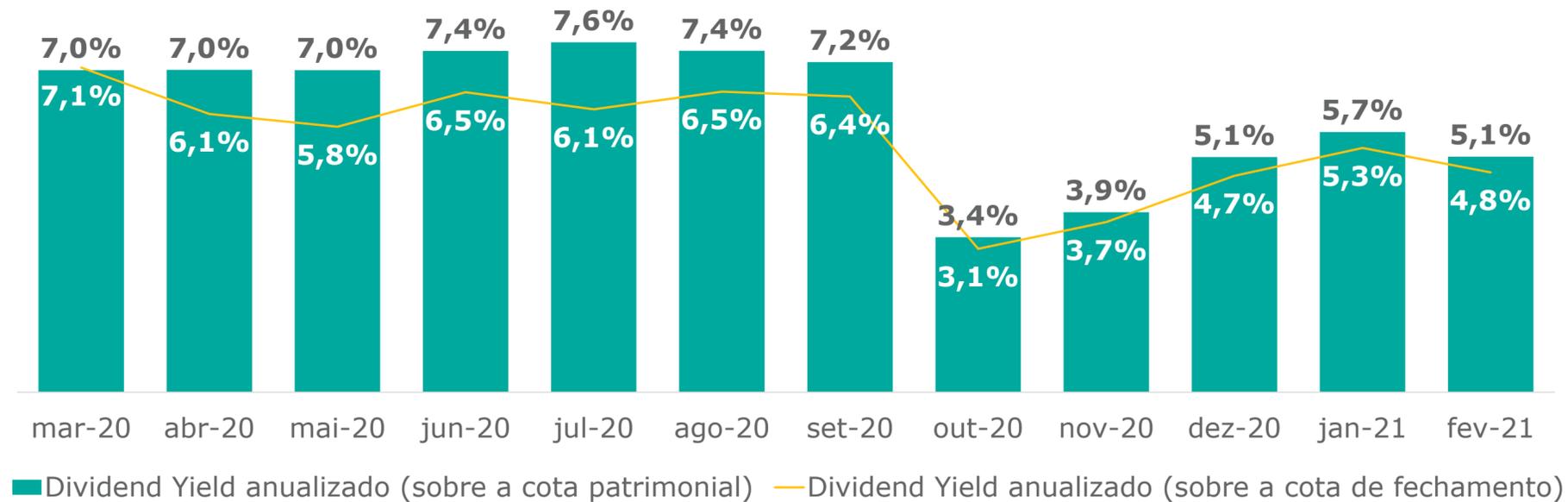


Conforme divulgado no dia 26 de fevereiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,47 por cota (LVBI11), pagos no dia 05 de março. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de fevereiro tendo o mês de janeiro como competência.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD



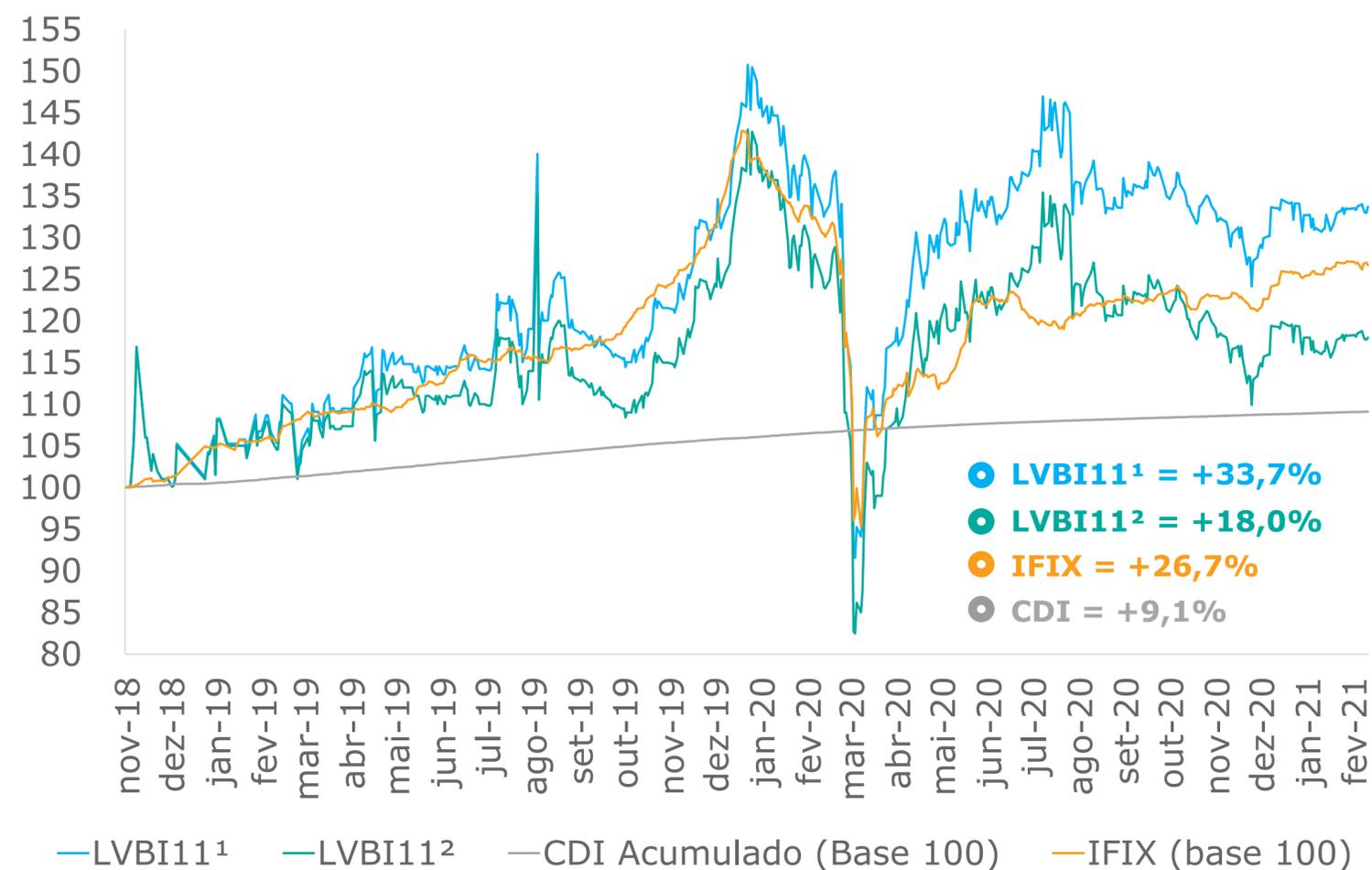
# RENTABILIDADE



Em 26/02, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 118,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,13. 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 +33,7%<sup>1</sup> contra +26,7% do IFIX e +9,1% do CDI.

	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
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>15,7%</b>	<b>9,3%</b>	<b>1,8%</b>
Valor de cota na B3	118,00	118,00	118,00
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>18,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>33,7%</b>	<b>20,2%</b>	<b>1,8%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>370%</b>	<b>439%</b>	<b>248%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>435%</b>	<b>517%</b>	<b>292%</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



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

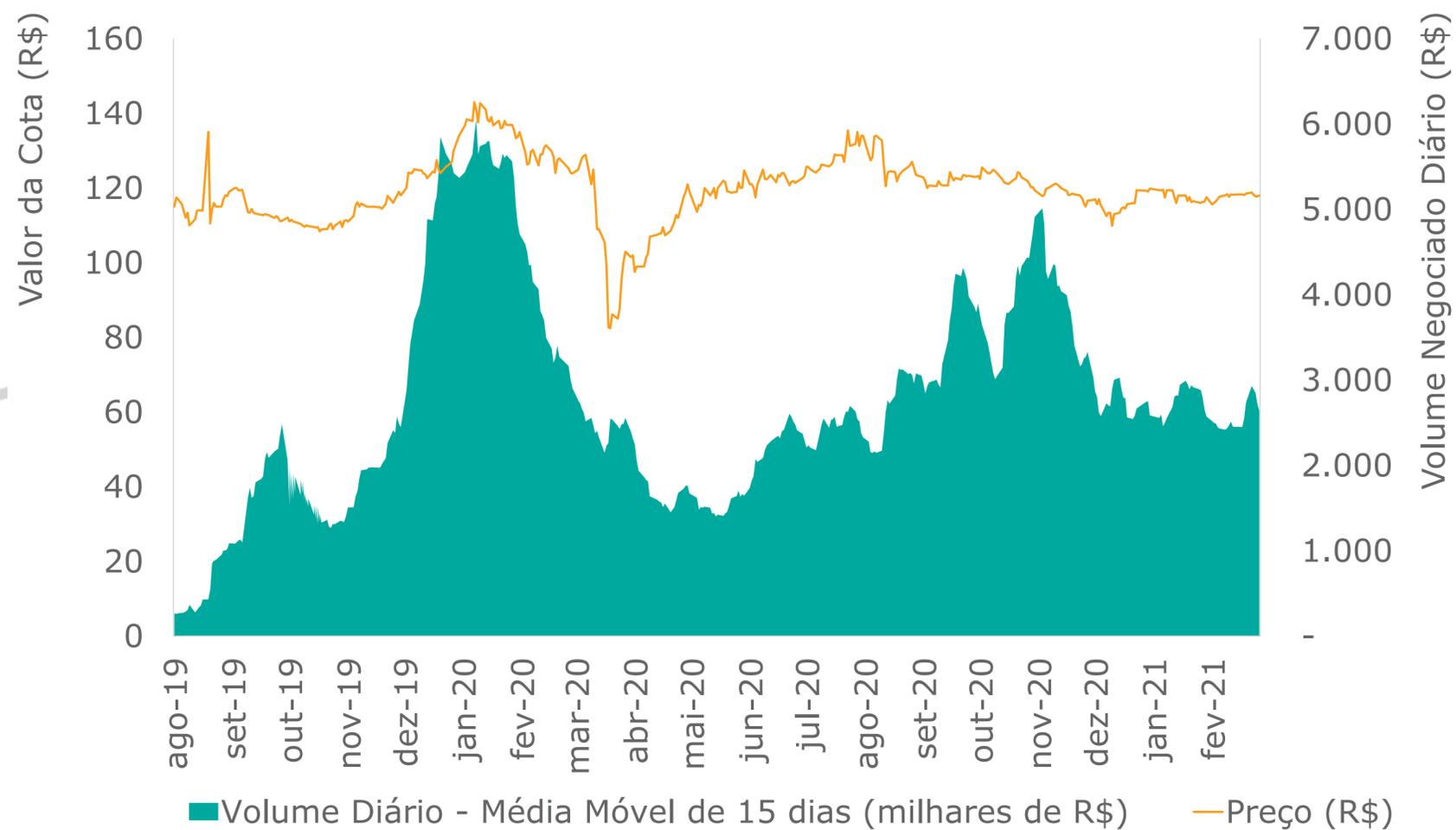
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ

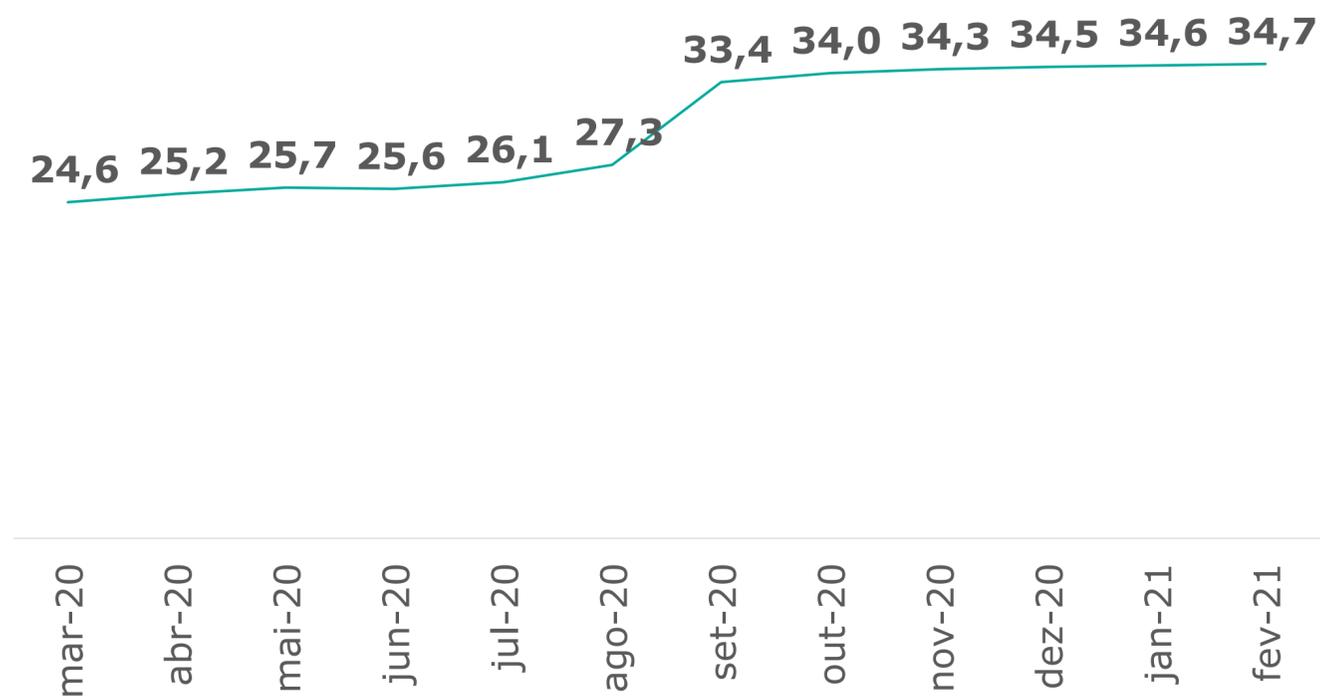


Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 49,4 milhões, o que corresponde a 3,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final de fevereiro, o Fundo possuía 34.708 cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



# CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	9	122.460	2%	66	33%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	0%	91	9%
Mauá – SP	100%	1	29.718	0%	179	11%
Araucária – PR	100%	1	42.697	0%	61	12%
Itapevi – SP	100%	9	34.922	20%	29	7%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	0%	109	6%
Betim – MG	100%	1	33.502	0%	110	8%
Jandira – SP	100%	1	45.634	0%	71	13%
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>	<b>345.689</b>	<b>2,8%</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>

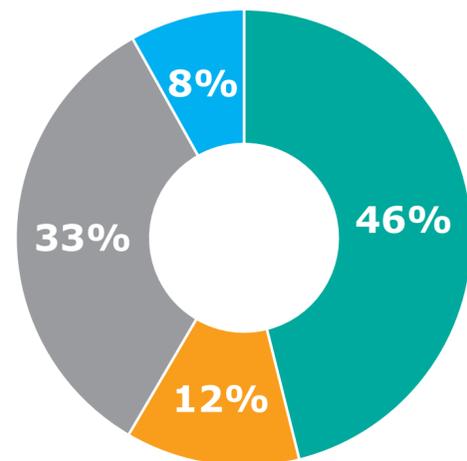
Nota: informações são referentes ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de fevereiro tendo o mês de janeiro como competência



# CARTEIRA DE ATIVOS

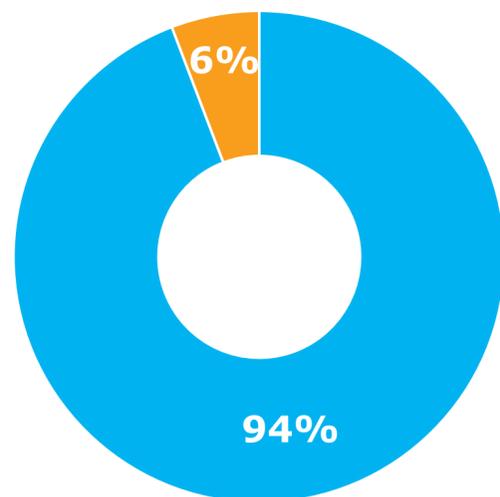


## ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



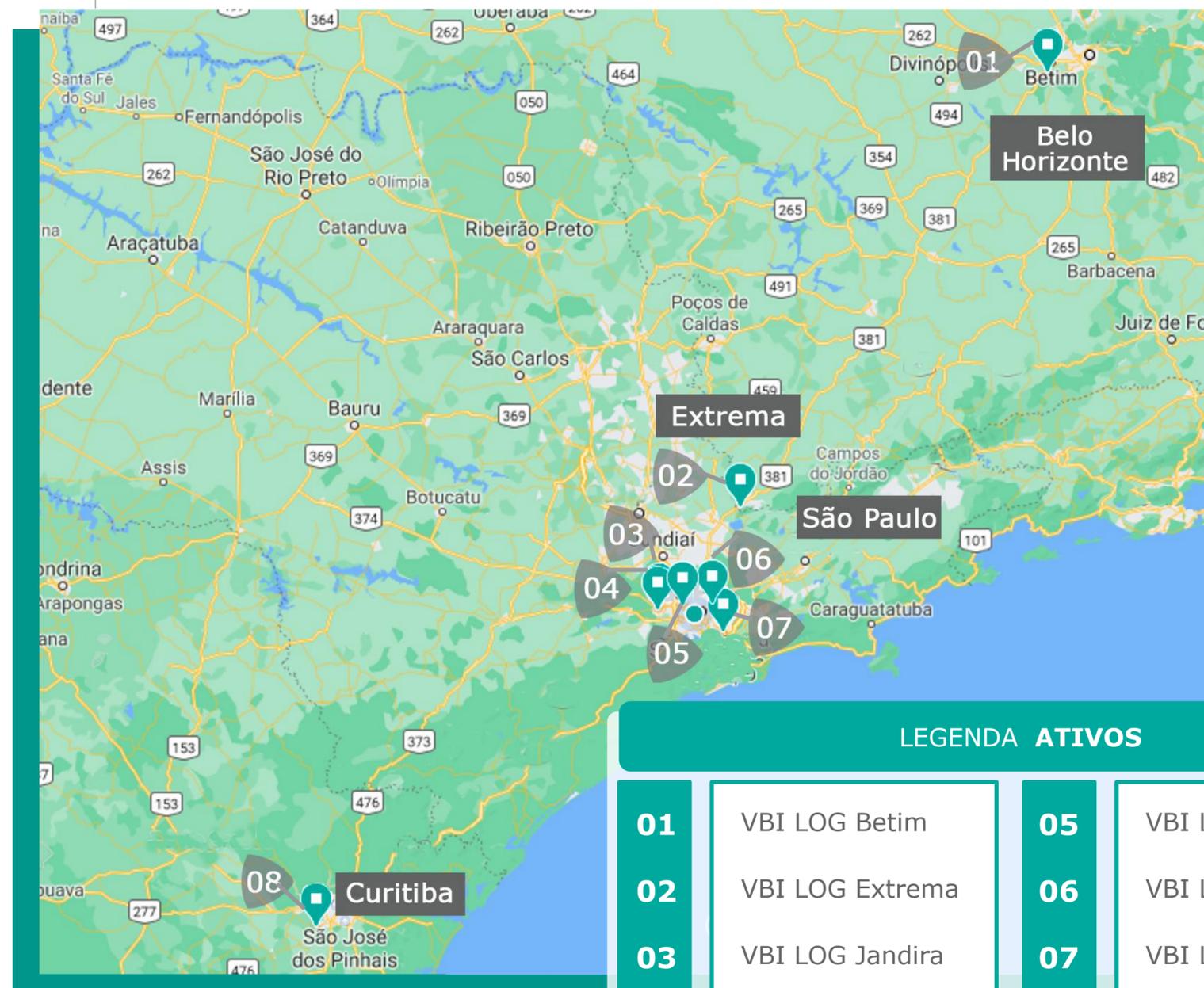
- Raio 30 SP
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte

## ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



- Classe A
- Classe B

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



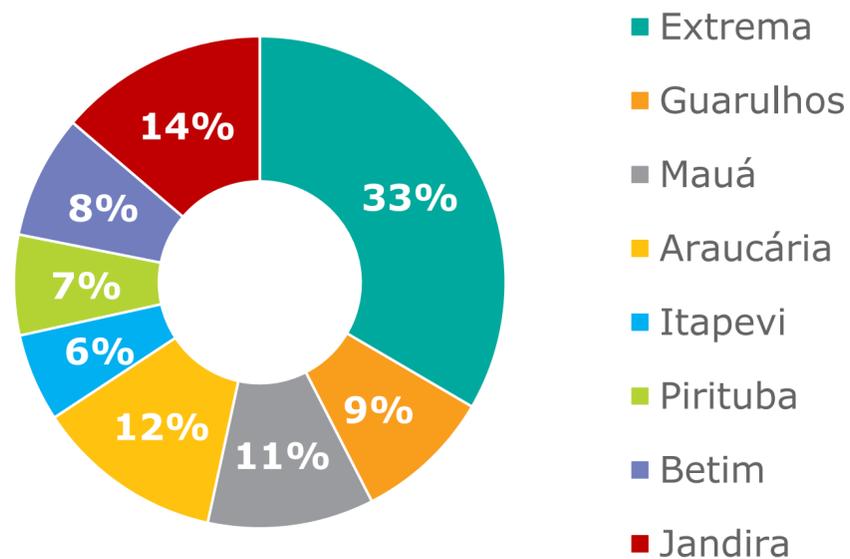
LEGENDA ATIVOS	
<b>01</b>	VBI LOG Betim
<b>02</b>	VBI LOG Extrema
<b>03</b>	VBI LOG Jandira
<b>04</b>	VBI LOG Itapevi
<b>05</b>	VBI LOG Pirituba
<b>06</b>	VBI LOG Guarulhos
<b>07</b>	VBI LOG Mauá
<b>08</b>	VBI LOG Araucária

# CARTEIRA DE ATIVOS

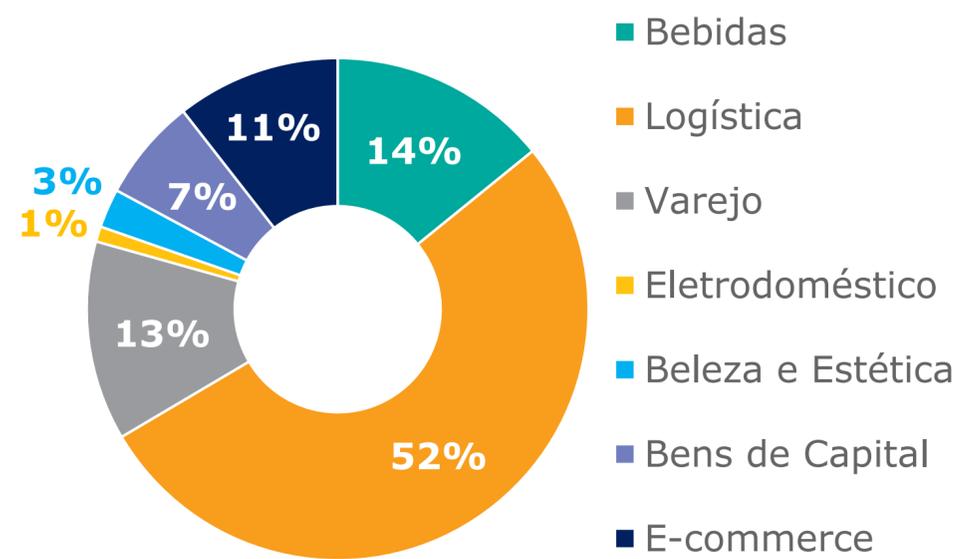


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

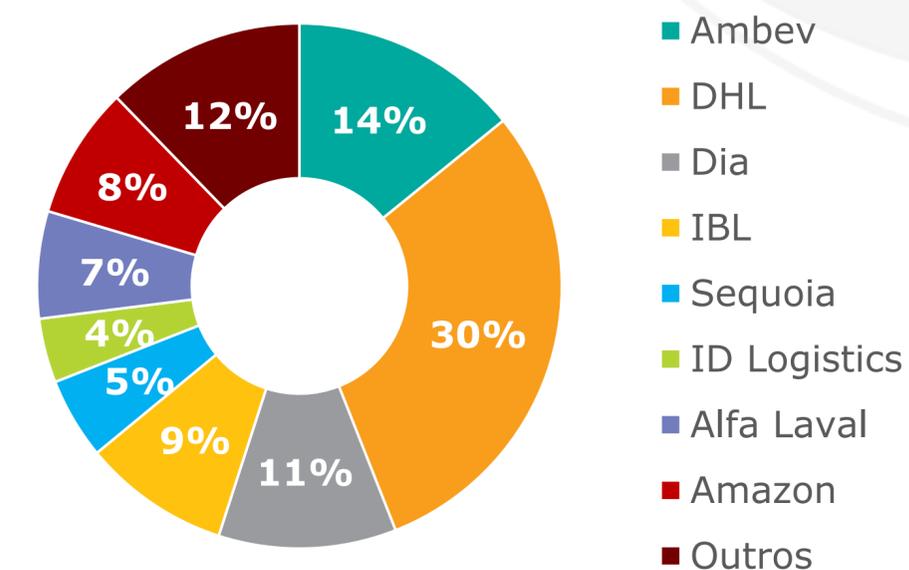
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



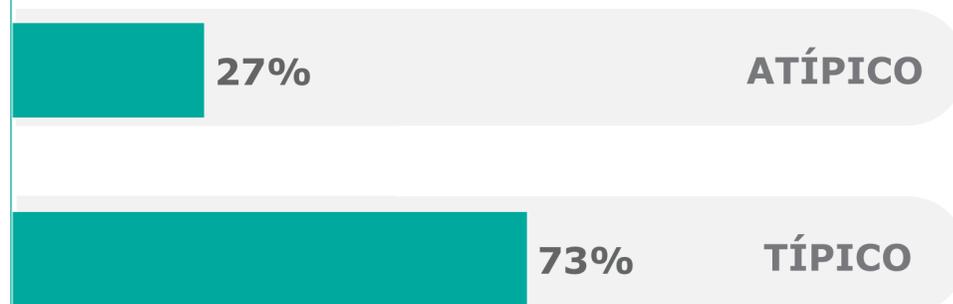
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



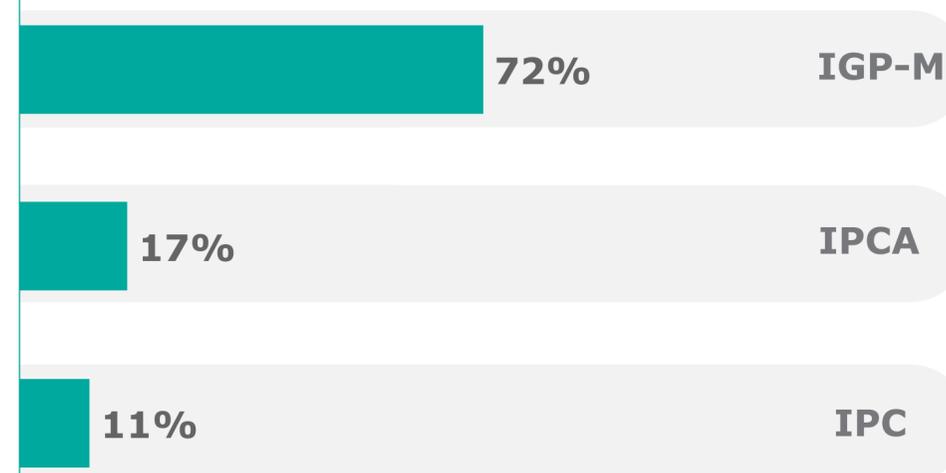
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

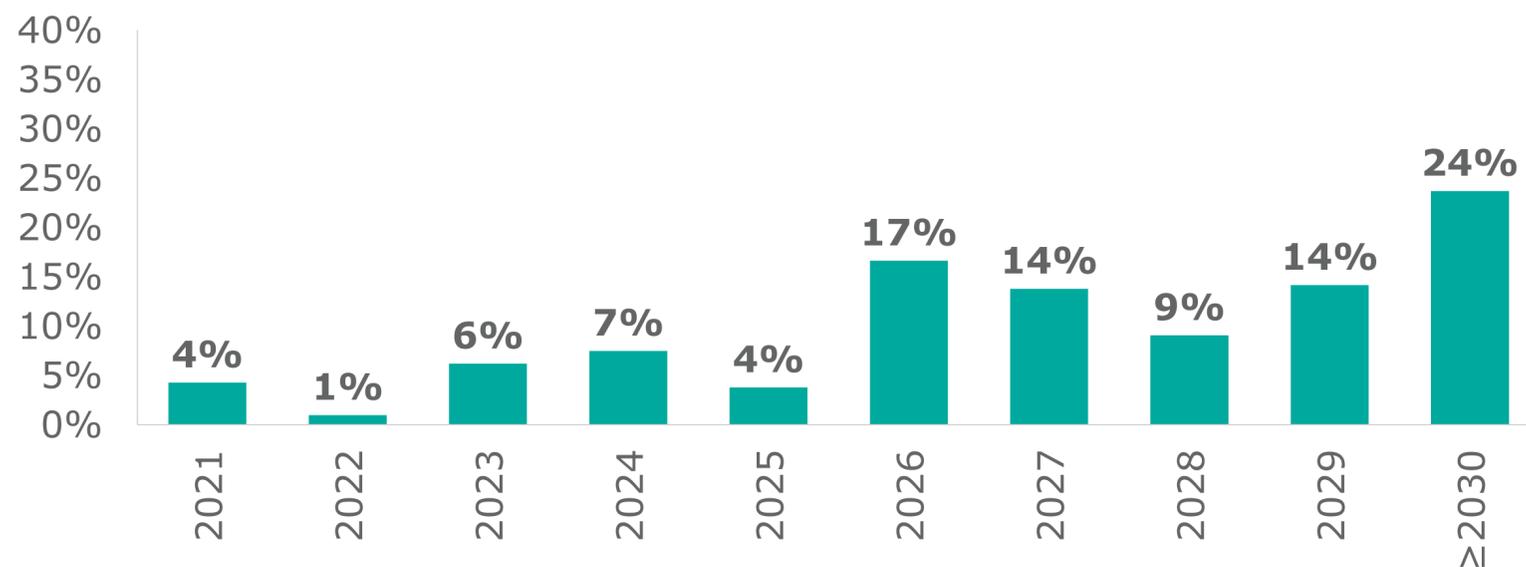


# CARTEIRA DE ATIVOS

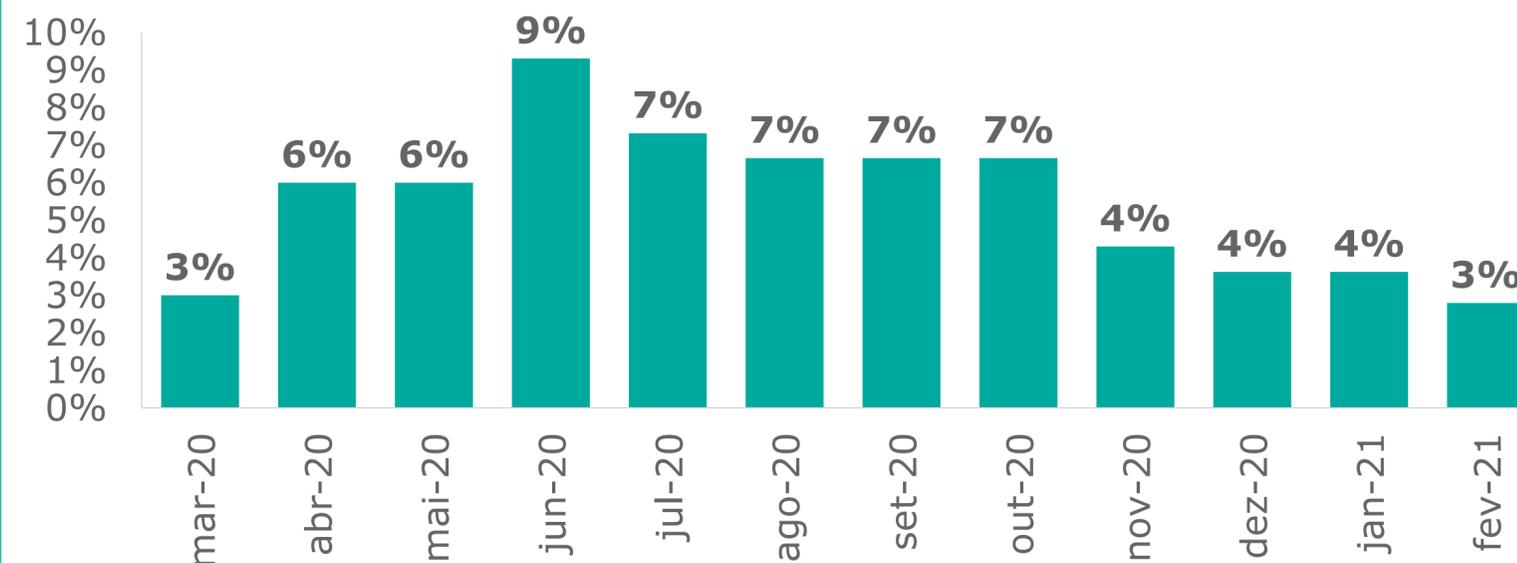


Em 28/02, a taxa de vacância física do Fundo era de 2,8%, sendo que este foi o primeiro mês sem a renda mínima garantida do Ativo Itapevi. Vale salientar que a equipe de Gestão do Fundo continua trabalhando de forma ativa na busca de novos locatários para as áreas atualmente disponíveis para locação no Ativo Itapevi, bem como no Ativo Extrema. Note ainda que o Fundo celebrou em fevereiro um novo contrato de locação referente à totalidade da ABL do Ativo Araucária com a empresa Magazine Luiza S.A. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 6,8 anos (81 meses). Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários e não possuía qualquer inadimplência.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# CARTEIRA DE ATIVOS



## OBRAS ITAPEVI

### MELHORIAS REALIZADAS:

Novo sistema de segurança, cujo objetivo é a reestruturação operacional, incremento e modernização da parte tecnológica:

- Instalação de 50 câmeras em todo o condomínio;
- Instalação de dilacerador de pneu de 4m (garra de tigre);
- Sistema perimetral com radar de movimento de pessoas;
- Central de monitoramento de imagens;
- Cancelas para caminhões na entrada e saída do empreendimento;
- Motor dos portões com mais potência, para maior velocidade na abertura e fechamento;
- Totem de autoatendimento para visitantes;
- Novo sistema de controle de acesso;
- reinauguração do refeitório:
  - Troca total do piso;
  - Novo mobiliário (cadeiras e mesas);
  - Pintura e revitalização das paredes;
  - Reforma da parte elétrica e iluminação;
  - Reforma das janelas (esquadrias);
  - Revitalização dos vestiários (masculino e feminino);
  - Manutenção em todos os equipamentos da cozinha (geladeiras, freezer e fogão).

## OBRAS EXTREMA

### MELHORIAS REALIZADAS:

Para a nova operação da Sequoia, buscando que o ativo seja mais eficiente:

- Execução de 16 novas docas elevadas, sendo 14 nos módulos C7-C16 e 2 no módulo C6 do Galpão G07. A obra está em fase final com a conclusão da montagem da marquise metálica;
- Reforma de toda a pavimentação da área externa de manobras do Galpão 07.



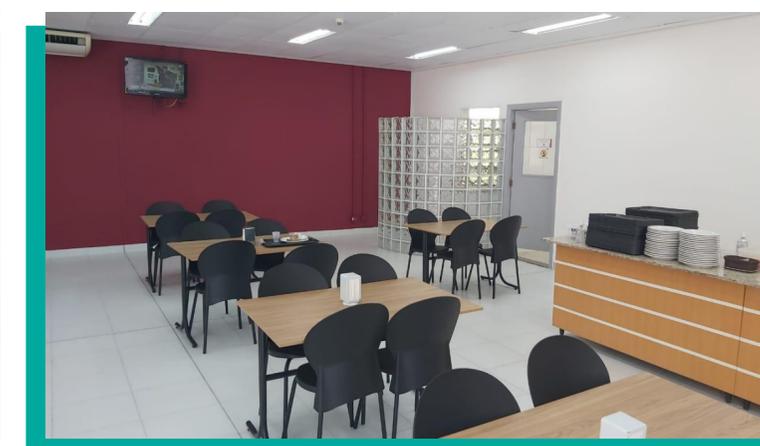
Docas – VBI LOG Extrema



Docas – VBI LOG Extrema



Visão área das câmeras – VBI LOG Itapevi



Refeitório – VBI LOG Itapevi

# RESULTADO



Em fevereiro, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 4,9 milhões. No mês, o resultado financeiro líquido foi de R\$ 0,7 milhão. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi R\$ 5,5 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 5,5 milhões.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	JAN-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	FEV-21	COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>69,7</b>
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0	(0,2)
Despesas Operacionais	(1,3)	(1,3)	(12,9)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(13,1)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4,9</b>	<b>4,9</b>	<b>56,6</b>
Resultado Financeiro Líquido	0,7	0,7	2,2
<b>Lucro Líquido</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>58,8</b>
Reserva de Lucro	(0,0)	(0,0)	0,1
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>58,9</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>	<b>6,62</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa

# BALANÇO PATRIMONIAL

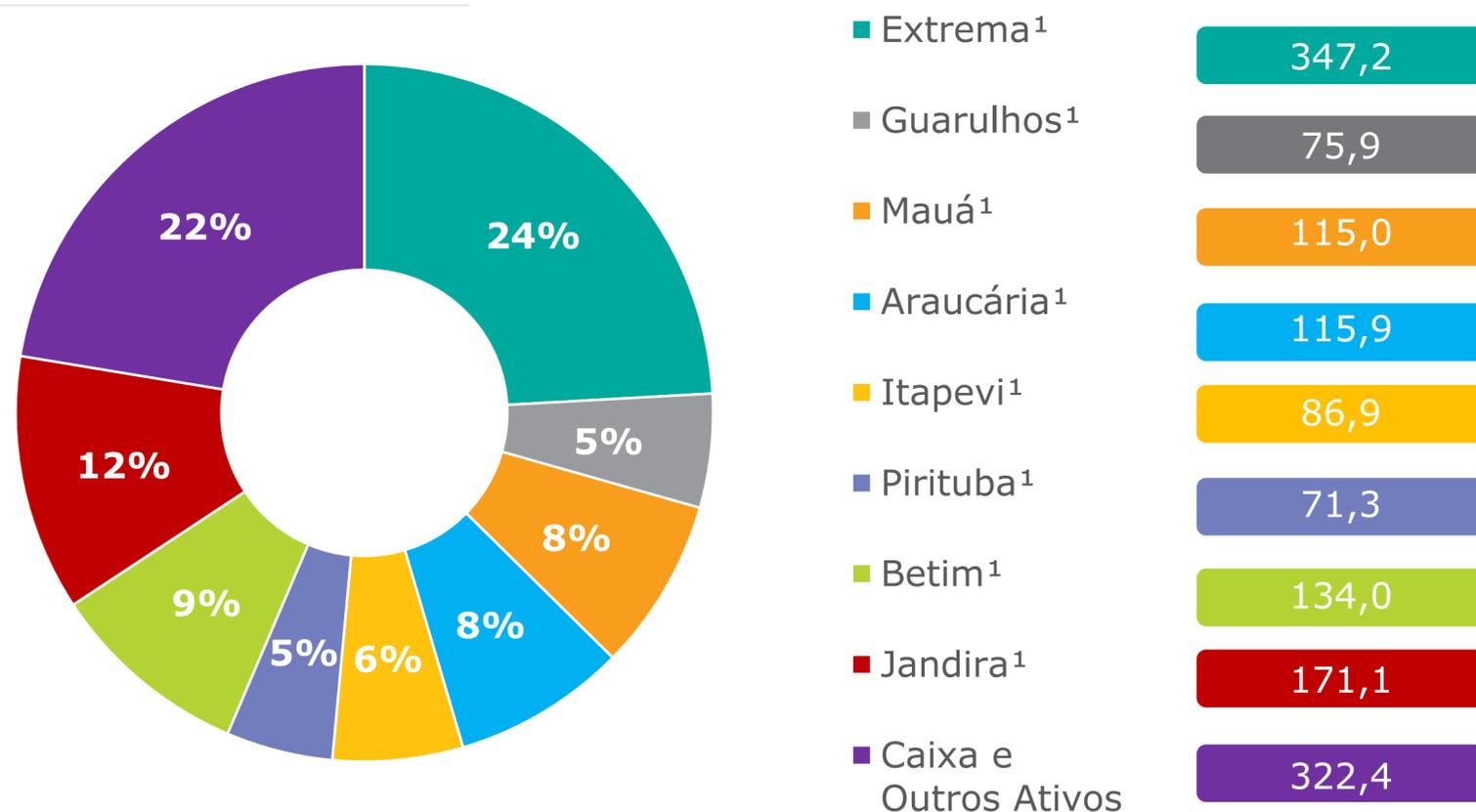


**VALOR COTA CONTÁBIL**  
R\$ 110,13

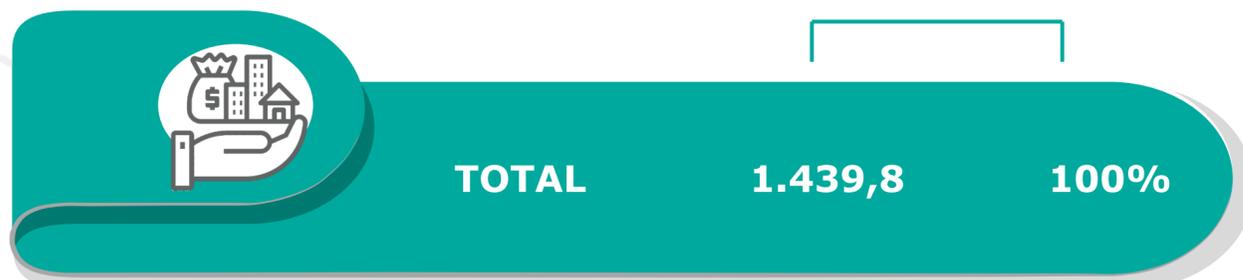


**VALOR COTA DE MERCADO**  
R\$ 118,00

## ATIVO (Em R\$ milhões)



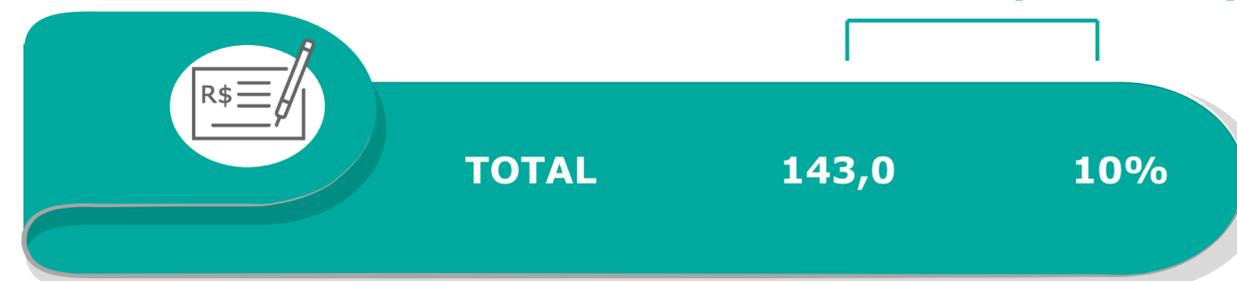
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



## PASSIVO (Em R\$ milhões)

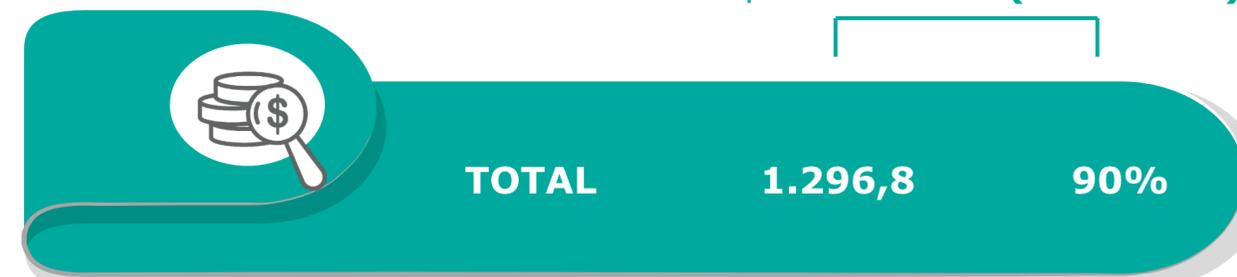
Rendimentos a Distribuir	11,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	6,7	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	122,6	9%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## ATIVO EXTREMA



**ABL**  
122.460 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## ATIVO BETIM

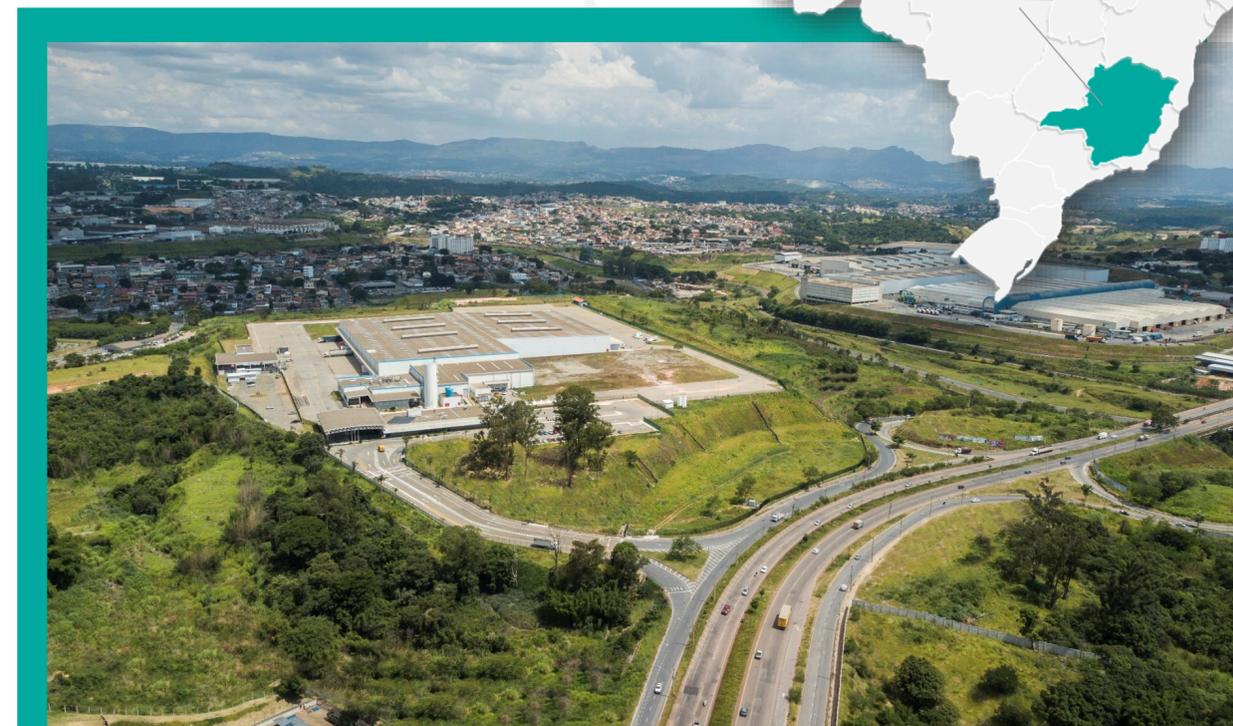
**ABL**  
33.502 m<sup>2</sup>

**ADQUIRIDO EM**  
Fevereiro de 2020

**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



## ATIVO JANDIRA

**ABL**  
45.634 m<sup>2</sup>

**ADQUIRIDO EM**  
Fevereiro de 2020

**LOCATÁRIO**  
DHL Logistics

**LOCALIZAÇÃO**  
Estrada dos Alpes, 4785  
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



# ANEXO A LOCAÇÃO ARAUCÁRIA

No dia 05 de março, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando a celebração do contrato de locação referente à totalidade da área bruta locável do ativo denominado "Ativo Araucária" com a empresa Magazine Luiza S.A. O contrato de locação, no formato típico, embora celebrado no dia 24/02/2021 tem início em maio de 2021 e prazo de duração de 60 meses (5 anos). Desta forma, foi celebrado no dia 04/03/2021 a rescisão do contrato com a atual locatária DHL Logistics, que já havia notificado a rescisão antecipada de seu contrato e ocuparia o imóvel até 31/08/2021. Portanto, a Locatária desocupará o imóvel em 30/04/21, quando o Fundo fará jus à multa por conta da rescisão contratual antecipada.

O contrato prevê a realização de melhorias na área do galpão, bem como o acréscimo de aproximadamente 4.300 m<sup>2</sup> de área bruta locável, totalizando, uma nova área bruta locável de 47.157 m<sup>2</sup>. As melhorias serão realizadas pelo Fundo visando atender às necessidades da Locatária, com o objetivo de tornar o imóvel mais eficiente operacionalmente, bem como preparar o imóvel para uma futura expansão adicional de até aproximadamente 12.400 m<sup>2</sup> de área bruta locável.

## RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

**Tipo de Contrato**

Contrato de Locação Típico

**Área Bruta Locável**

47.157 m<sup>2</sup>

**Locatário**

Magazine Luiza S.A.

**Índice de Correção Monetária**

IPCA

**Início do Contrato**

Maio de 2021

**Vencimento do Contrato**

Maio de 2026

**Receita Imobiliária por Cota**

R\$ 0,08



# ANEXO A LOCAÇÃO ARAUCÁRIA



**magazineluiza**



## A LOCATÁRIA<sup>1</sup>

A Magazine Luiza é uma empresa do segmento de varejo, com uma história de mais de 60 anos. A empresa une em seu modelo de negócio mais de 1.300 lojas físicas e uma plataforma de e-commerce com mais de 33 milhões de usuários ativos, sendo considerada a maior marca varejista do comércio eletrônico no país. A empresa conta com 23 centros de distribuição e 40 cross-docking localizados em 21 estados. Em 2020 foi reconhecida como a marca varejista mais valiosa no ranking BrandZ Brasil, sendo a 4ª marca mais valiosa do Brasil no ano de 2020.



**LOCATÁRIO**

**magazineluiza**

### INDICADORES FINANCEIROS<sup>2</sup>

<b>VENDAS TOTAIS (2020)</b> R\$ 43,5 bilhões	<b>RECEITA LÍQUIDA (2020)</b> R\$ 29,2 bilhões	<b>LUCRO LÍQUIDO (2020)</b> R\$ 391,7 milhões	<b>USUÁRIOS (E-COMMERCE)</b> 33 milhões	<b>CREDIT RATING<sup>2</sup></b> brAAA
---	---	--	--	---



no segmento de e-commerce em 2020



nas vendas totais, atingindo R\$ 43,5 bi em 2020



como marca varejista do Brasil

<sup>1</sup>Relatório da Administração de 2020 da Magazine Luiza

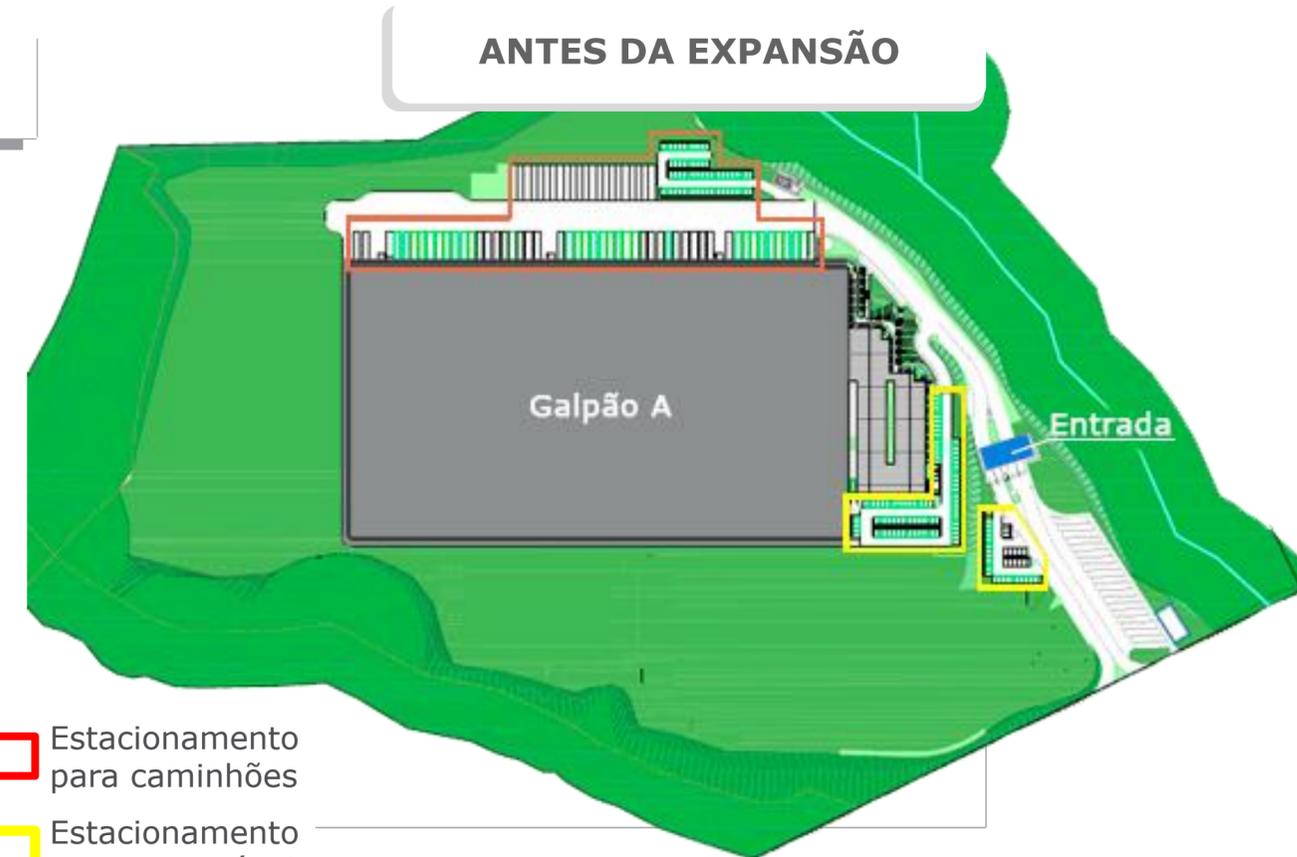
<sup>2</sup>Fonte: S&P Global



# ANEXO A LOCAÇÃO ARAUCÁRIA

O contrato prevê a realização de melhorias na área do galpão, visando atender às necessidades da Locatária, com o objetivo de tornar o imóvel mais eficiente operacionalmente, bem como prepará-lo para futura expansão. Dentre as melhorias que serão executadas estão:

- Construção de mais de 40 novas docas (cross-docking);
- Blindagem da portaria;
- Construção de eclusas na portaria;
- Construção de aproximadamente mais 4.300 m<sup>2</sup> de ABL para melhorias à operação da Magazine Luiza (mezanino, aumento da cobertura da portaria atual, portaria de pedestres, novo apoio de motoristas);
- Construção de um novo bolsão de estacionamento de caminhões com mais de 45 vagas;
- Ampliação do estacionamento atual de automóveis;
- Execução de terraplanagem para futura expansão.



- Estacionamento para caminhões
- Estacionamento para automóveis



- Pátio de vagas externas
- Ampliação do estacionamento de automóveis

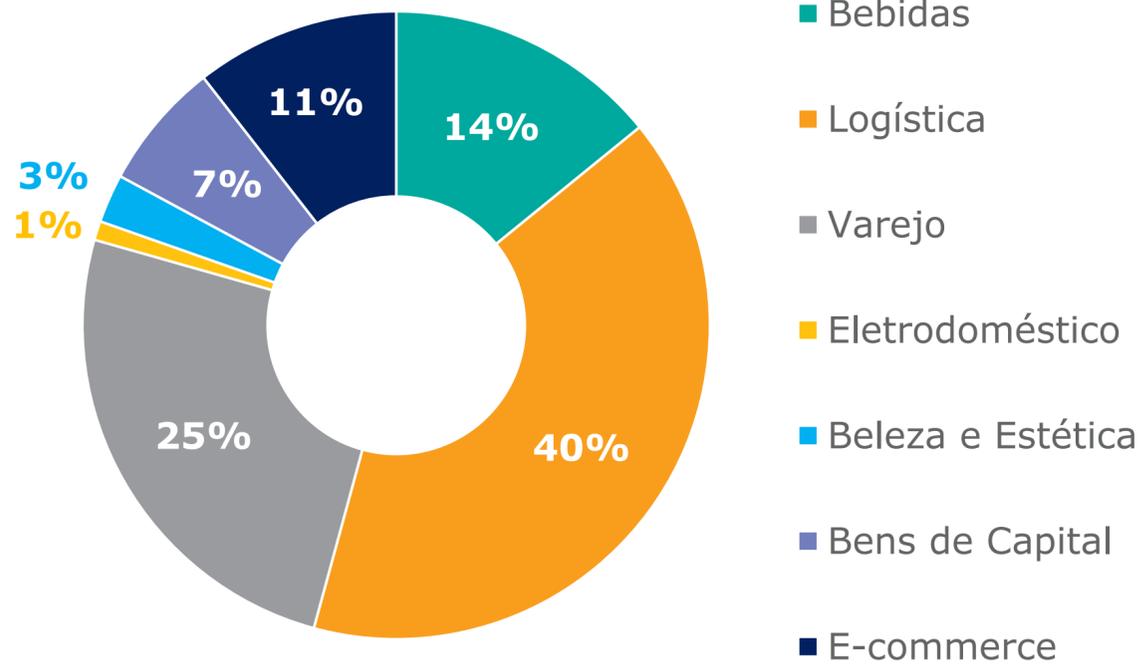


# ANEXO B Portfólio após a Locação

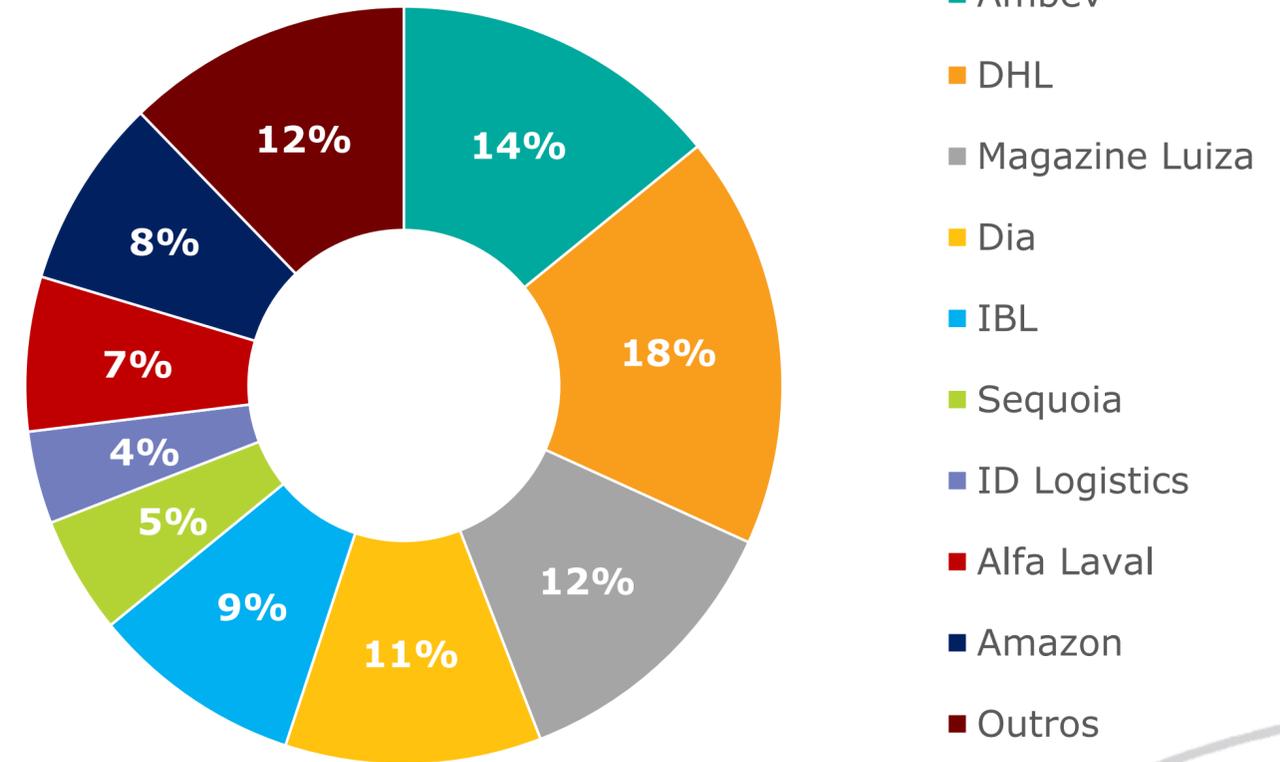
## CARTEIRA DE ATIVOS



### ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



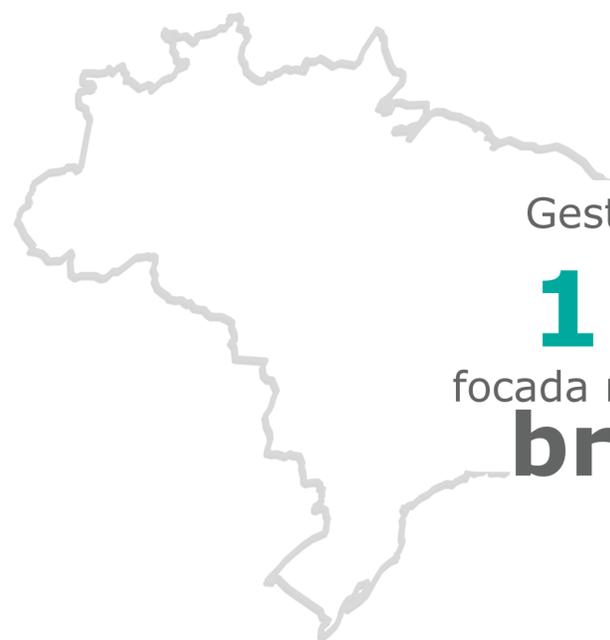
### ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

**100%**

focada no setor imobiliário

**brasileiro**

FUNDADA EM

**2006**



E ATÉ O ANO DE

**2021**



comprometeu capital de  
aproximadamente R\$ 5,2  
bilhões no setor imobiliário



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

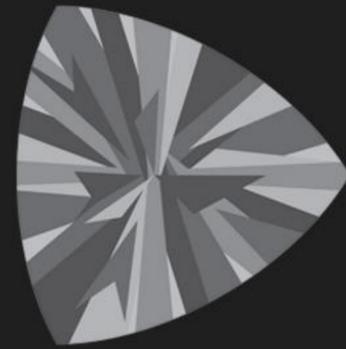


**65**

investimentos realizados  
em mais de 15 estados



**CONHEÇA A VBI REAL ESTATE**



# VBI

REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](http://www.vbirealestate.com.br)  
[www.vbilog.com.br](http://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.