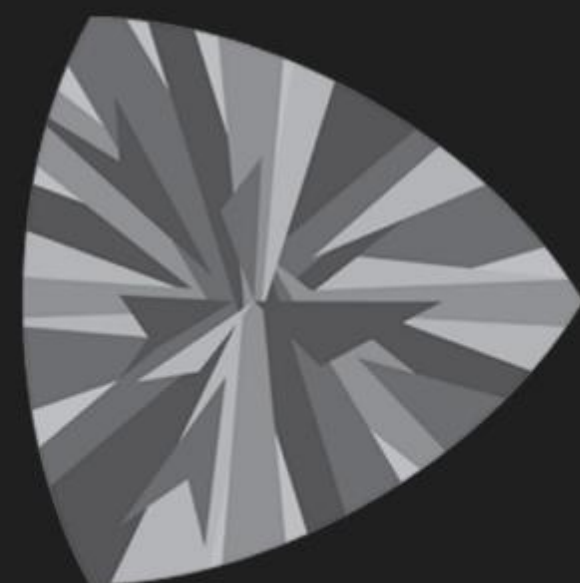




VBI
REAL ESTATE

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 ANUALIZADO¹ 5,3%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 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	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/01;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

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

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Durante o mês de Janeiro

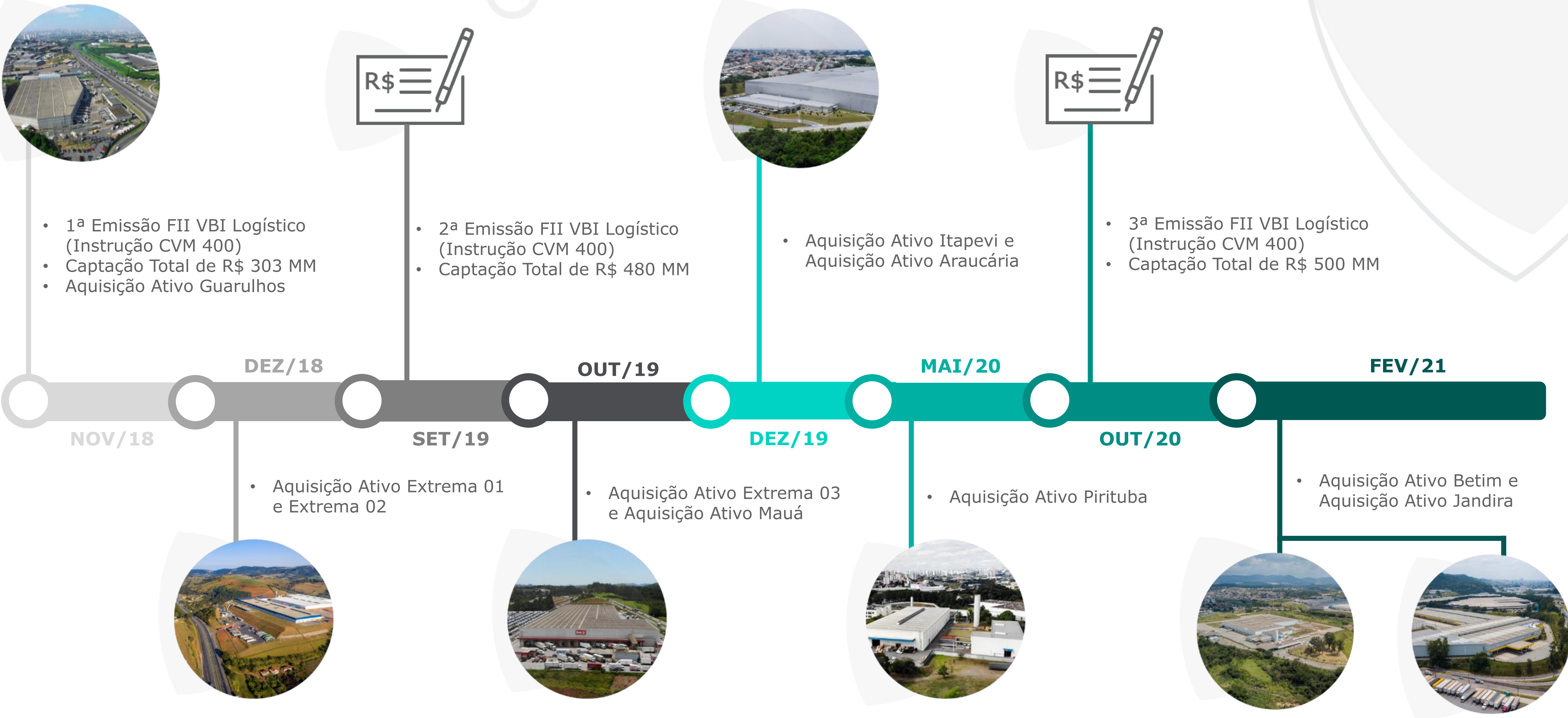
o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.

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



PORTFÓLIO¹



ABL TOTAL

266.553 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

23



NÚMERO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

6



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

69



VACÂNCIA FINANCEIRA

0,7%



VACÂNCIA FÍSICA

3,6%

NOSSOS EMPREENDIMENTOS



VBI LOG Araucária



VBI LOG Extrema



VBI LOG Guarulhos



VBI LOG Itapevi



VBI LOG Mauá



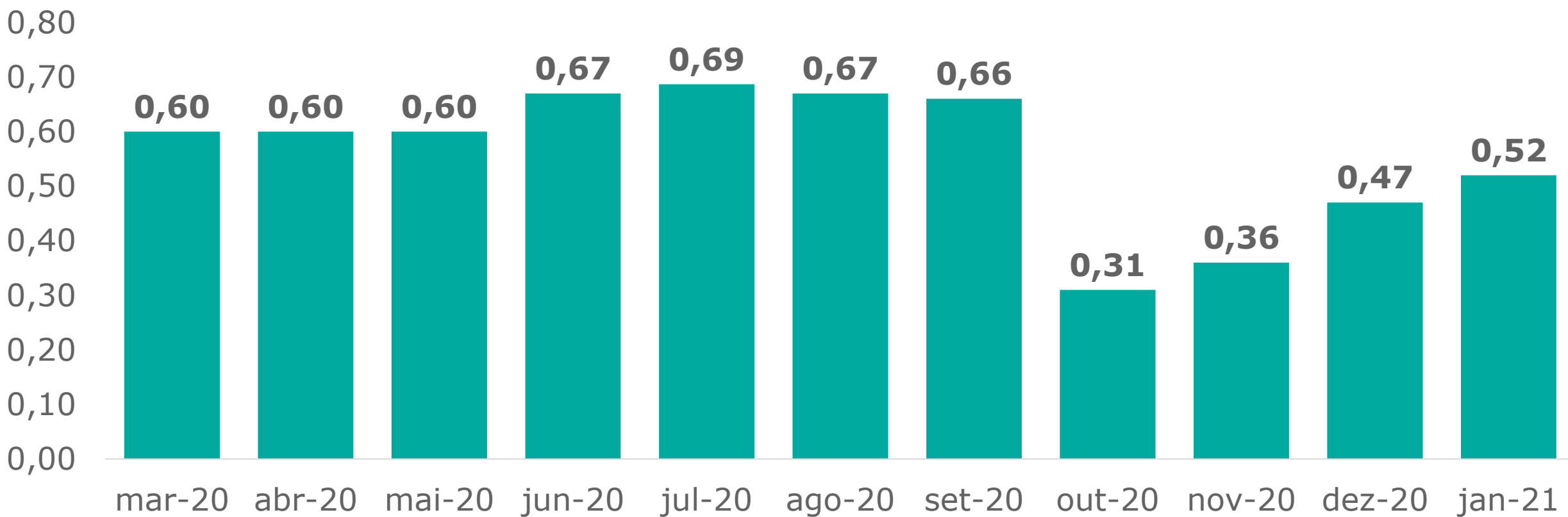
VBI LOG Pirituba

RENDIMENTOS

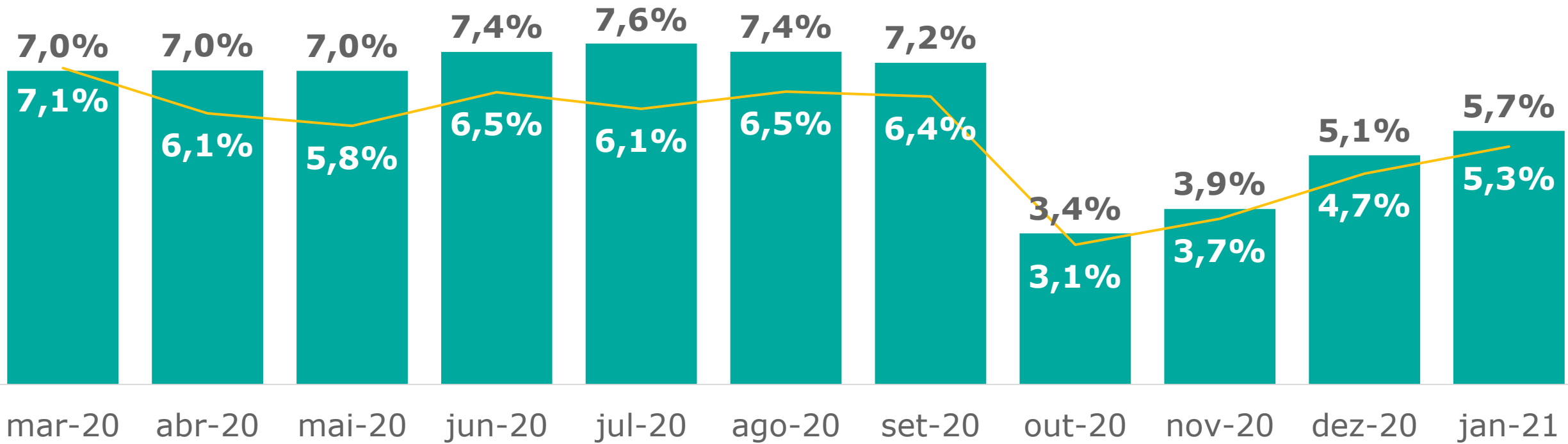


Conforme divulgado no dia 29 de janeiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,520081921 por cota (LVBI11), pagos no dia 05 de fevereiro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



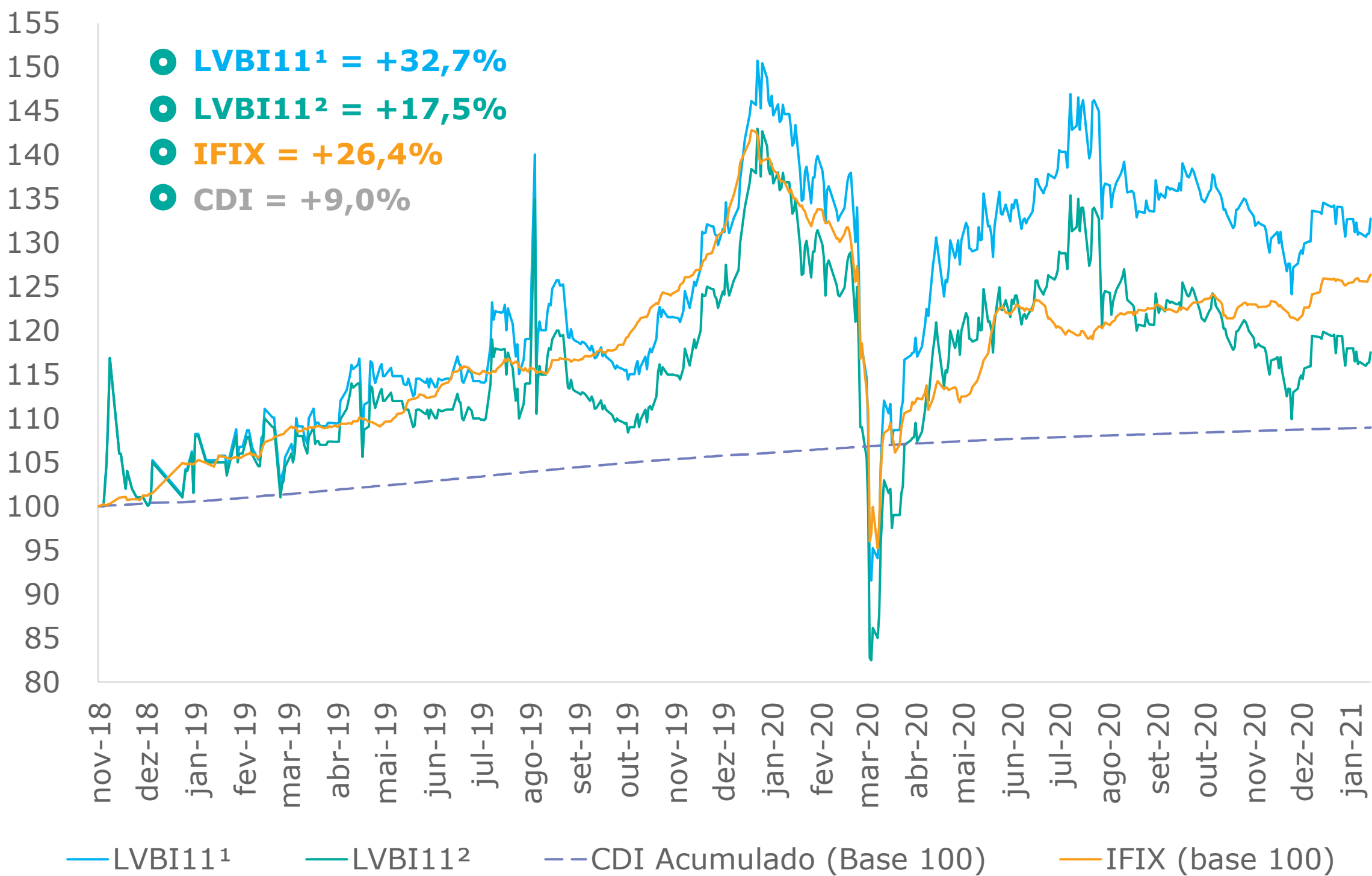
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

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.

PERFORMANCE DA COTA B3



	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 Yield³	15,2%	8,9%	1,4%
Valor de cota na Bolsa	117,52	117,52	117,52
Variação da cota na bolsa³	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-up⁴	430%	509%	199%

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

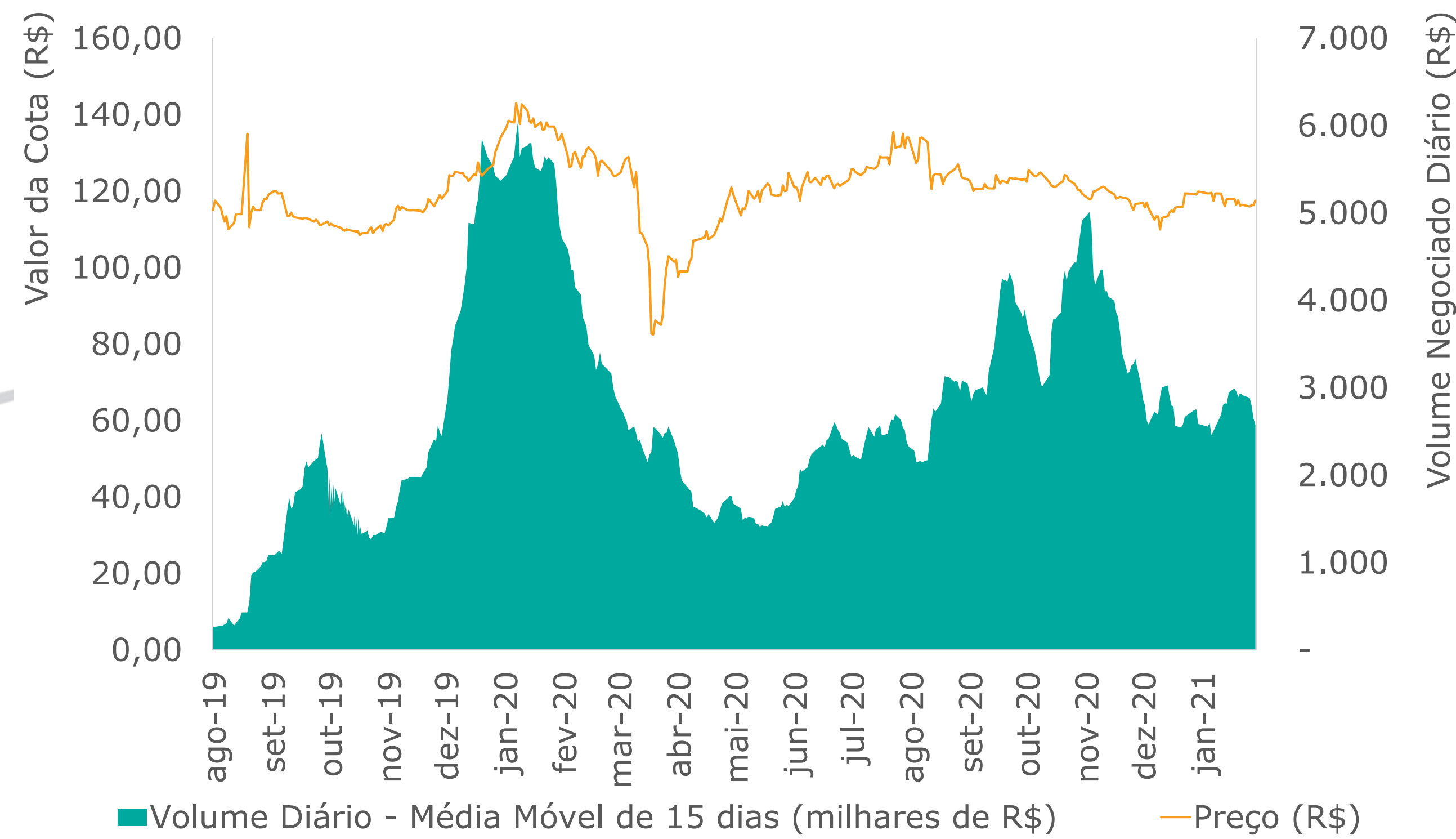
¹ Valor da cota ajustada por rendimento; ² Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg.

LIQUIDEZ

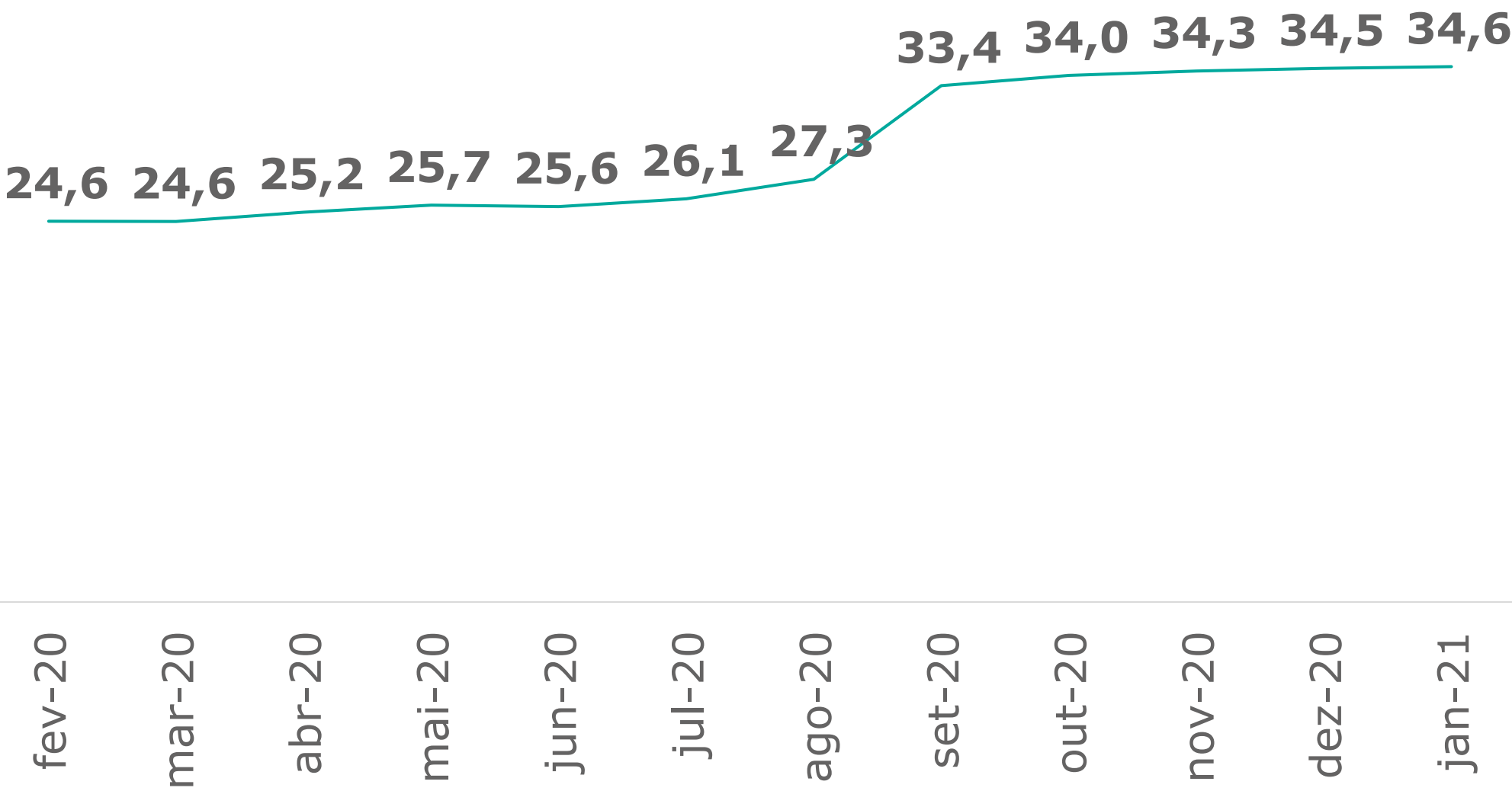


Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 51,2 milhões, o que corresponde a 3,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final de janeiro, o Fundo possuía 34,6 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg.

CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA ²	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 – SP ¹	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.

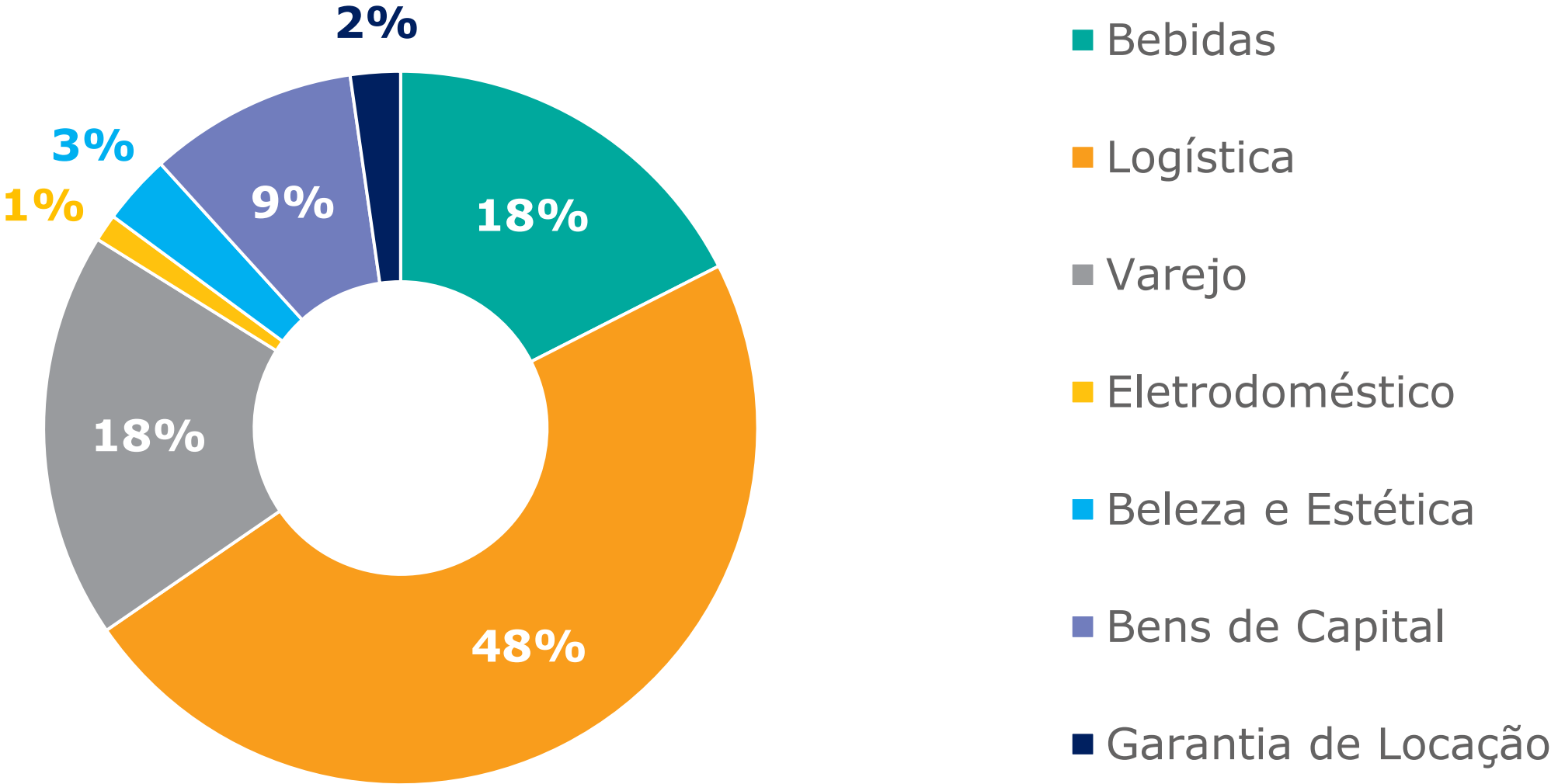


CARTEIRA DE ATIVOS

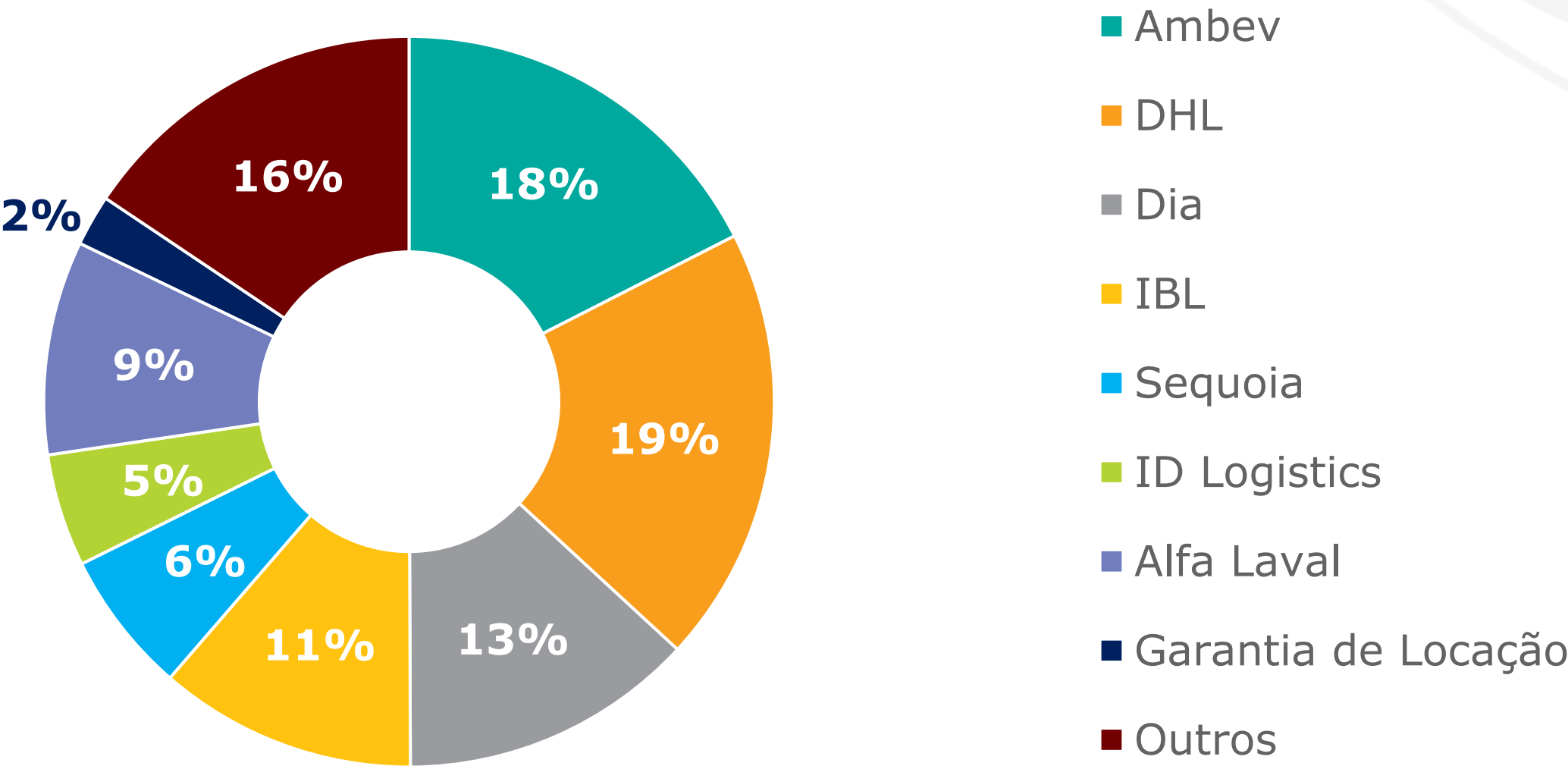


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

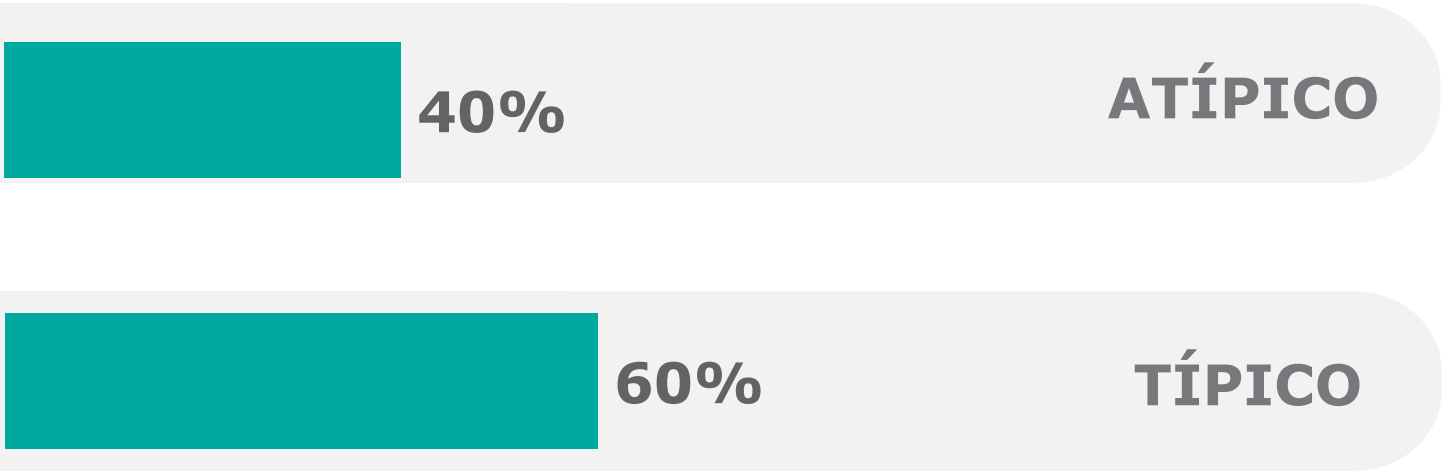
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



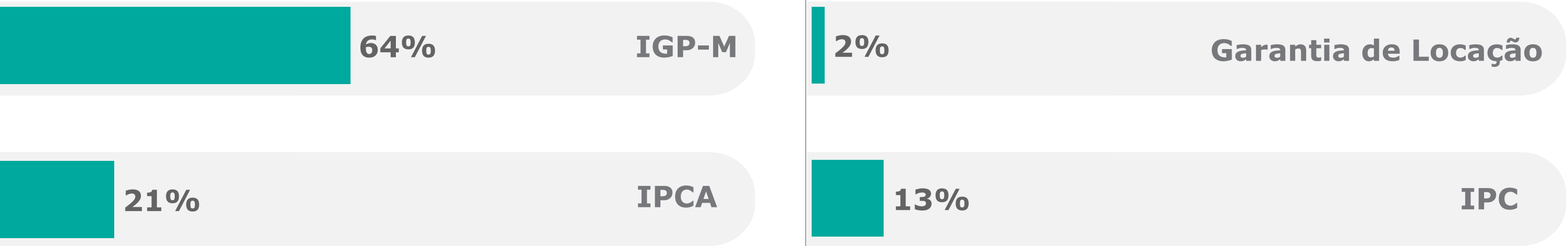
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (%RECEITA)



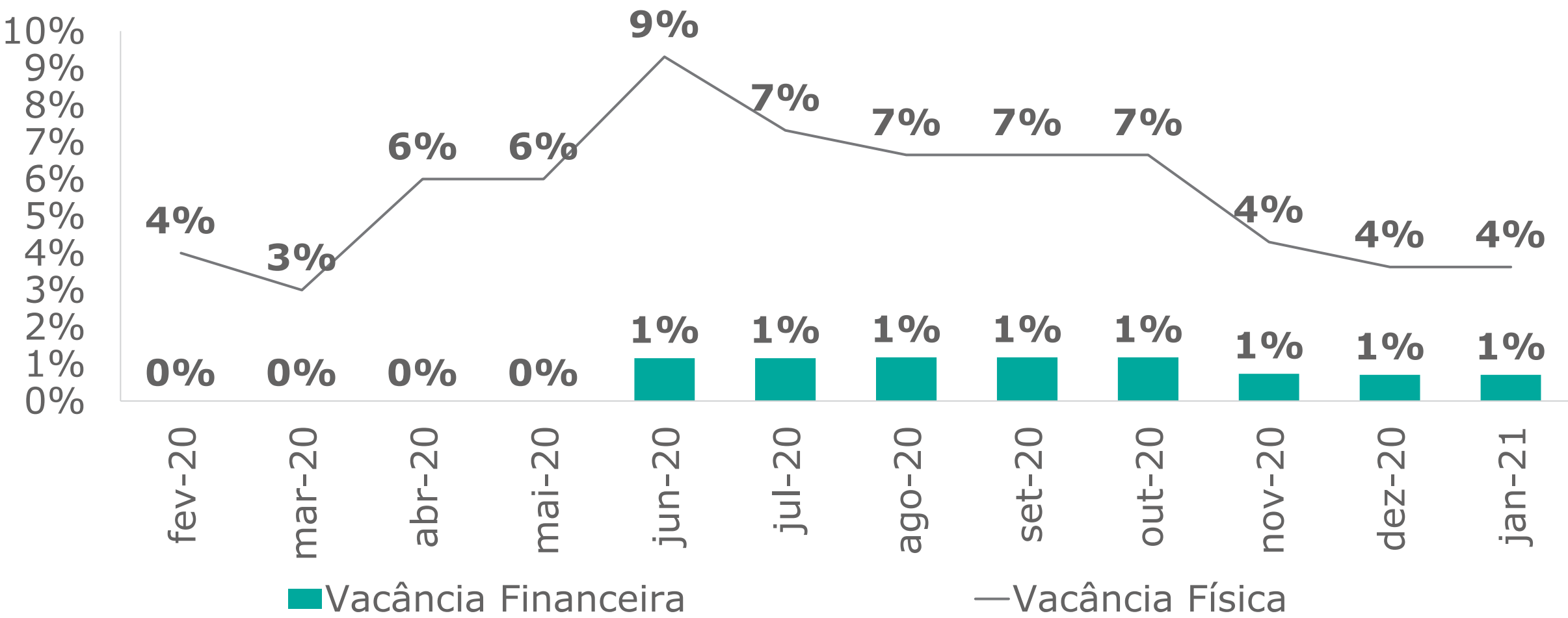
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



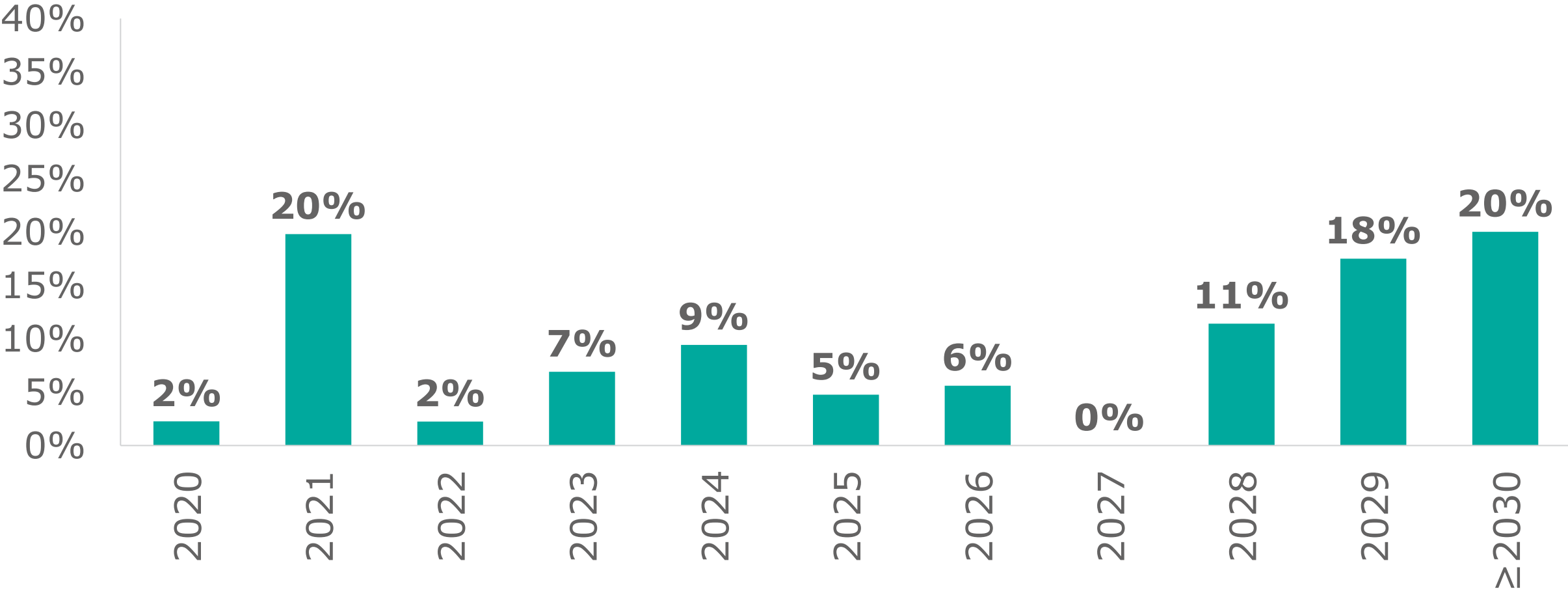
CARTEIRA DE ATIVOS



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

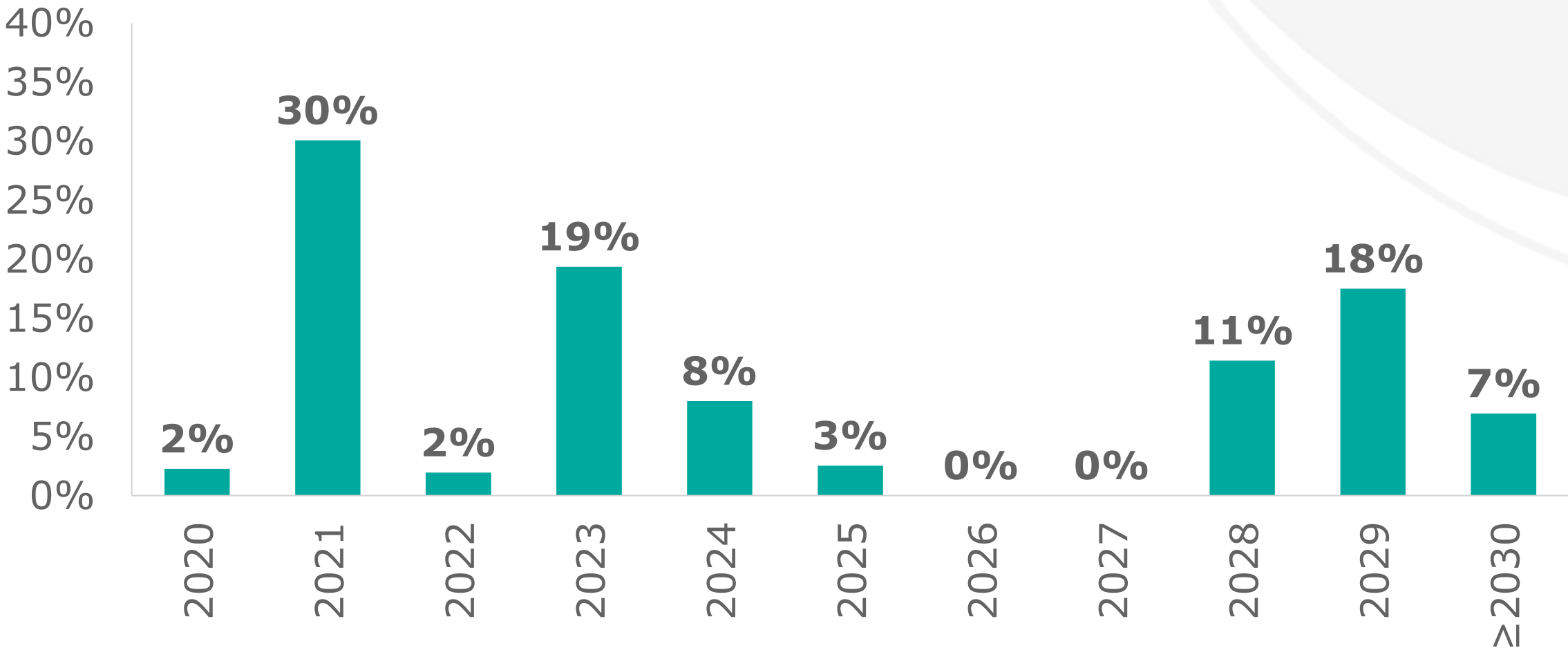


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



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

REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



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 Distribuído¹	6,1	58,2



BALANÇO PATRIMONIAL

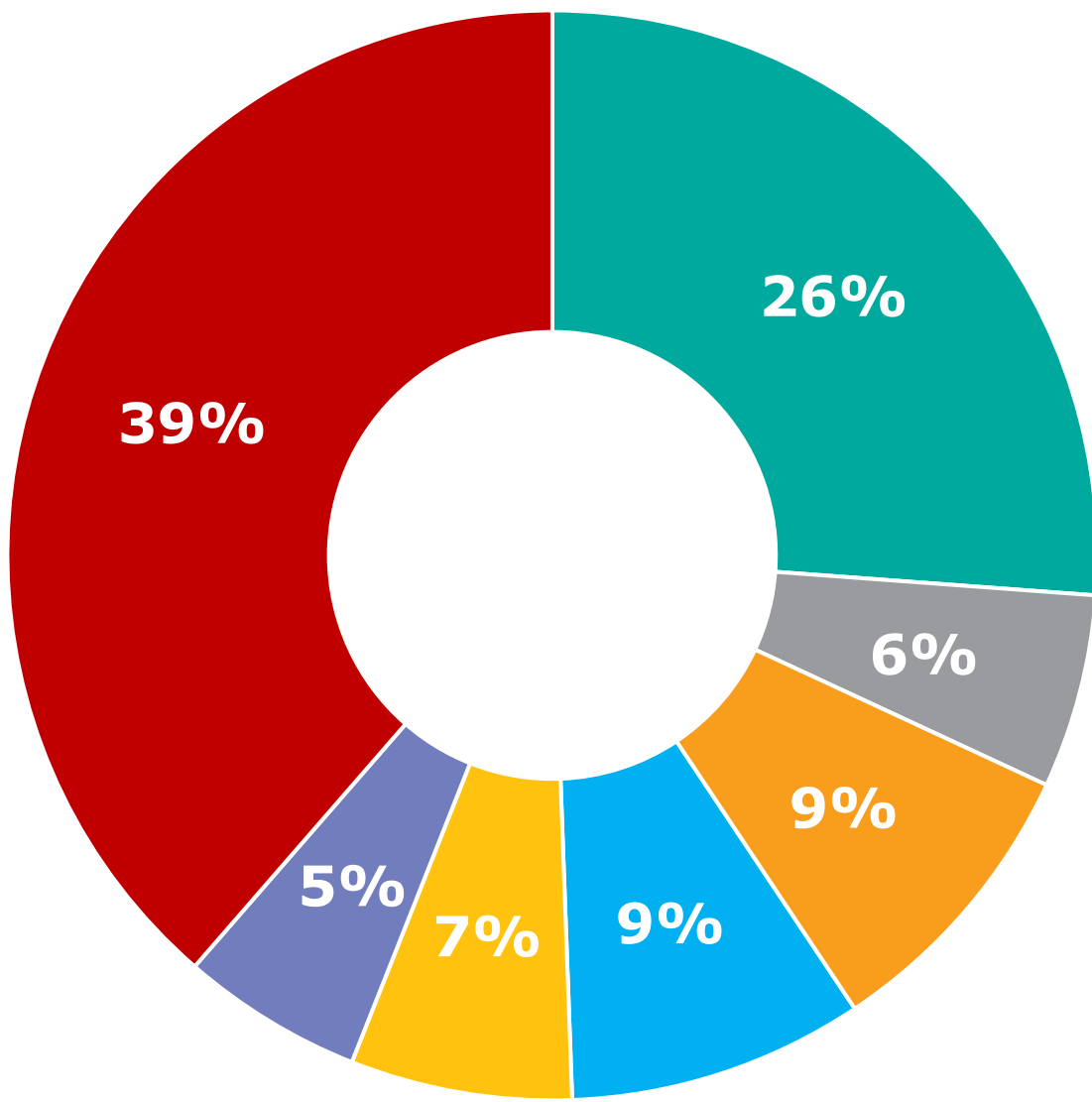


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 110,32



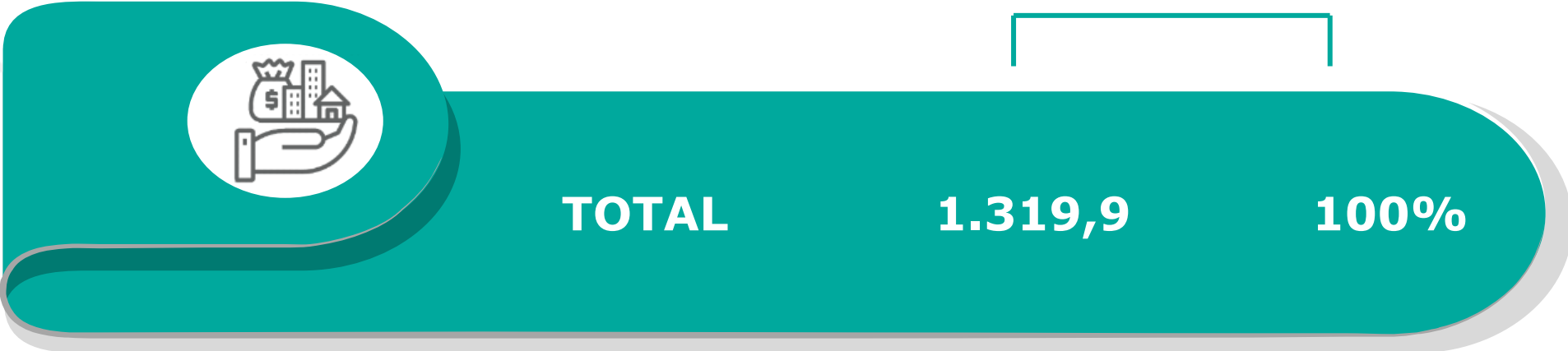
**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 117,52

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

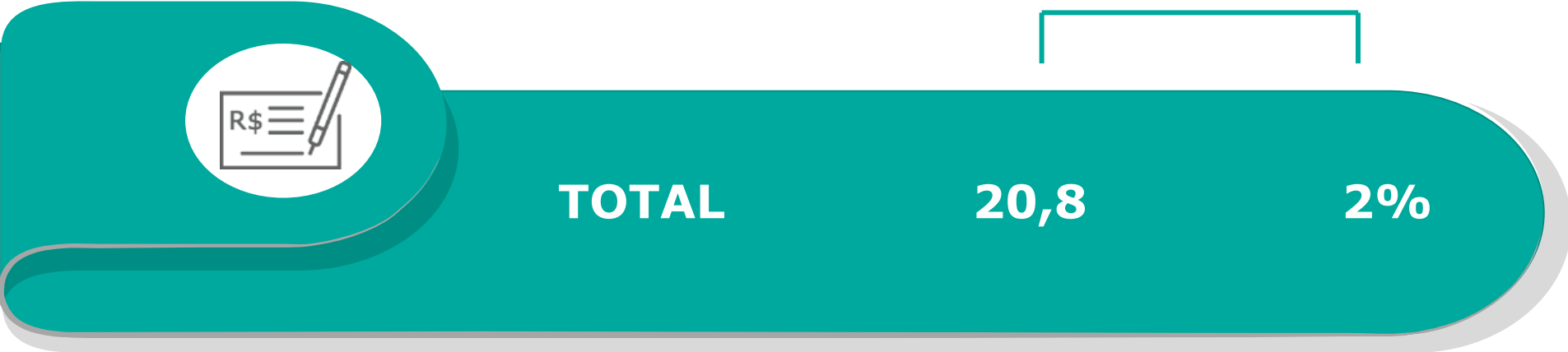
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

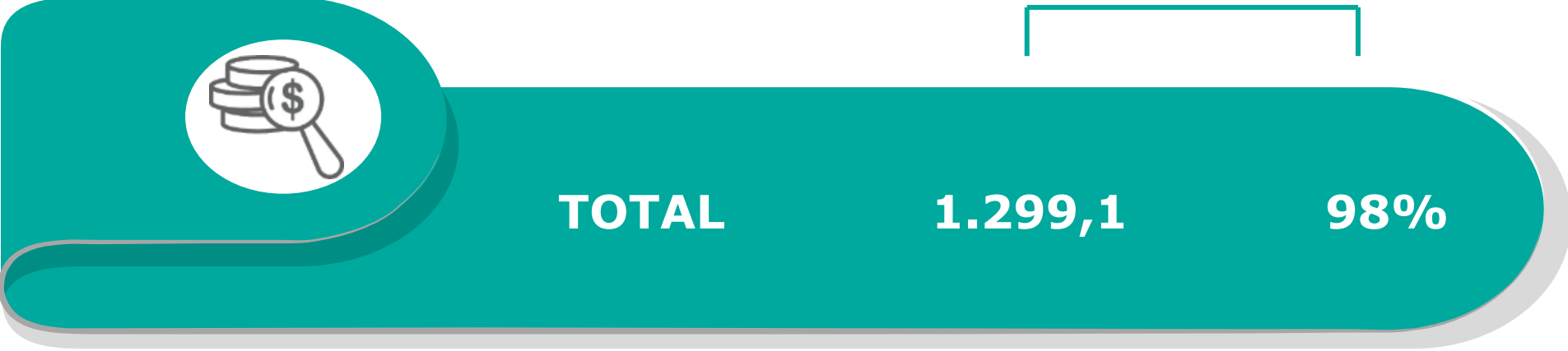
Rendimentos a Distribuir	11,7	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	6,7	1%
Obrigações por Recursos em Garantia	0,6	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



¹Imóveis 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



VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
EXTREMA



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

VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
ITAPEVI

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



VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
GUARULHOS



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

VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
ARAUCÁRIA

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



VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
MAUÁ



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

VBI-LOG
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO
PIRITUBA



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)

Custo total da emissão

Prazo

Lastro

Vencimento

R\$ 120,7 milhões

CDI + 2,25 a.a.

70 meses

Contratos de locação

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

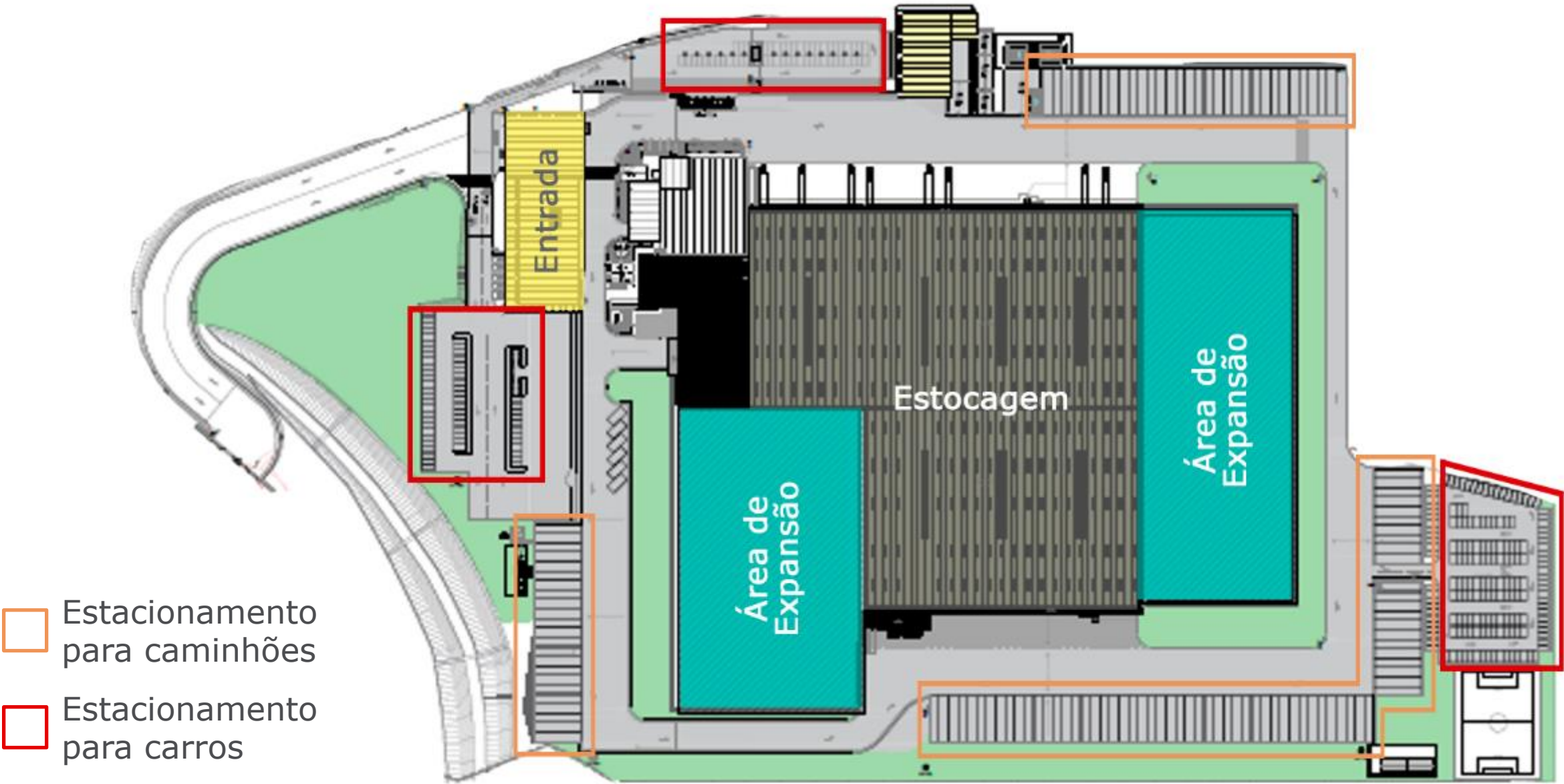
O empreendimento foi desenvolvido em 2009 por uma rede varejista que utilizava o imóvel como seu centro de distribuição. O imóvel possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, sprinklers, carga de piso de 6 toneladas por m², elevado 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 m ²
Área Bruta Locável	33.502 m ²
Pé Direito Livre	12 m
Sobre Carga de Piso	6T/m ²
Estacionamento	125 vagas de carretas
Nº de docas	59
ABL/Docas	567 m ²
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 uma 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 m²

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 início 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.

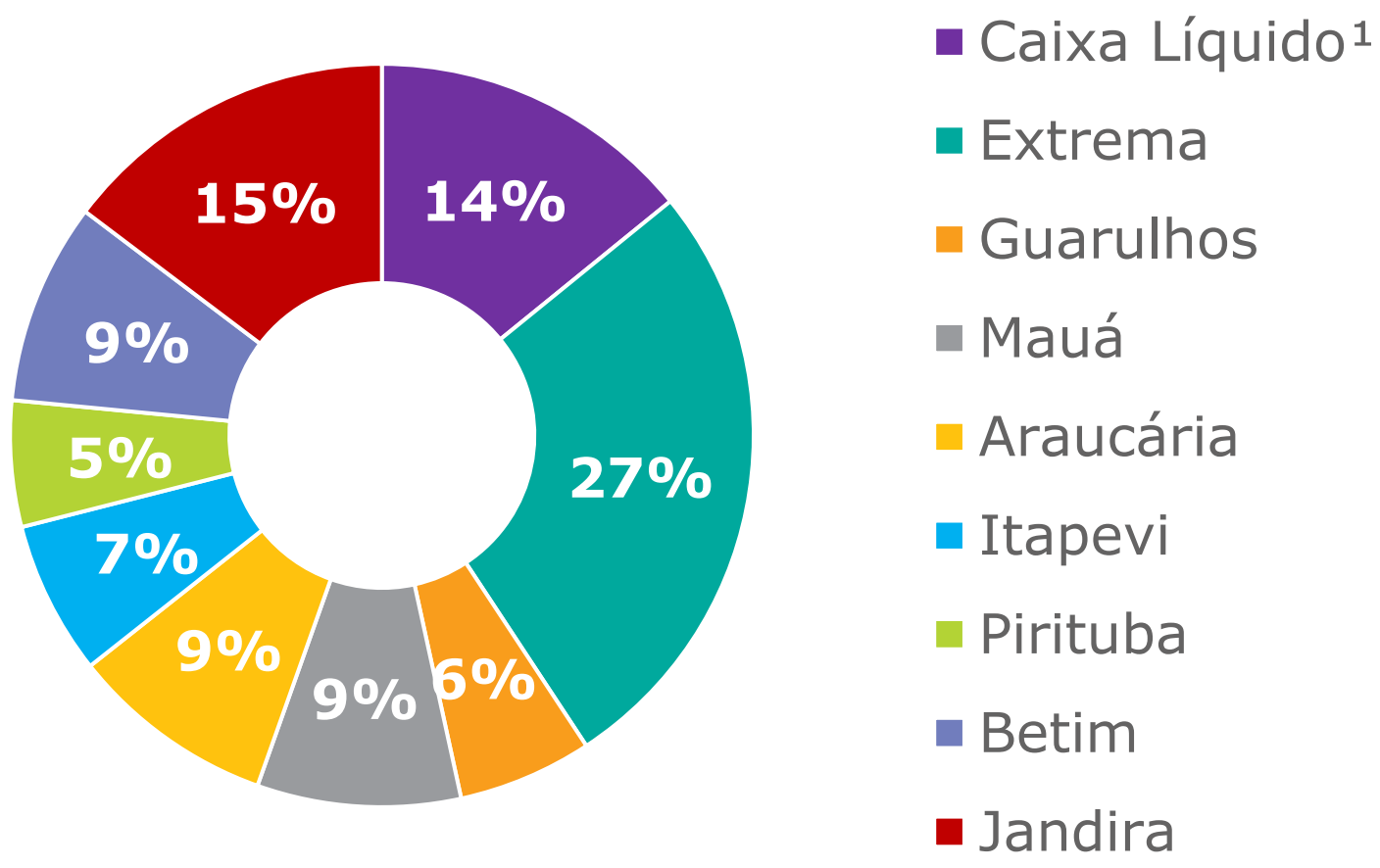


ANEXO B Portfólio após Aquisições

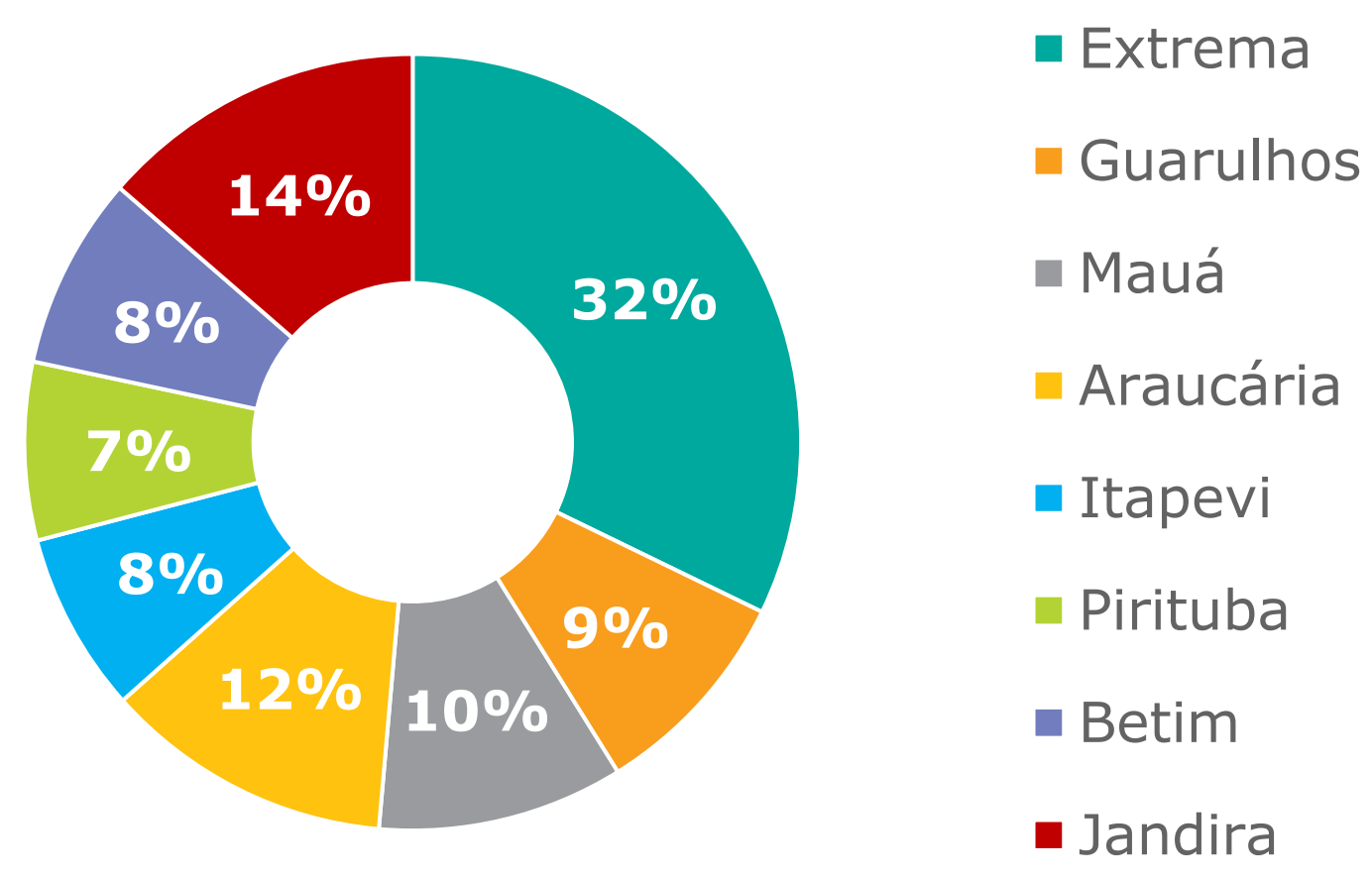


CARTEIRA DE ATIVOS

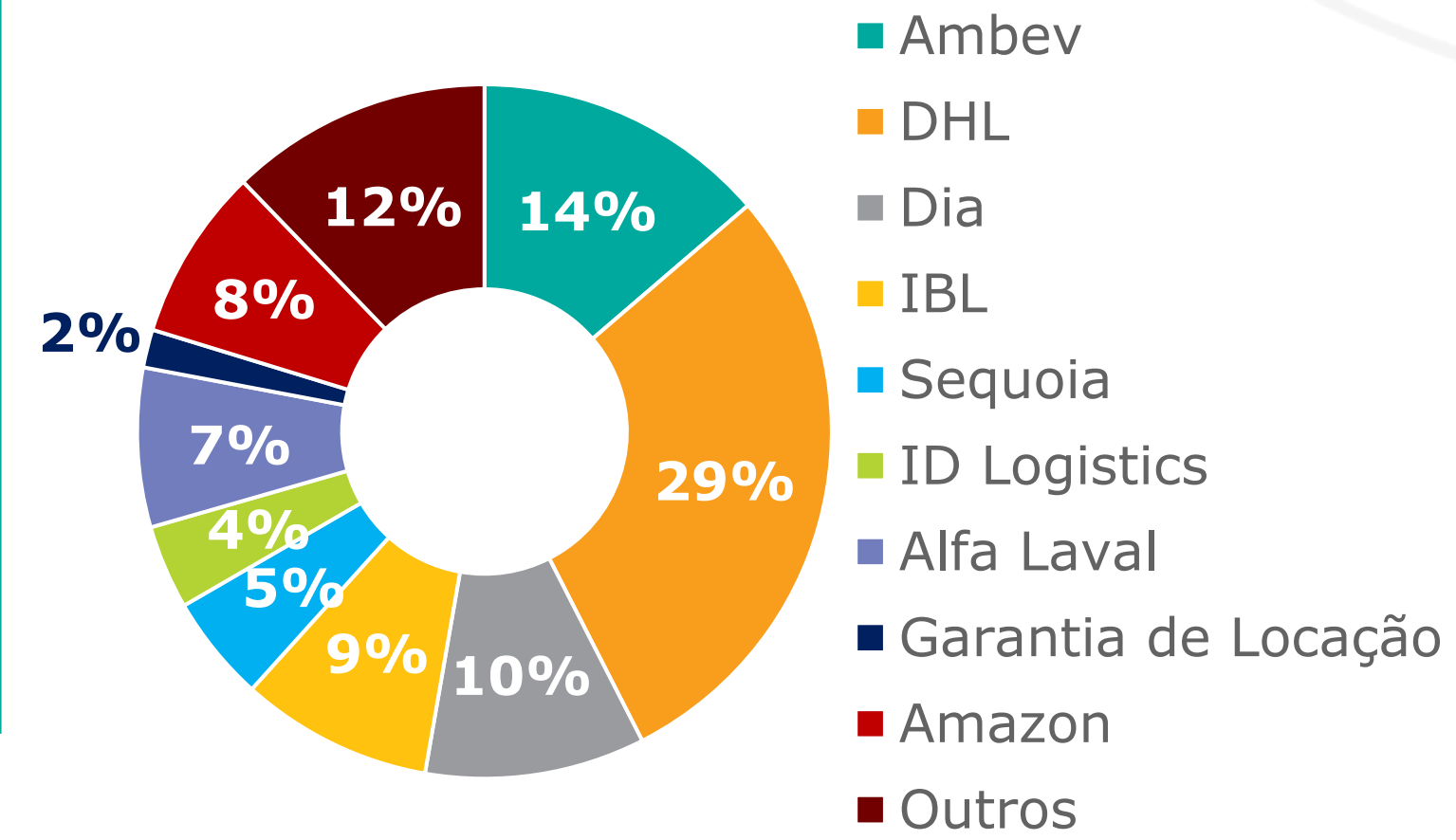
ALOCAÇÃO POR ATIVO
(% DO PL)



ALOCAÇÃO POR ATIVO
(% RECEITA)

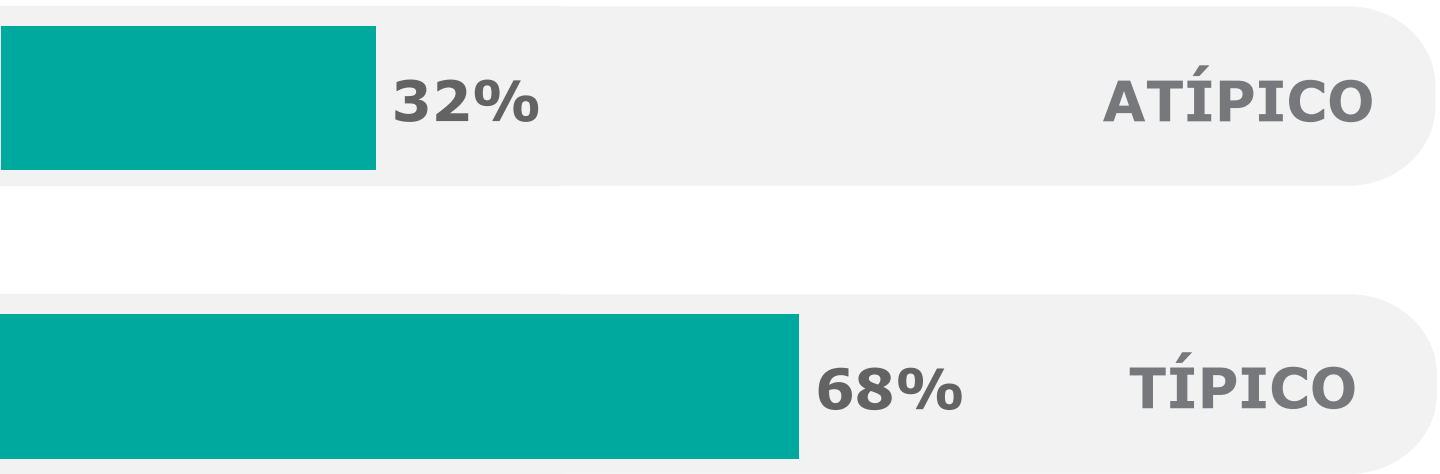


ALOCAÇÃO POR INQUILINO
(% DA RECEITA)

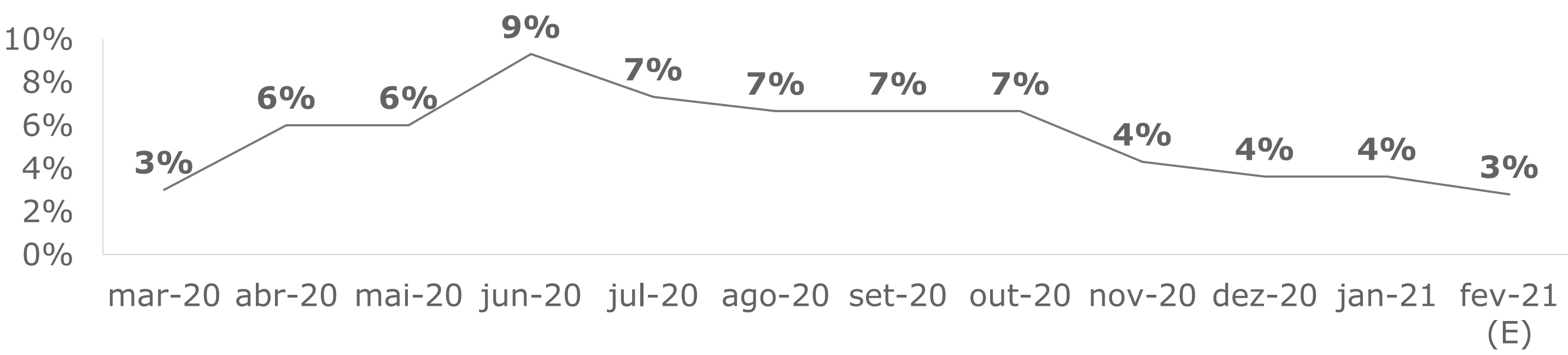


¹ Caixa já desconta passivos, incluindo as CCIs da aquisição.

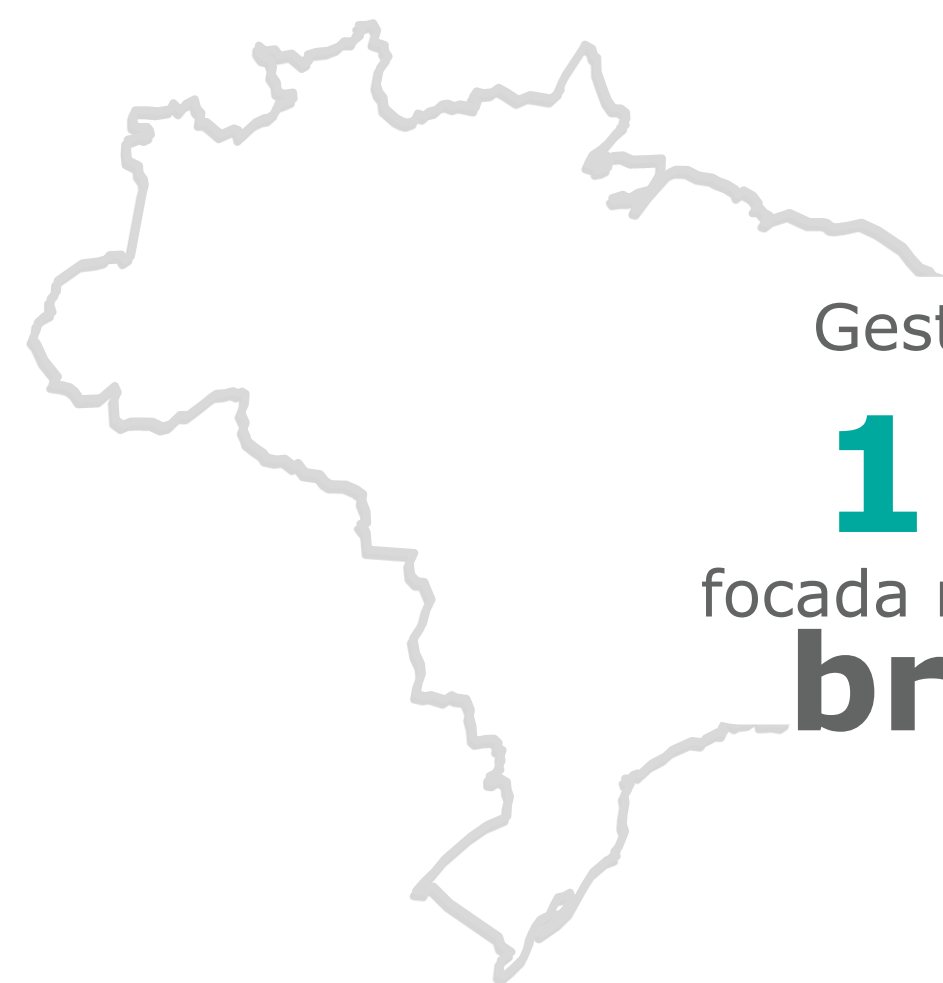
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS
CONTRATOS (%RECEITA)



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

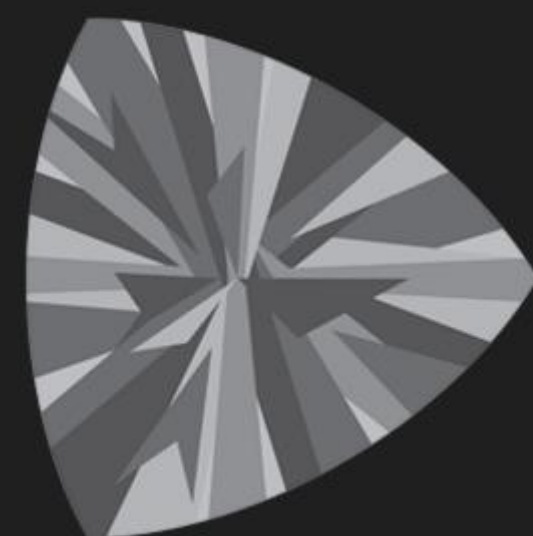


65

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 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.