

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Abril | 2022



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.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

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)
março de 2022: 0,92% do
patrimônio líquido



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11



ABRIL 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.350,4 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 114,69	VALOR DE MERCADO R\$ 1.174,1 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 99,71	P/B 0,87x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,6 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,74	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 8,9%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,7%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 8,0%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 7,0%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 93,2%
		% PL EM CAIXA 6,8%	CAIXA E OUTROS ATIVOS⁴ R\$ 99,2 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 46.996	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/04;

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

⁴Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE ABRIL

Rendimentos: No dia 29/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,74 cota, pagos no dia 06/05, fruto de um resultado mensal do Fundo de aproximadamente R\$ 0,83/cota, que foi impactado positivamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,10/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,09/cota do resultado distribuível. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 99,71) em 29/04 ou, ainda 7,7% sobre o PL do Fundo de (R\$ 114,69) (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

Gestão Comercial: Durante o mês de abril, não ocorreram movimentações na carteira de locatários e, assim, o Fundo mantinha uma taxa de vacância de 0% nos espaços prontos para ocupação ao final do mês. Ainda durante o mês de abril, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de março (caixa abril) e não possuía qualquer inadimplência.

Gestão Operacional/Obras: Durante o mês de abril foi concluída conforme cronograma inicial a obra relativa a expansão do Ativo Betim, que está alugado para a Amazon. Assim, a partir do mês de maio é esperado que o Fundo já faça jus a receita imobiliária dessa área adicional do Ativo. Com relação as obras do galpão 02 do Ativo Aratu, as obras seguem conforme o cronograma previsto, sendo que a conclusão é esperada ainda para o segundo trimestre de 2022 (junho). Já no Ativo Cajamar as obras civis do galpão foram concluídas, em linha com o cronograma que possui previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022 e escritura prevista para o terceiro trimestre. (para mais informações, [clique aqui](#)).

Alavancagem: Durante o mês de abril, ocorreu a liberação de R\$ 30 milhões adicionais ao instrumento de alavancagem que o Fundo possui referente aos Ativos Betim e Jandira, sem alteração das condições atuais do instrumento. Esse aditivo tem como objetivo a obtenção de recursos para o custeio da expansão do Ativo Betim. Vale lembrar, que este instrumento de alavancagem não possui multa de pré-pagamento e, o eventual pagamento antecipado não acarretaria em despesas financeiras adicionais

LINHA DO TEMPO

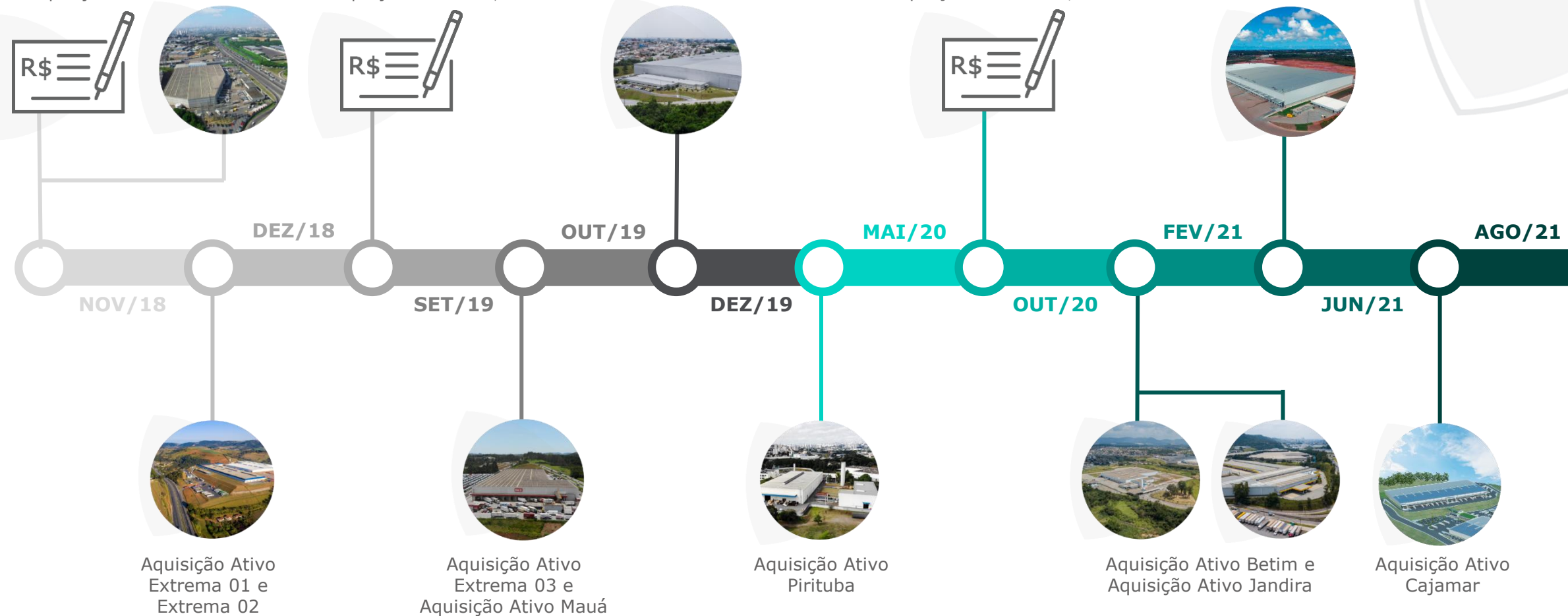
- 1ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos

- 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

Aquisição Ativo Aratu



RENDIMENTOS

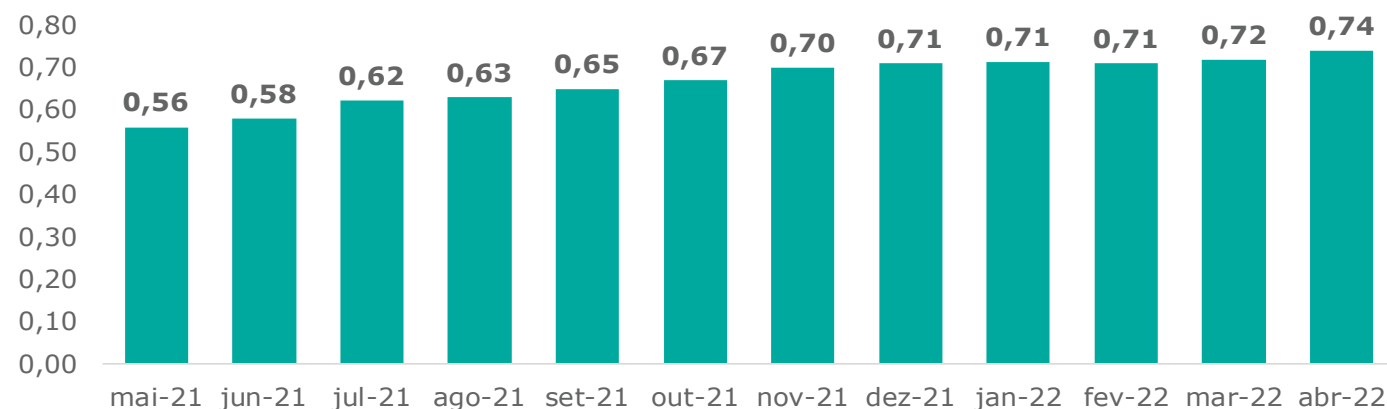


No dia 29/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,74 cota, pagos no dia 06/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril, tendo o mês de março como competência.

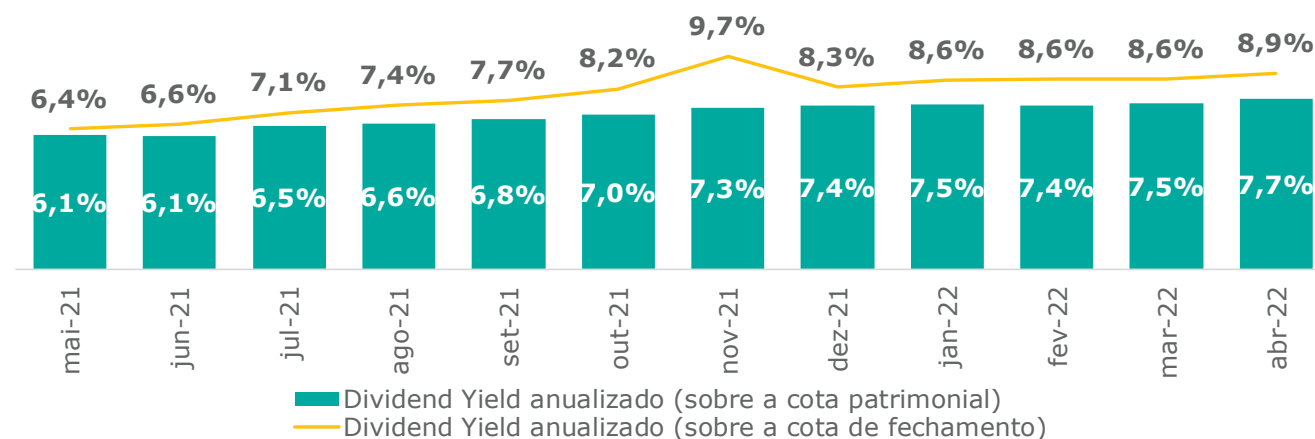
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 99,71) em 29/04 ou ainda 7,7% sobre o PL do Fundo ao final de abril (R\$ 114,69).

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



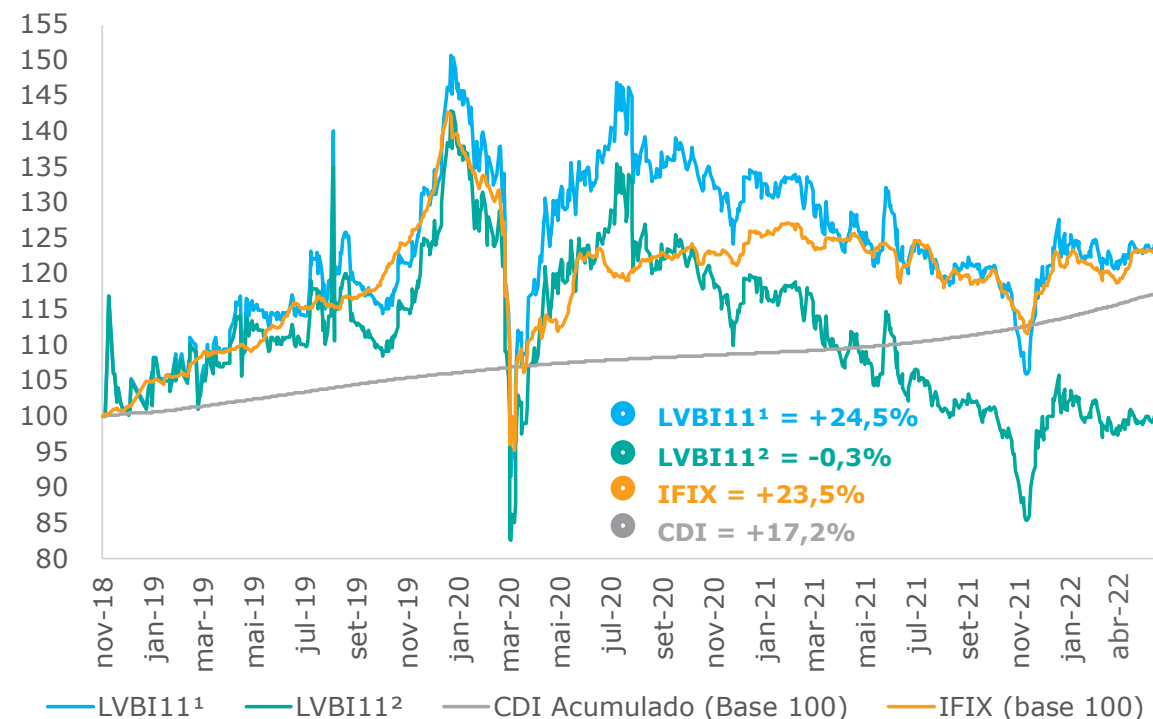
RENTABILIDADE



Em 29/04, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,71 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,69. 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.

PERFORMANCE DA COTA B3

	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	24,8%	17,9%	9,5%
Valor de cota na B3	99,71	99,71	99,71
Variação da cota na B3³	-0,3%	-6,4%	-15,5%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	24,5%	11,5%	-6,0%
% Taxa DI	142%	93%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	167%	109%	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

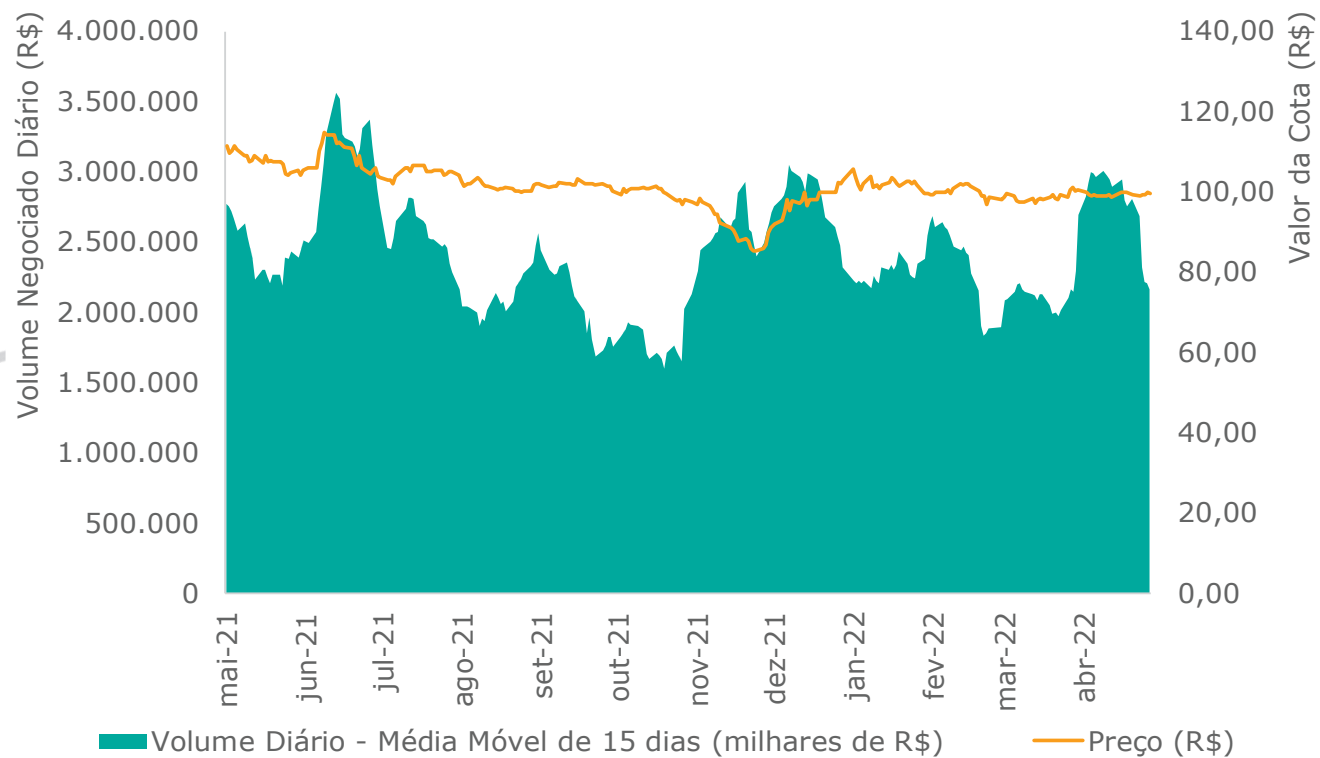
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



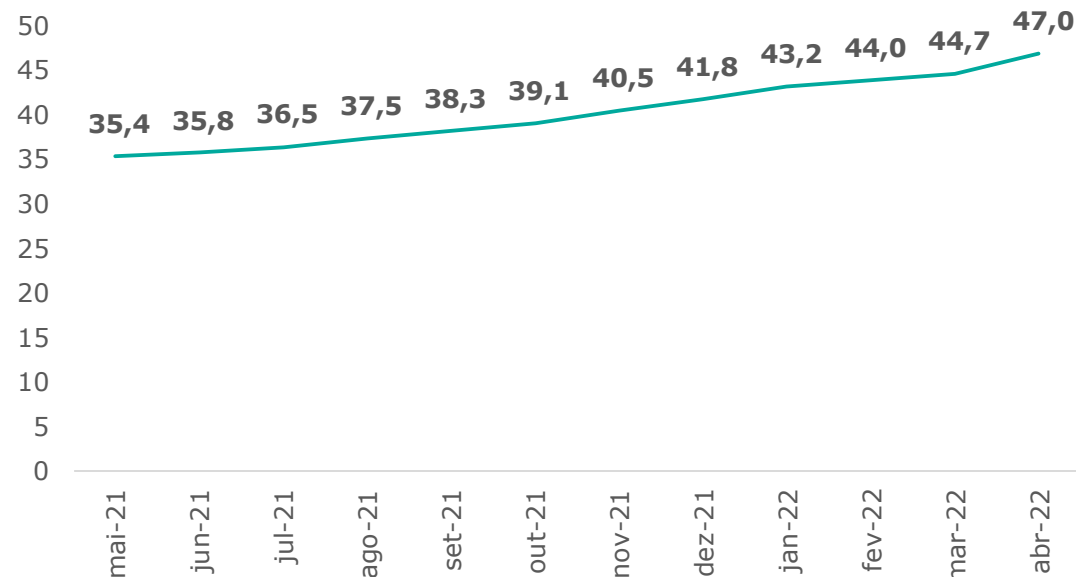
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,6 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 48,7 milhões, o que corresponde a 4,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 47,0 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



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



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²) ²	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ^{3,4}	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	56	27%
Guarulhos	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	77	7%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	164	8%
Araucária	100%	1	47.724	47.724	0%	0%	47	9%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	0%	0%	18	6%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	96	6%
Betim	100%	1	33.502	33.502	0%	0%	97	8%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	57	13%
Aratu	70%	7	100.890	70.623	0%	0%	18	10%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	0%	0%	13	4%
Total		33	487.295	457.028	0,0%	0,0%	57	100%

¹Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão; ²Os ativos Araucária, Betim e Jandira contam com área potencial de expansão; ³A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído); ⁴A vacância física do Ativo Cajamar é considerada 0% dado que o Ativo encontra-se em construção.

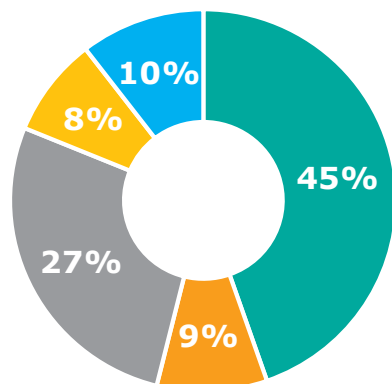


CARTEIRA DE ATIVOS¹



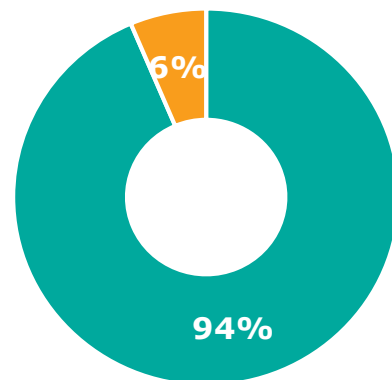
Portfólio com **alta qualidade** e **localizado** nos principais mercados

ALOCÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



- Raio 30 São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Região Metropolitana de Salvador

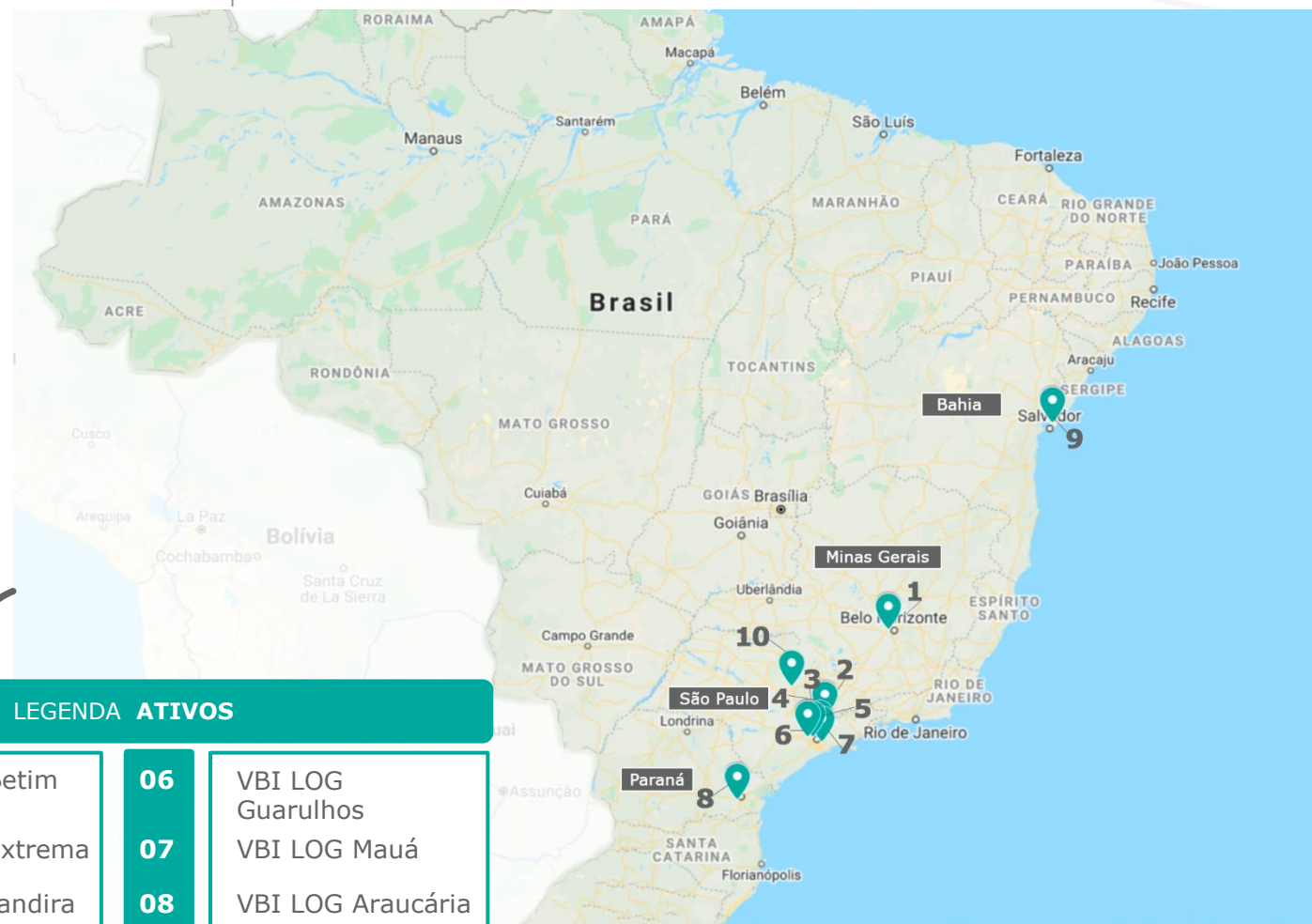
ALOCÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



- Classe A
- Classe B

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



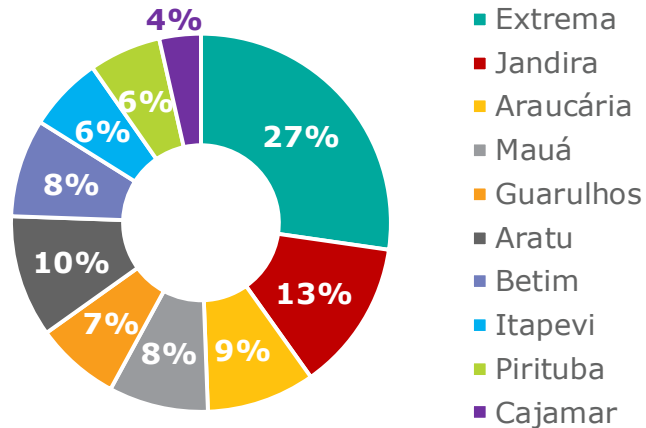
LEGENDA ATIVOS

01	VBI LOG Betim	06	VBI LOG Guarulhos
02	VBI LOG Extrema	07	VBI LOG Mauá
03	VBI LOG Jandira	08	VBI LOG Araucária
04	VBI LOG Itapevi	09	VBI LOG Aratu
05	VBI LOG Pirituba	10	VBI LOG Cajamar

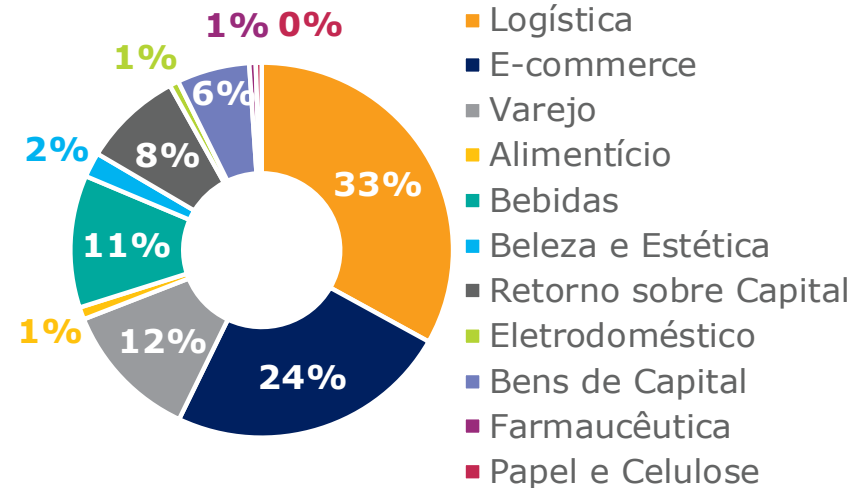
CARTEIRA DE ATIVOS¹

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

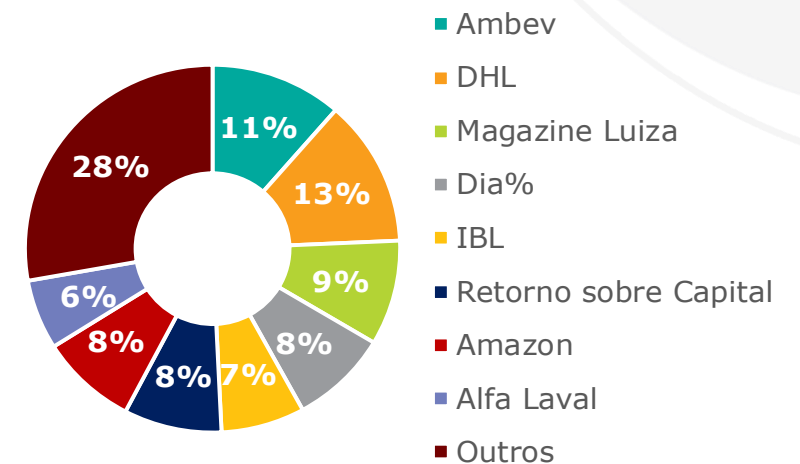
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



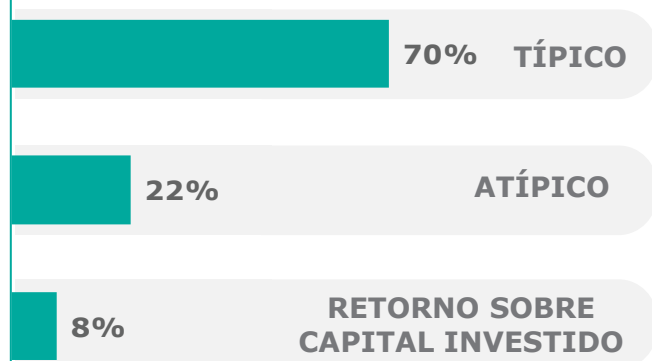
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



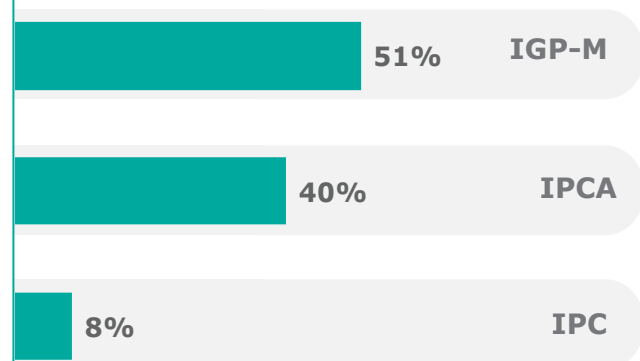
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



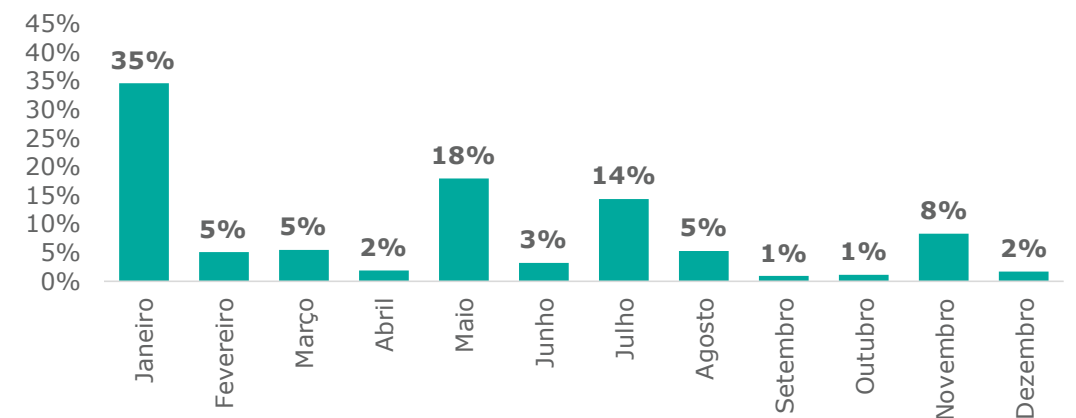
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS²



¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado; ²Os contratos sem reajuste referem-se aos contratos do estacionamento e antenas.

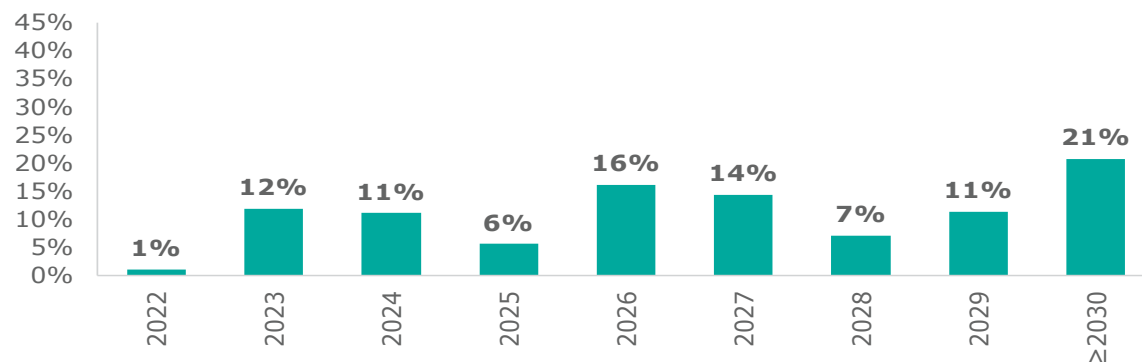
CARTEIRA DE ATIVOS



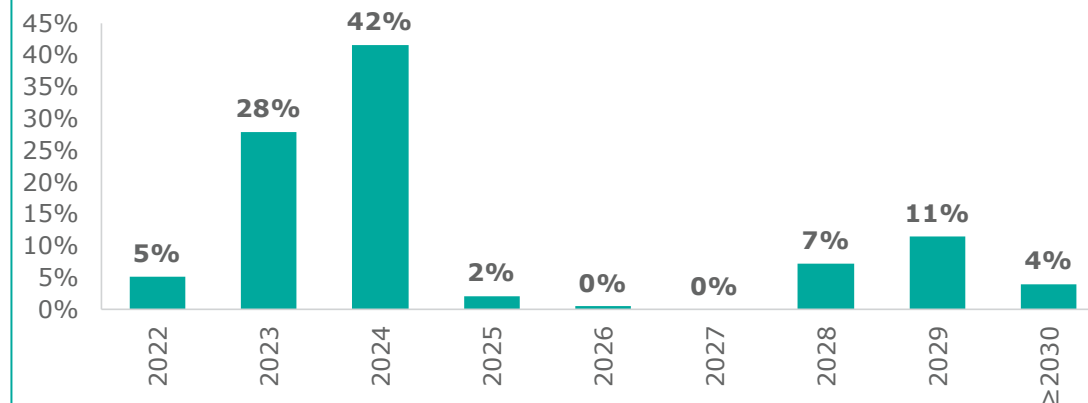
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Durante o mês de abril não ocorreram movimentações na carteira de locatários e, assim, o Fundo mantém taxa de vacância de 0% nos espaços prontos para ocupação. Em função disso, o foco da equipe de gestão continua na prospecção de novos locatários para os espaços que terão suas obras finalizadas previstas para o mês de junho e que ficarão disponíveis para ocupação quando concluídas (2 módulos do G02 do Ativo Aratu com 6.083 m² e o Ativo Cajamar com 35.690 m²), bem como o módulo no Ativo Itapevi (2.238 m²) que encontra-se em cumprimento de aviso prévio por parte do locatário. Vale lembrar que o Ativo Aratu possui dividendo preferencial mínimo até o mês de mai/23 e o Ativo Cajamar possui renda mínima garantida de 12 meses contados da escritura definitiva de compra e venda, prevista para ocorrer em jul/22. Dessa forma, é esperada receita imobiliária desses ativos após a conclusão das obras, mesmo que eventualmente não estejam alugados durante o período acima mencionado. Por fim, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de março (caixa abril) e não possuía qualquer inadimplência. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 4,8 anos.

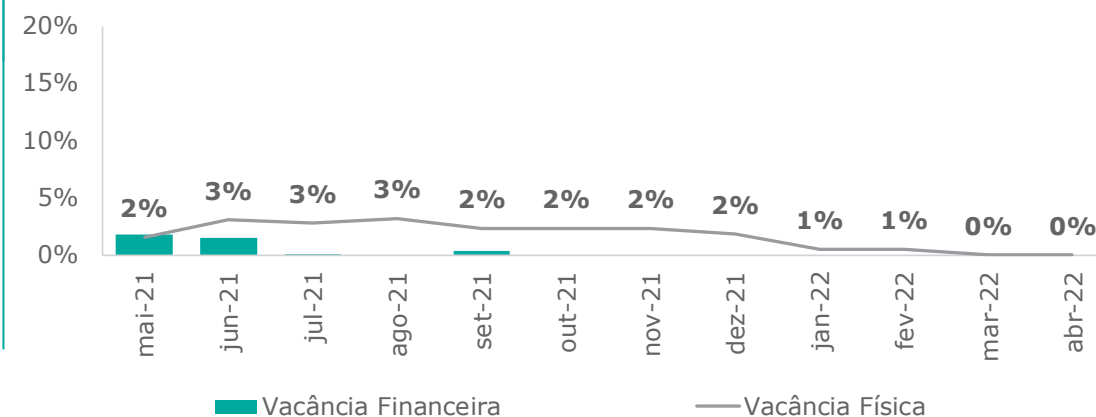
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

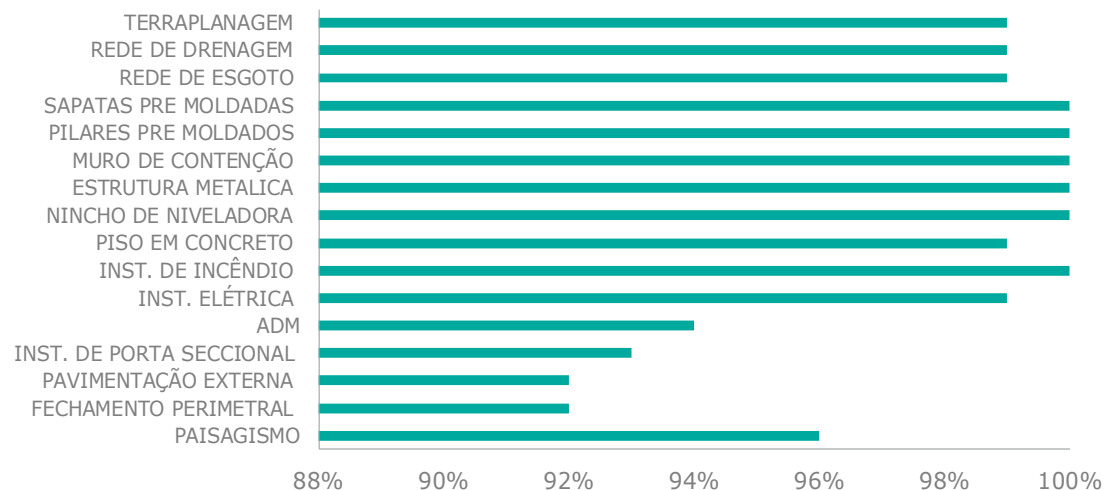


HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

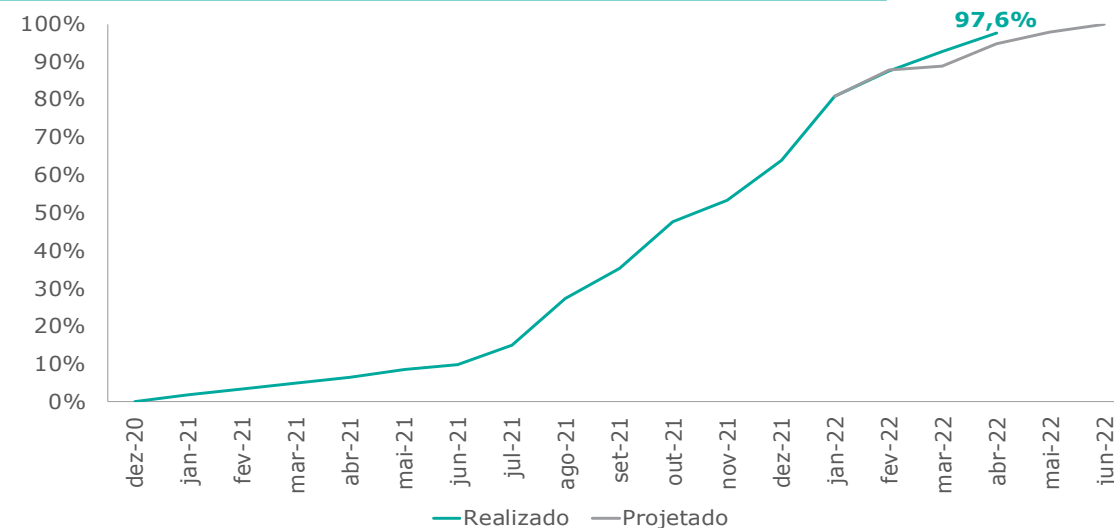


OBRAS EM ANDAMENTO **ARATU**

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA

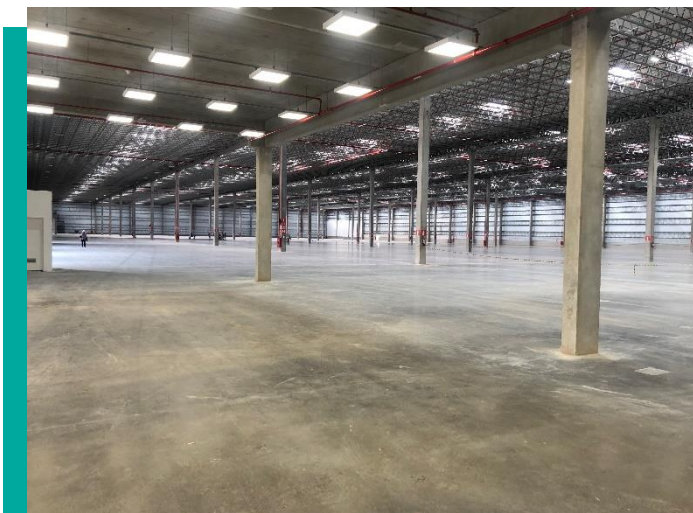
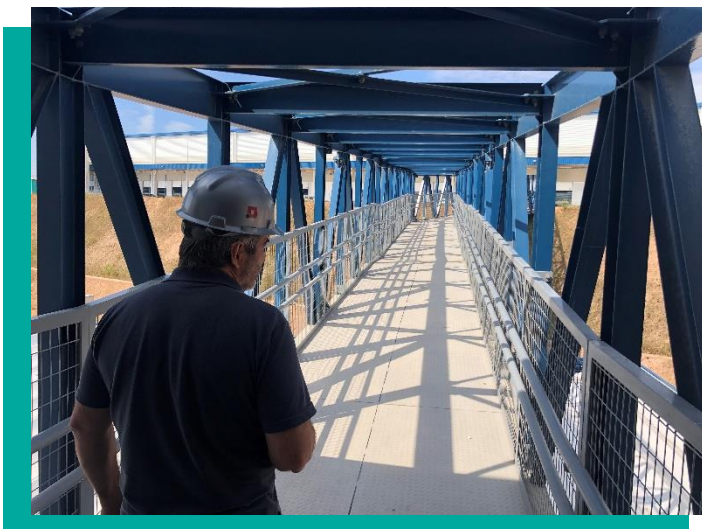


Fotos em abril/22

Com previsão de conclusão para o mês de junho/22, ao final do mês de abril, a obra do G02 completou 98% das atividades concluídas, estando em linha com o cronograma previsto. Está em andamento a finalização do prédio administrativo externo e pavimentação externa.

OBRAS EM ANDAMENTO CAJAMAR

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de abril a obra relacionada ao galpão estava praticamente concluída, restando apenas a finalização das áreas de apoio. O Galpão encontra-se em etapa de checklist e restando pendente a documentação relacionada a conclusão da construção e individualização da propriedade para que seja lavrada a escritura de compra e venda definitiva do imóvel.



Fotos em abril/22

OBRAS EM ANDAMENTO **BETIM**



As obras referentes a expansão do Ativo Betim foram concluídas no mês de abril e ocorreram conforme o cronograma originalmente previsto, tanto com relação a custos como com relação ao prazo de execução. Dessa forma, é esperado que a partir do mês de maio de 2022, o Fundo faça jus a Receita Imobiliária da nova área do ativo.



Fotos em abril/22

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	MAR-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	ABR-22		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	10,3	0,88	30,7	111,0
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(0,3)
Despesas Operacionais	(1,1)	(0,10)	(3,4)	(14,6)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,2)	(0,10)	(3,4)	(14,9)
Resultado Operacional	9,2	0,78	27,3	96,1
Receitas Financeiras	1,6	0,14	2,8	8,5
Despesas Financeiras	(1,0)	(0,09)	(3,4)	(9,4)
Resultado Financeiro Líquido	0,6	0,05	(0,6)	(0,9)
Lucro Líquido	9,8	0,83	26,7	95,3
Reserva de Lucro	(1,0)	(0,09)	(1,1)	(1,0)
Resultado Distribuído²	8,7	0,74	25,6	94,3
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,74		2,17	8,01

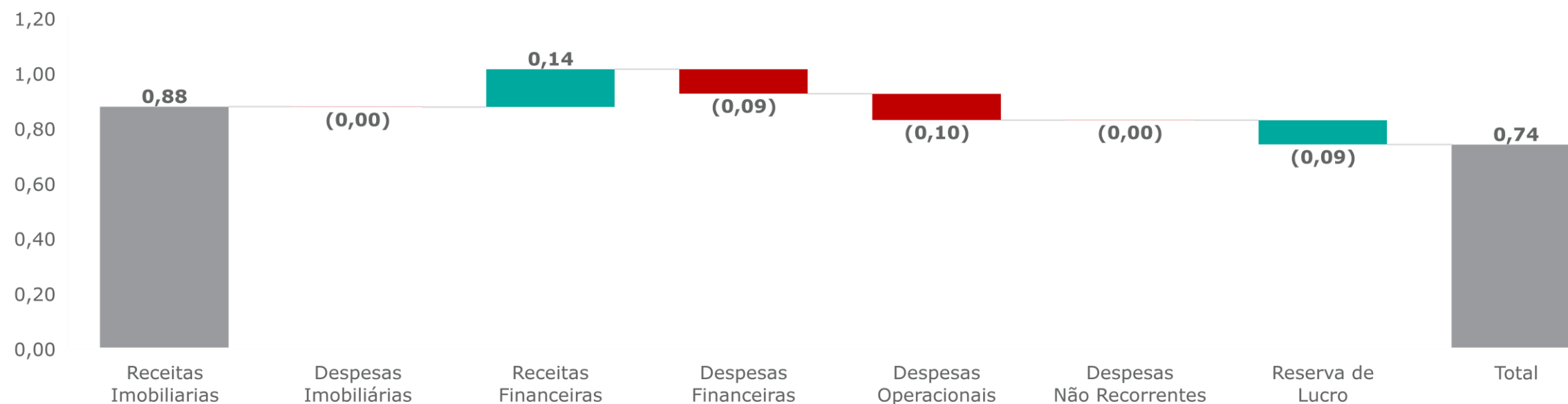


RESULTADO



Referente ao mês caixa abril (competência março), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,74 cota, pagos no dia 06/05, fruto de um resultado mensal do Fundo de aproximadamente R\$ 0,83/cota, que foi impactado positivamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,10/cota. Esse impacto positivo não recorrente se deu através do incremento da receita financeira devido a venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) que o Fundo possuía. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,09/cota do resultado distribuível.

RECEITAS E DESPESAS DO FUNDO (R\$)

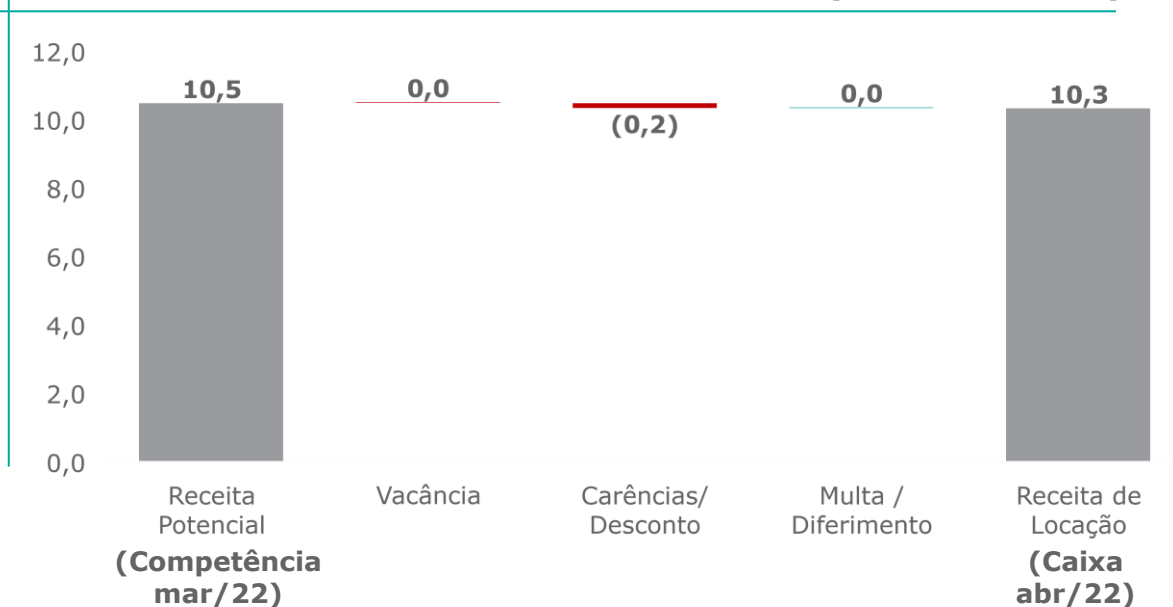


RECEITA IMOBILIÁRIA

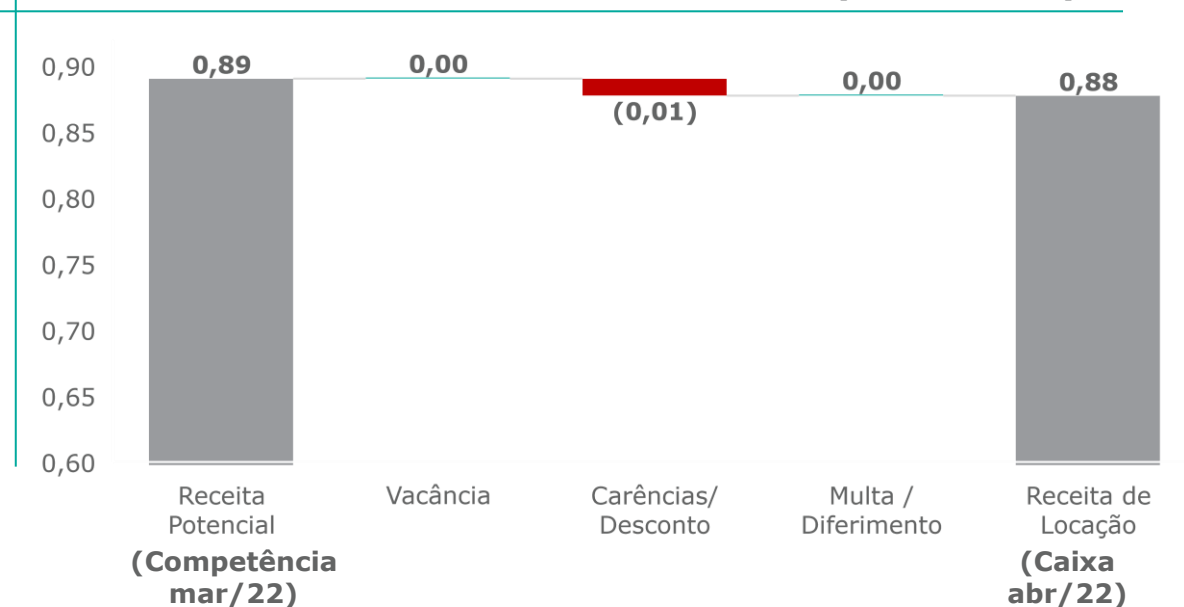
Ao final do mês de abril (competência março), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,89/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel equivalentes a aproximadamente R\$ 0,01/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em abril, com competência do mês de março, foi de aproximadamente R\$ 0,88/cota.

Vale lembrar que a remuneração mínima sobre o capital do G02 do Ativo Aratu é proporcional ao valor integralizado e desembolsado para a evolução da obra. No mês de competência março, a remuneração do G02 do Ativo representou R\$ 0,04/cota e uma vez que os novos aportes de capital sejam realizados, de acordo com o cronograma de obra previsto, é esperado que essa remuneração tenha um incremento até que atinja um patamar de R\$ 0,07/cota/mês na conclusão da obra, prevista para ocorrer em jun/22, ou seja, um incremento adicional e gradual de R\$ 0,03/cota/mês ao longo desse período. Já no Ativo Betim, em função da conclusão das obras de expansão, é esperado um incremento da receita imobiliário a partir da competência do mês de maio de aproximadamente R\$ 0,04/cota.

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 positivo e equivalente a R\$ 0,05/cota. A receita financeira totalizou aproximadamente R\$ 0,14/cota no mês e é resultado das receitas financeiras (R\$ 0,04/cota) das aplicações financeiras do caixa (R\$ 99,2 milhões ao final de abril) e do reconhecimento do resultado não recorrente (R\$ 0,10/cota) da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) que o Fundo possuía.

As despesas financeiras totalizaram aproximadamente R\$ 0,09/cota no mês e é resultado do pagamento mensal dos juros referentes a estrutura de alavancagem para a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Vale salientar que é esperado um aumento das despesas financeiras do Fundo em função da liberação dos R\$ 30 milhões adicionais do instrumento de alavancagem do Fundo ocorrida no início de abril.

Foi realizada no mês de abril a **liberação de R\$ 30 milhões adicionais do Aditivo** no contrato de **instrumento de dívida** referente a aquisição de Jandira e Betim, para que seja custeada a obra de Expansão do Ativo Betim

TERMOS E CONDIÇÕES

	JANDIRA E BETIM	ARATU ¹
Saldo Devedor	R\$ 150,7 milhões	R\$ 16,8 milhões
Taxa de emissão	2,25% a.a.	1,40% a.a.
Indexador	CDI	IPCA
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 2023	Junho de 2022

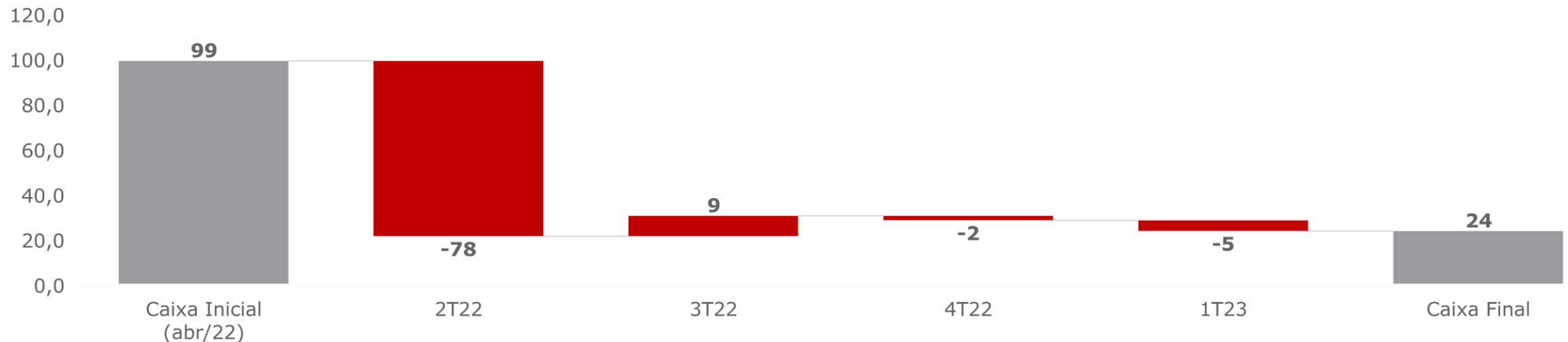
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE

CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



Em 29/04, a posição de Caixa e outros ativos financeiros¹ do Fundo era de R\$ 99 milhões, já incluídos aqui os R\$ 30 milhões do aditivo ao instrumento de dívida dos ativos Betim e Jandira liberados em abril. Até o final do 1T23, estimamos desembolsar aproximadamente R\$ 168 milhões, sendo que os principais desembolsos esperados são para o (i) Ativo Betim com R\$ 32 milhões, (ii) Ativo Aratu com R\$ 60 milhões e (iii) Ativo Cajamar com R\$ 71 milhões. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 86 milhões no 3T22 (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 1T23 de R\$ 24 milhões, montante esse suficiente para cobrir todas as obrigações do Fundo até o final do ano de 2023.

CAIXA E DESEMBOLSOS (em R\$ milhões)¹



¹ Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento. Conforme 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

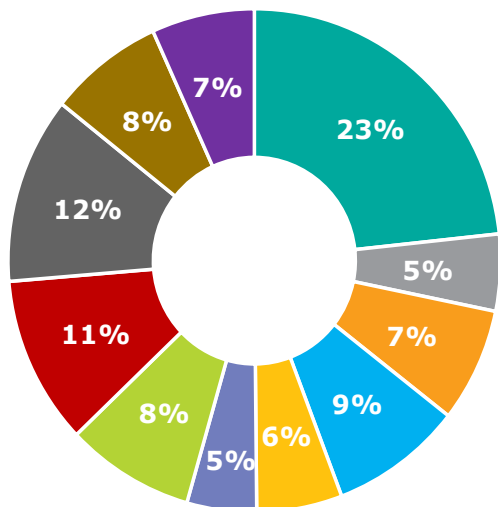


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 114,69



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 99,71

ATIVO (em R\$ milhões)



■ Extrema¹

381,6

■ Guarulhos¹

80,8

■ Mauá¹

120,1

■ Araucária¹

142,0

■ Itapevi¹

91,9

■ Pirituba¹

74,9

■ Betim¹

138,1

■ Jandira¹

177,4

■ Aratu¹

196,8

■ Cajamar

123,6

■ Caixa e Outros Ativos²

110,6

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

1.637,9

100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	18,0	1%
Provisões e contas a pagar	1,7	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	116,1	7%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%
Obrigações por captação de recursos	150,7	9%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

287,5

18%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

1.350,4

82%

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



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

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

224.820 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

100% locado para 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

100% locado para 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

junho de 2021



LOCATÁRIO

100% locado para múltiplos inquilinos



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.

1º empreendimento no Brasil a receber o certificado **EDGE** (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que certifica edifícios eco-eficientes



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

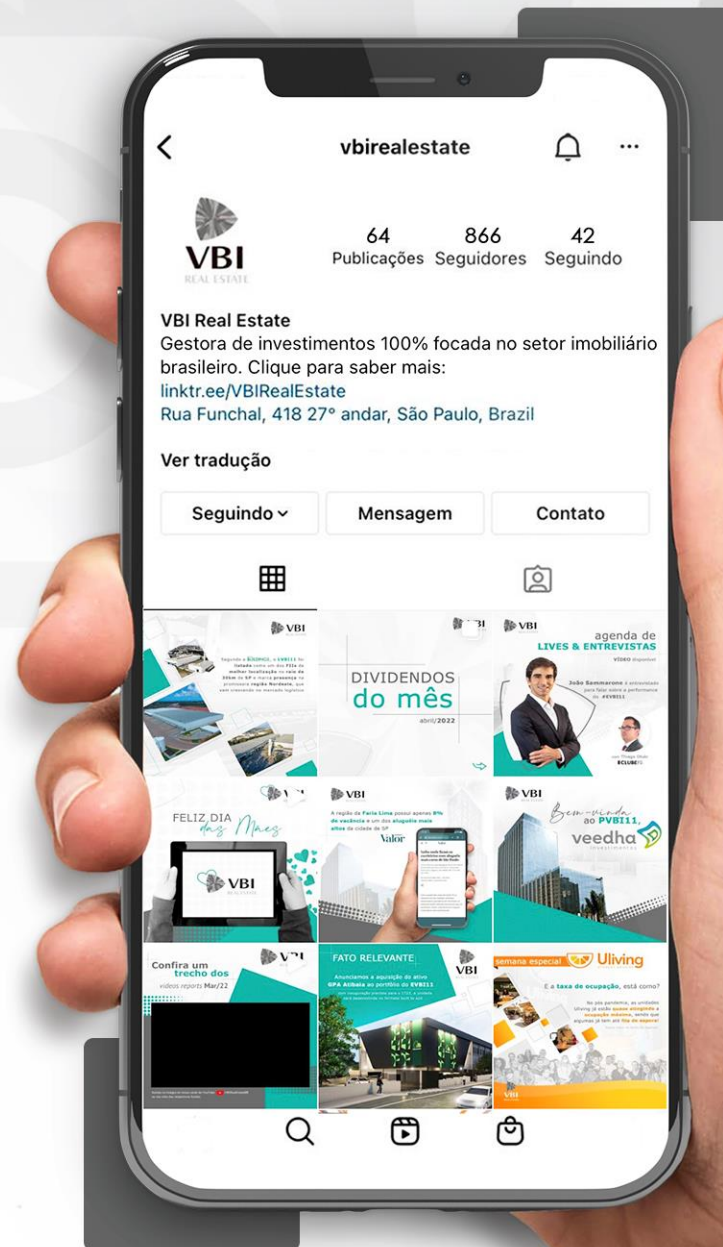




também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos
100%
focada no setor imobiliário
brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM
2006 → **2022**
E ATÉ O ANO DE

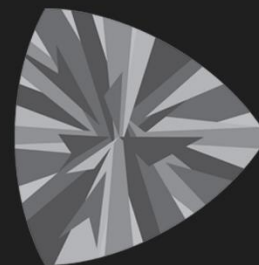


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



92 investimentos realizados
em mais de 18 estados





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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.