

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO

CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 – Código de Negociação B3: LVBI

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro, Brasil, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), vem comunicar ao mercado em geral que celebrou **Contrato de Compra e Venda e de Subscrição de Ações e Outras Avenças** de forma que o Fundo tornou-se titular de ações preferencias com direito a voto que representam 70% (setenta por cento) do capital social da empresa ARATULOG ARMAZENAGEM S.A. (“Aratulog”), sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, Via Centro, s/n, Cia Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.267.749/0001-53 (“Aratulog”).

A Aratulog é titular de direitos aquisitivos de um terreno de área total de 261.447 m², que está localizado na Via Centro, s/n, Cia Sul, na cidade Simões Filho, no estado da Bahia, e que possui (i) um galpão logístico, com construção concluída em maio de 2021, e área bruta locável de 36.576 m² (“G01”), e (ii) um segundo galpão, em fase de construção com conclusão prevista para mês de junho de 2022, com uma área bruta locável que totalizará 63.976 m² (“G02”), totalizando, desta forma, 100.552 m² de área bruta locável no empreendimento, sendo que a participação do Fundo representa 70.386 m² (“Área VBI LOG”). O G01 está 55% locado, através de três contratos típicos de locação, celebrados com as empresas ATAKAREJO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A. (“Atakarejo”), empresa do segmento de varejo, FL BRASIL HOLDING, LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA. (“Solística”), empresa do segmento de logística, e INFRACOMMERCE NEGÓCIOS E SOLUÇÕES EM INTERNET LTDA. (“Infracommerce”), empresa do segmento de e-commerce. O G02 está 91% pré-locado para a empresa B2W COMPANHIA DIGITAL (“B2W”), uma das empresas líderes do e-commerce no Brasil, através de um contrato de locação atípico com prazo de duração de 10 anos. Desta forma, considerando a área bruta locável total (construído e em construção) do Ativo Aratu, o empreendimento encontra-se 78% locado.

O valor total da operação é de R\$ 196.561.284,05 (cento e noventa e seis milhões, quinhentos e sessenta e um mil, duzentos e oitenta e quatro reais e cinco centavos) (“Valor Total”), sendo que o desembolso será realizado em tranches, conforme descrito abaixo:

- (i) R\$ 72.240.272,44 (setenta e dois milhões, duzentos e quarenta mil, duzentos e setenta e dois reais e quarenta e quatro centavos) pagos à vista;
- (ii) R\$ 13.669.664,47 (treze milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e sete centavos) que serão desembolsados em até 30 dias da data da assinatura mediante depósito em uma conta garantia;
- (iii) R\$ 93.851.347,14 (noventa e três milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, trezentos e quarenta e sete reais e quatorze centavos) que serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02.
- (iv) O valor remanescente do Valor Total, equivalente a R\$ 16.800.000 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais), representa a participação do Fundo (70%) em dívida detida pela Aratulog, no valor total de principal de R\$ 24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais), junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A. (“Dívida BNB”). O Fundo será responsável por aportar recursos para pagamento de juros de 1,40% a.a. (um inteiro e quatro décimos por cento), e correção pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo

("IPCA"). A Dívida BNB será amortizada mensalmente a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032.

Considerando o Valor Total e a Área VBI LOG, o custo de aquisição representa o equivalente a R\$ 2.792,60/m² (dois mil reais e setecentos e noventa e dois e sessenta centavos por metro quadrado) de área bruta locável.

Note que o Valor Total poderá ser ajustado caso a área construída do G01 seja acrescida conforme eventual solicitação de futuros locatários, bem como em função de performance de locação das áreas vagas do G01.

Adicionalmente, foi negociado junto aos vendedores, sócios dos 30% remanescentes da SPE, o recebimento pelo Fundo de um dividendo preferencial, mínimo e prioritário, sendo que o pagamento poderá ser mediante utilização dos recursos depositados na conta garantia, durante 24 (vinte e quatro) meses. Assim, durante este período de 24 meses o Fundo não arcará com despesas relacionadas a vacância e deverá receber a receita de locação sobre áreas eventualmente não locadas. Adicionalmente, qualquer dividendo ou valor recebido pelo Fundo deverá ser calculado sem incidência de qualquer tipo de tributação sobre a receita de aluguel auferida.

Com base nas condições do negócio, é esperado um retorno médio sobre o capital investido (*cash on cash*) projetado equivalente a 8,8% a.a. (oito inteiros e oito décimos por cento ao ano) e um incremento médio mensal na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota para os próximos 12 meses.

Para mais detalhes sobre o Ativo Aratu, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste fato relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

01 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Gestora



FII VBI LOGÍSTICO

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Ativo Aratu



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

» O **ATIVO ARATU** POSSUI **LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA** EM UM DOS PRINCIPAIS MERCADOS BRASILEIROS, ALÉM DE **ELEVADAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, CONTRATOS FORTES E INQUILINOS COM BOA QUALIDADE DE CRÉDITO**

O empreendimento possui acesso direto a BA 526 proporcionando **fácil acesso a toda a região metropolitana de Salvador e para o estado da Bahia, um dos maiores mercados consumidores do país**

LOCALIZAÇÃO

Construído em 2021, considerando os **mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas**, dentre eles, direito livre de 12 metros, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m²

QUALIDADE DO IMÓVEL

O Fundo é detentor de **70% da SPE que possui os direitos sobre o imóvel**, e a **VBI será responsável pela gestão imobiliária do Ativo**

GOVERNANÇA

O Ativo **possui contratos de locação fortes (típico e atípico) e recém firmados**, com **inquilinos com alta qualidade de crédito**. Destaque para a pré-locação do G02 (em construção) através de um contrato atípico para um dos maiores players do mercado de e-commerce do país

LOCATÁRIOS





Racional da Aquisição – Ativo Aratu

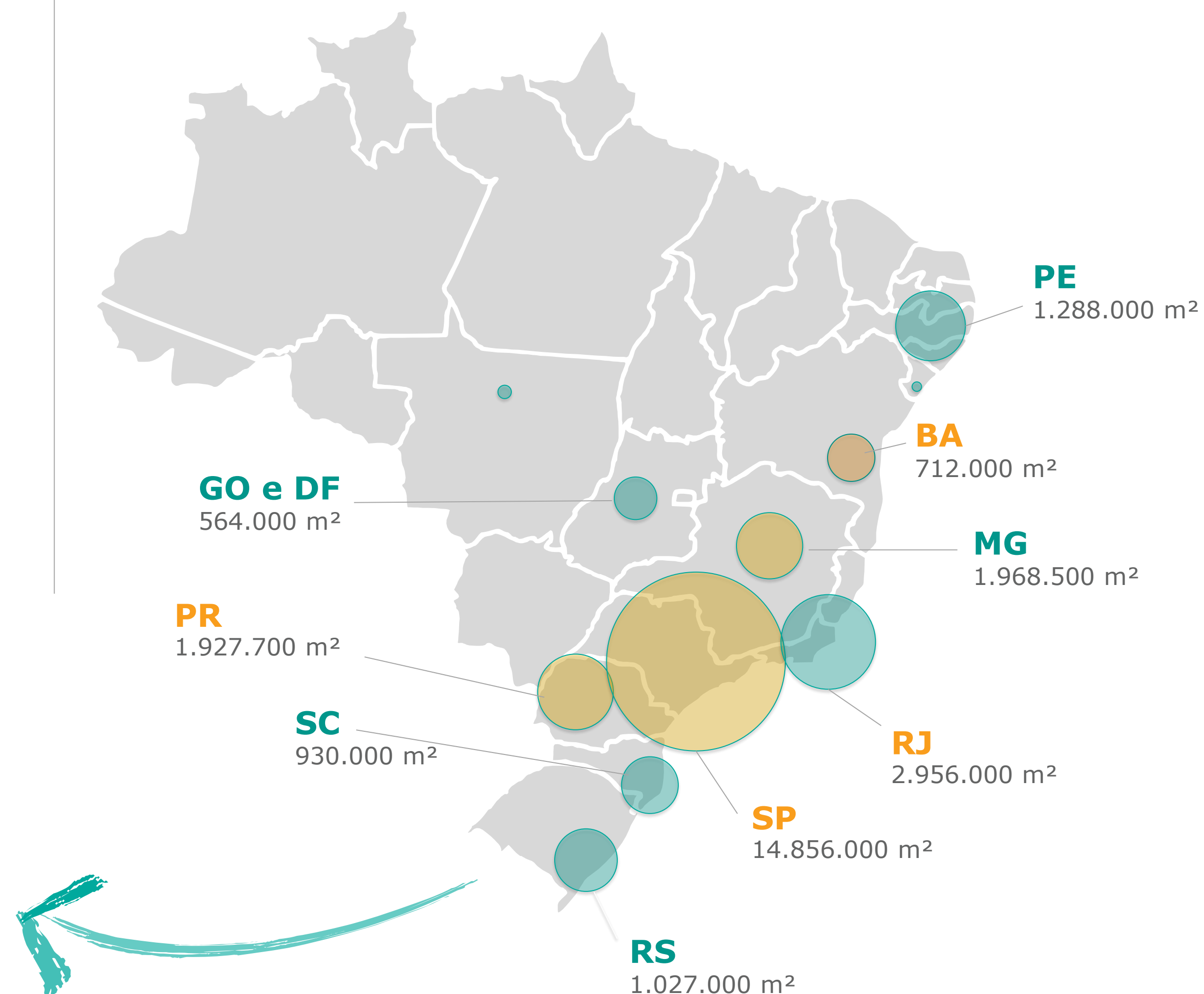


LOCALIZAÇÃO

O **Ativo Aratu** está localizado na região metropolitana de **Salvador**, uma das principais capitais do Brasil, no estado da **Bahia**. Segundo o IBGE, a região acumula em torno de **4 milhões de habitantes (8º maior região metropolitana e PIB do país)**. Desta forma, é considerada um dos maiores mercados consumidores do Brasil e um **importante polo logístico de distribuição, especialmente considerando a crescente demanda no setor de e-commerce**. De acordo, com a CBRE, o mercado baiano representa o **7º maior mercado logístico do país**.

Dos **10 maiores** mercados do Brasil, o **VBI LOG** tem **exposição em 4 deles (SP, MG, PR e BA)**

PRINCIPAIS MERCADOS LOGÍSTICOS



Fonte: CBRE



Racional da Aquisição – Ativo Aratu



LOCALIZAÇÃO

O **Ativo Aratu** está localizado na Via Centro, na cidade de Simões Filhos, na intersecção das principais rodovias que ligam Salvador ao interior do estado, as rodovias BR 234, BA 526 e BA 525, e possui fácil acesso a toda região metropolitana da **cidade de Salvador**, conhecida também como Grande Salvador e é composta por 13 municípios, sendo os principais deles, Salvador, Simões Filho, Lauro de Freitas, São Francisco do Conde e Camaçari.



MICROREGIÃO



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Simões Filho 7 km
- ➔ Salvador 9 km
- ➔ Aeroporto de Salvador 18 km
- ➔ Lauro de Freitas 25 km
- ➔ Camaçari 25 km



MACROREGIÃO





Racional da Aquisição – Ativo Aratu



O IMÓVEL

O Ativo Aratu é um condomínio logístico composto por dois galpões, o G01 que conta com 36.576 m² de área bruta locável, entregue em maio de 2021, e o G02 (em construção), que contará com 63.976 m² de área bruta locável, com entrega prevista para junho de 2022, somando assim 100.552 m² de área bruta locável, em um terreno de 261.447 m². O empreendimento está sendo desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas construtivas, dentre elas, pé direito livre de 12 metros, sprinklers J-4, carga de piso de 6 toneladas por m², possibilidade de operação *cross-docking* e elevado número de docas e vagas para caminhões.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso

Logístico

Área Total do Terreno

261.447 m²

Área Bruta Locável

100.552 m²

Pé Direito Livre

12 m

Sobre Carga de Piso

6T/m²

Estacionamento

114 vagas de carretas e 236 vagas para veículos de passeio

Nº de docas

295

ABL/Docas

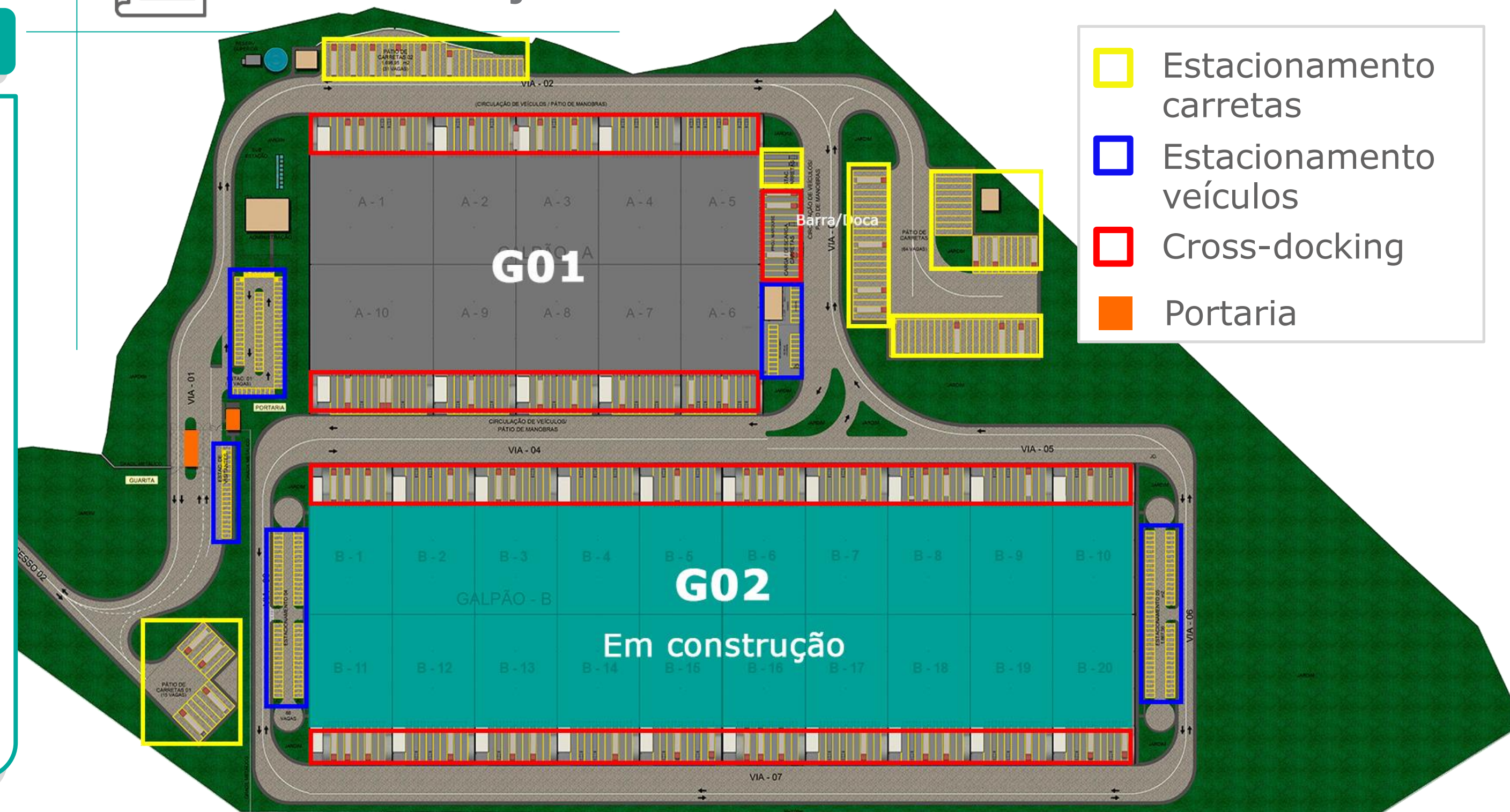
341 m²

Sistema de Combate de Incêndio

Sprinklers, hidrantes, extintores, sensores de fumaça. J-4



IMPLANTAÇÃO





Racional da Aquisição – Ativo Aratu



LOCATÁRIOS

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato

Área Bruta Locável

% Vacância Física (construído)

Locatários

Prazo

GALPÃO 1

Típico

36.576 m²

45%

Atakarejo,
Solistica e
Infracommerce

3,4 anos

GALPÃO 2

Atípico

63.976 m²

9%

B2W

10 anos



LOCATÁRIOS



Entregue em maio de 2021, o G01 está 55% locado para as empresas Atakarejo, Solística e Infracommerce através de contratos típicos de locação. O G02, que está em construção, foi 91% pré-locado para a B2W através de um contrato de locação atípico de 10 anos. Com isso, o empreendimento está 78% locado, considerando o ABL total de 100.552 m².



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

O valor total da operação é de R\$ 196,6 milhões, de forma que o Fundo passou a ser titular de ações que representam 70% da companhia Aratulog. A Aratulog é titular de direitos aquisitivos do empreendimento que possui 2 galpões: O G01 (entregue em maio de 2021) e o G02 em construção com entrega prevista para junho de 2022.

O pagamento será realizado em tranches, conforme descrito abaixo:

- R\$ 72,2 milhões pagos à vista;
- R\$ 13,7 milhões serão desembolsados em até 30 dias da data da assinatura mediante depósito em uma conta garantia;
- R\$ 93,9 milhões serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02.
- O valor remanescente, equivalente a R\$ 16,8 milhões, representa a participação do Fundo (70%) em dívida detida pela Ativo Aratu no valor total de principal de R\$ 24 milhões, junto ao BNB. O Fundo será responsável por aportar recursos para pagamento de juros de 1,40% a.a., e correção pelo IPCA. A Dívida BNB será amortizada mensalmente a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032.



Entrada VBI LOG Aratu



G01



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

Adicionalmente, foi negociado junto aos vendedores, o recebimento pelo Fundo de um dividendo preferencial, mínimo e prioritário, sendo que pagamento poderá ser feito mediante utilização dos recursos depositados na conta garantia, durante 24 meses. Assim, durante este período, o Fundo não arcará com despesas relacionadas a vacância e deverá receber a receita de locação sobre áreas eventualmente não locadas. Adicionalmente, qualquer dividendo ou valor recebido pelo Fundo deverá ser calculado sem incidência de qualquer tipo de tributação sobre a receita de aluguel auferida.



Perspectiva aérea

Com base nas condições do negócio, é esperado um **retorno médio sobre o capital investido (cash on cash) projetado equivalente a 8,8% a.a.** e um **incremento médio mensal na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,07 por cota para os próximos 12 meses.**



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição

R\$ 196,6 milhões

Valor da Aquisição por m²

R\$ 2.793 por m²

Alavancagem (% Fundo)

R\$ 16,8 milhões

Valor pago pelo Fundo a vista

R\$ 72,2 milhões

Receita Imobiliária Média para os próximos 12 meses

R\$ 0,07 por cota

Retorno sobre o capital investido (cash on cash)

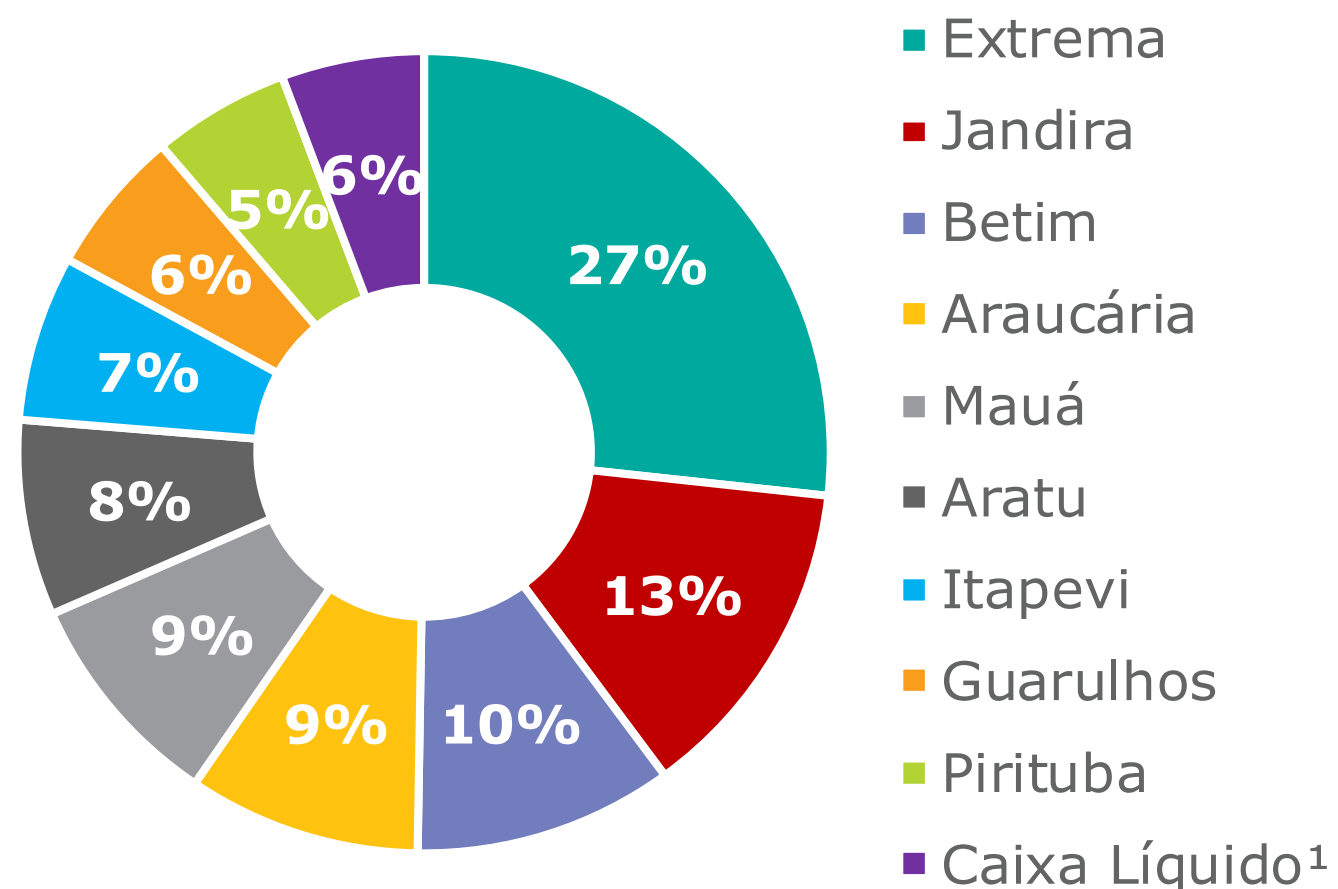
8,8% ao ano

Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



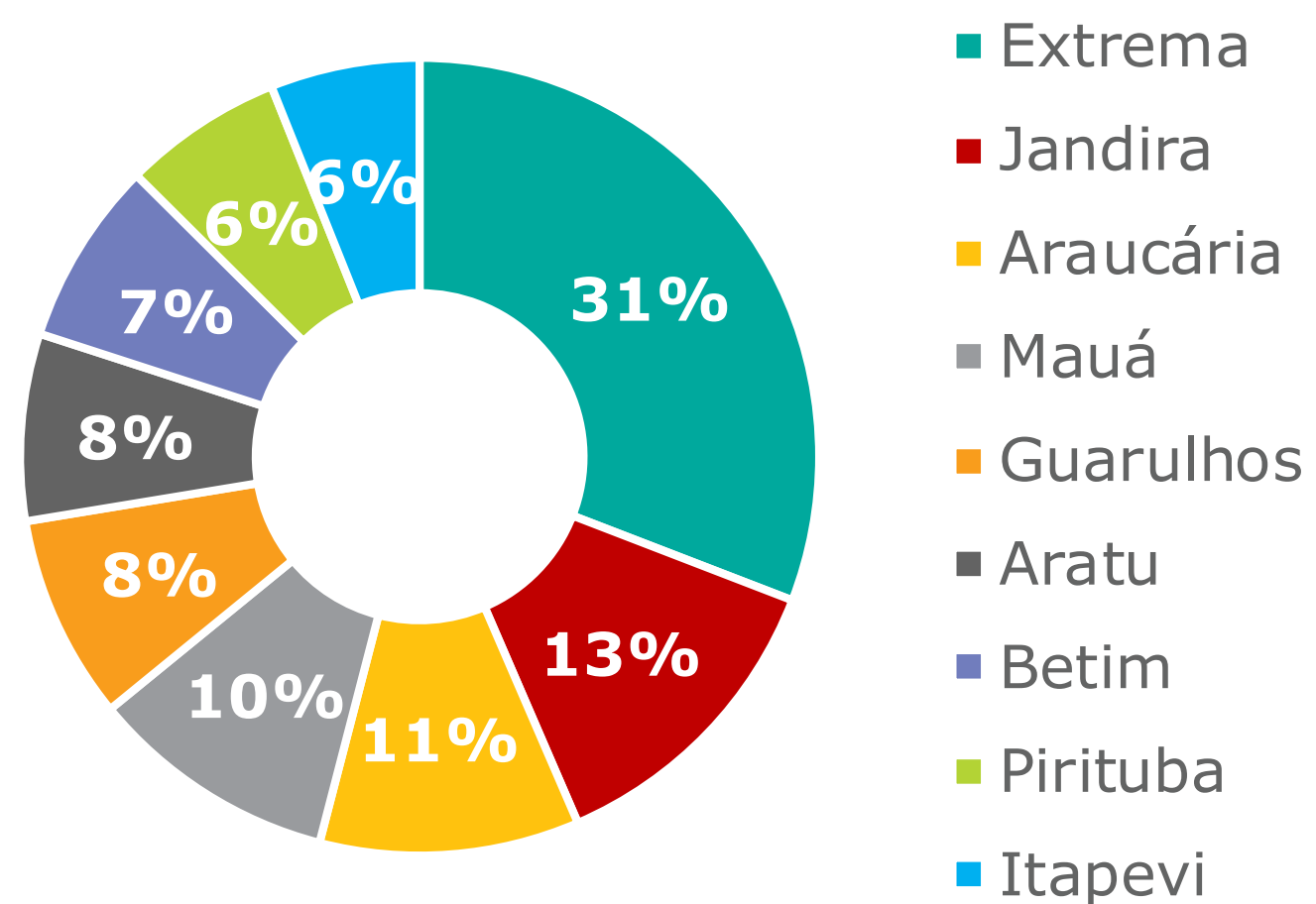
CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% DO PL)

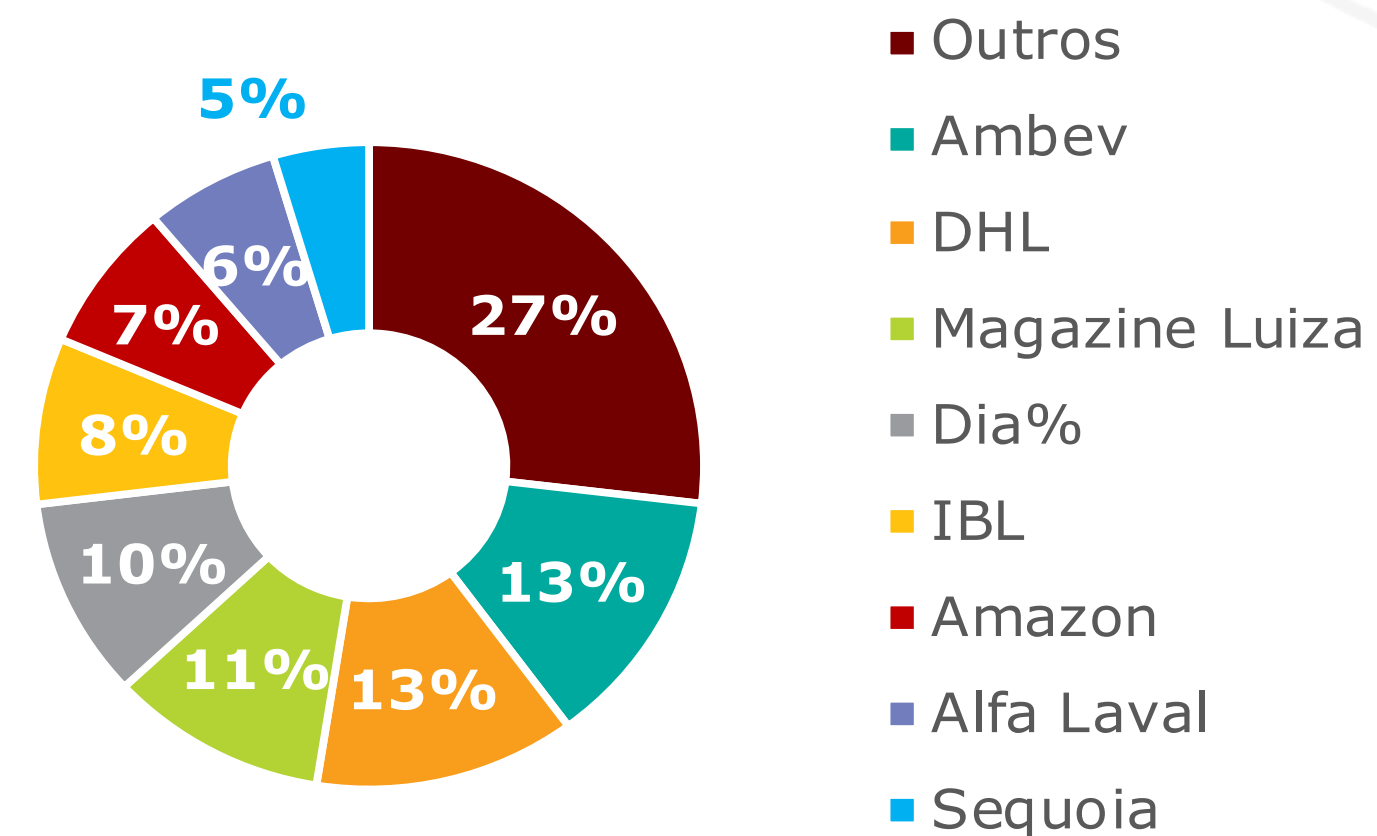


¹ Caixa já desconta passivos, incluindo as CCIs da aquisição.

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

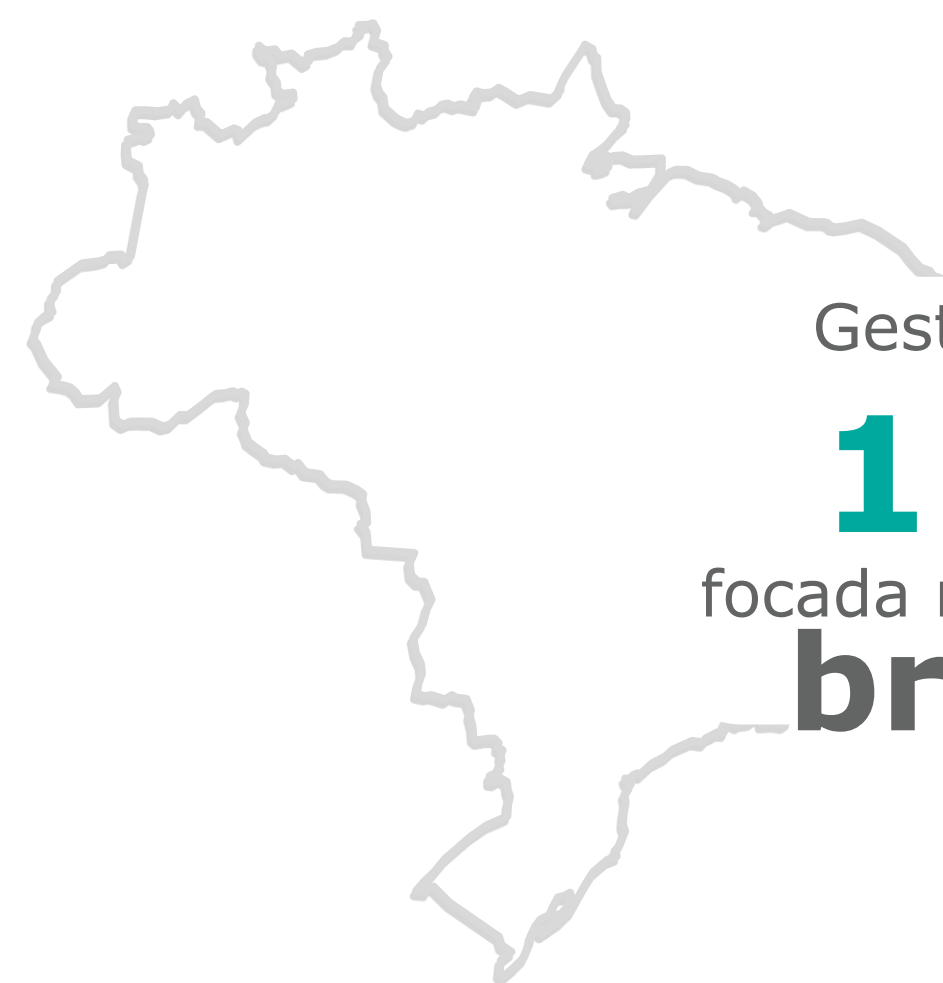


ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)²



²Não considera a pré-locação para a B2W.

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\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

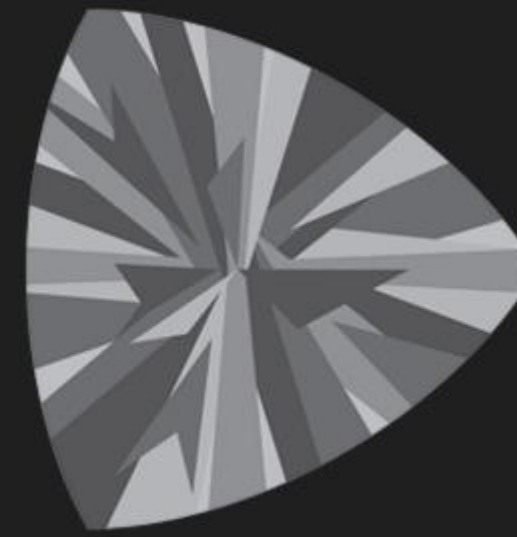


75

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.