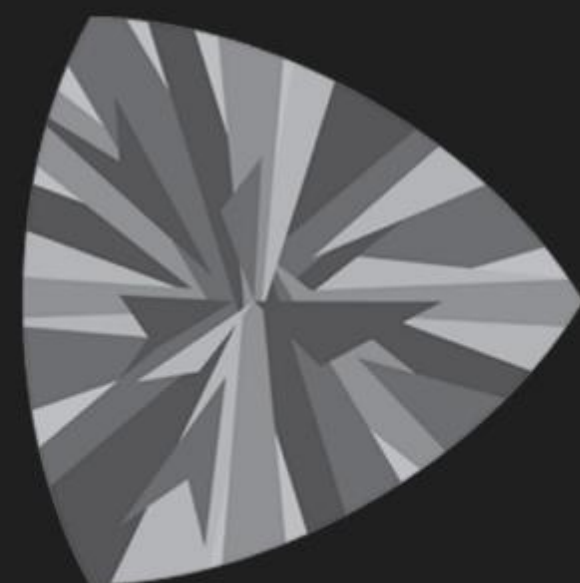




**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)**

Setembro | 2021



# 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

Taxa efetiva (competência)  
setembro de 2021: 0,94%  
do patrimônio líquido



## PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO LVBI11



SETEMBRO 2021

|                                                  |                                                      |                                                      |                                                               |                                                 |                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b><br>R\$ 1.350,8 milhões | <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b><br>R\$ 114,71       | <b>VALOR DE MERCADO</b><br>R\$ 1.194,9 milhões       | <b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b><br>R\$ 101,48                 | <b>P/B</b><br>0,88x                             | <b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b><br>R\$ 1,9 milhões |
| <b>DIVIDENDO POR COTA</b><br>R\$ 0,65            | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b><br>7,7% | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b><br>6,8% | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b><br>6,2%               | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b><br>5,5% | <b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b><br>91,7%                        |
|                                                  |                                                      | <b>% PL EM CAIXA</b><br>8,3%                         | <b>CAIXA E OUTROS ATIVOS<sup>4</sup></b><br>R\$ 130,0 milhões | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b><br>38.255             |                                                                |

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/09;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 30/09;

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

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



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO

**Rendimentos:** No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,65/cota, pagos no dia 07/10. Essa distribuição é resultado de um resultado recorrente do Fundo equivalente a aproximadamente R\$ 0,69/cota, e que (i) foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,03/cota, em função do reconhecimento de despesas referentes a comissões de locações (ii) foi retido do resultado do mês o equivalente a aproximadamente R\$ 0,01/cota, com o objetivo de manter uma maior linearidade nas distribuições futuras. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,48) em 30/09 ou, ainda, 6,8% sobre o PL do Fundo ao final de setembro (R\$ 114,71) (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

**Gestão Comercial:** Durante o mês de setembro, concluímos 3 novas locações que totalizam 8.758 m<sup>2</sup> no nosso portfólio. No ativo Itapevi, foi efetivada a locação dos últimos três módulos disponíveis que somam 5.282 m<sup>2</sup> locados para dois locatários do próprio empreendimento e que leva o ativo a 100% de ocupação. Adicionalmente, foi concluída a locação de um módulo do G01 do Ativo Aratu com 3.476 m<sup>2</sup> para a Elfa Medicamentos. Dessa forma, ao final do mês de setembro, o Fundo possuía taxa de vacância física de 2,3% e taxa de vacância financeira de 0%, uma vez que os únicos espaços vagos do portfólio, que são os quatro módulos disponíveis para locação no G01 do ativo Aratu, não impactam financeiramente o Fundo, dado que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023 junto ao vendedor do ativo.

**Gestão Operacional/Obras:** No ativo Araucária, demos continuidade as obras referentes a Fase 2 (execução do novo pátio de estacionamento de caminhões e das novas docas) conforme previsto no contrato de locação com a Magalu. No ativo Aratu, as obras do Galpão G02 estão em andamento e atingiram ao final do mês de setembro 35% de evolução física e, conforme o cronograma planejado, possui entrega prevista para o 2T 2022 (para mais informações, [clique aqui](#)). No Ativo Cajamar, as obras que possui término previsto para o 2º trimestres de 2022 seguem conforme o cronograma esperado.

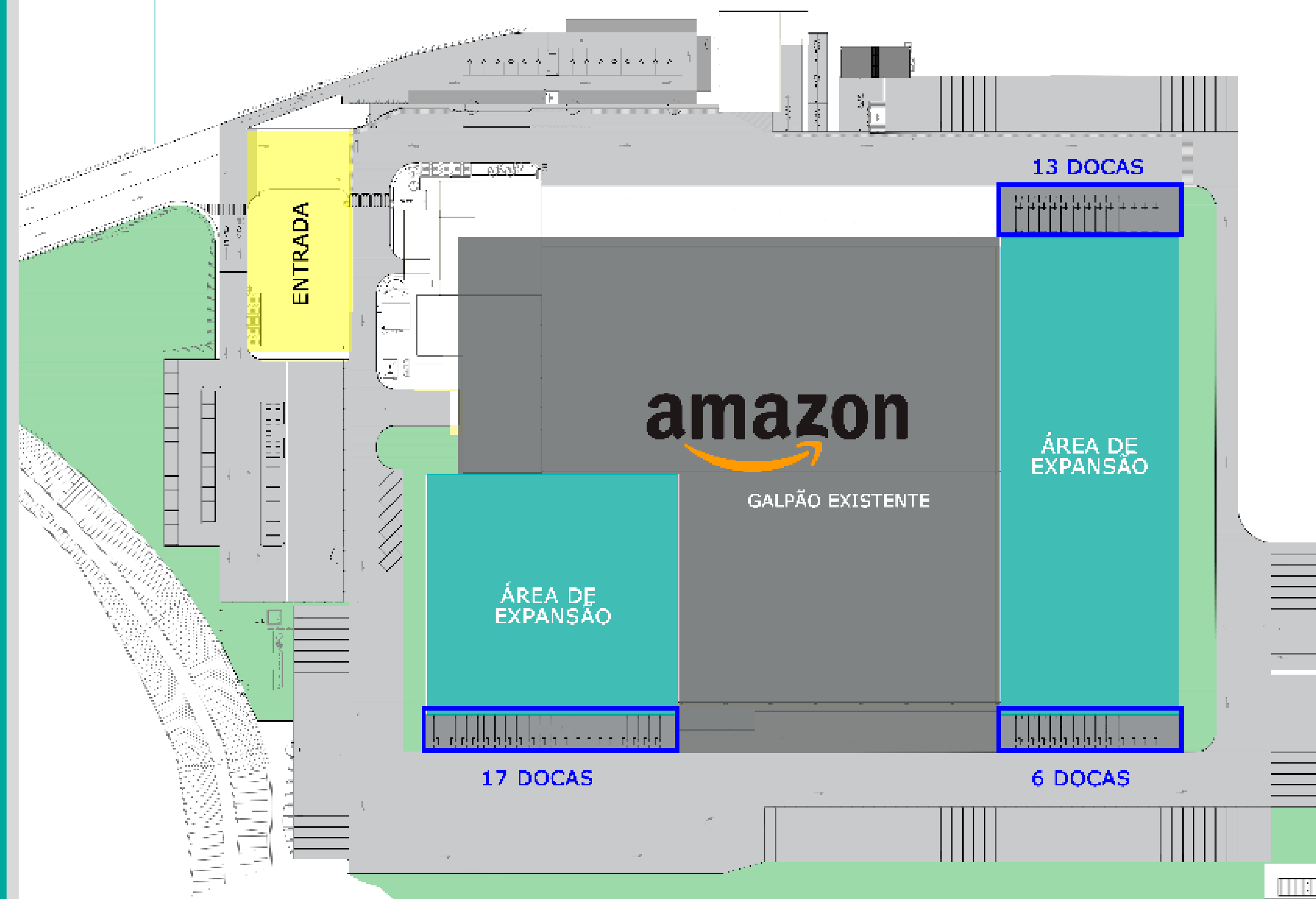


# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## EXPANSÃO ATIVO BETIM

Conforme anunciado no dia 23/09 (para ler o Fato Relevante, [clique aqui](#)), o Fundo celebrou Aditivo ao Contrato de Locação com a Amazon, locatário do Ativo Betim. Conforme as condições acordadas no Aditivo, o Fundo irá expandir a área bruta locável do galpão existente em 19.189 m<sup>2</sup> e, dessa forma, o Ativo Betim contará a partir da conclusão da expansão, prevista para ocorrer no 2ºT de 2022, com uma ABL Total de 52.691 m<sup>2</sup>. Além da expansão da ABL existente, ficam autorizadas a execução por conta da Locatária de outras benfeitorias no Ativo Betim que agregam valor ao imóvel. O investimento estimado pelo Fundo para o desenvolvimento da expansão do galpão é de aproximadamente R\$ 32,0 milhões, sendo que o desembolso desse montante será somente realizado após a conclusão da obra, quando teremos o início da cobrança do aluguel mensal da área da expansão. Com base nisso, o yield de desenvolvimento estimado (aluguel anual esperado dividido pelo investimento estimado) para o Fundo para os primeiros 12 meses após a conclusão da obra da expansão é de aproximadamente 17% ao ano, sendo que o impacto esperado na receita imobiliária do Fundo após a conclusão da obra do empreendimento seria de aproximadamente R\$ 0,04/cota ao mês.

## IMPLANTAÇÃO DO ATIVO BETIM



# LINHA DO TEMPO

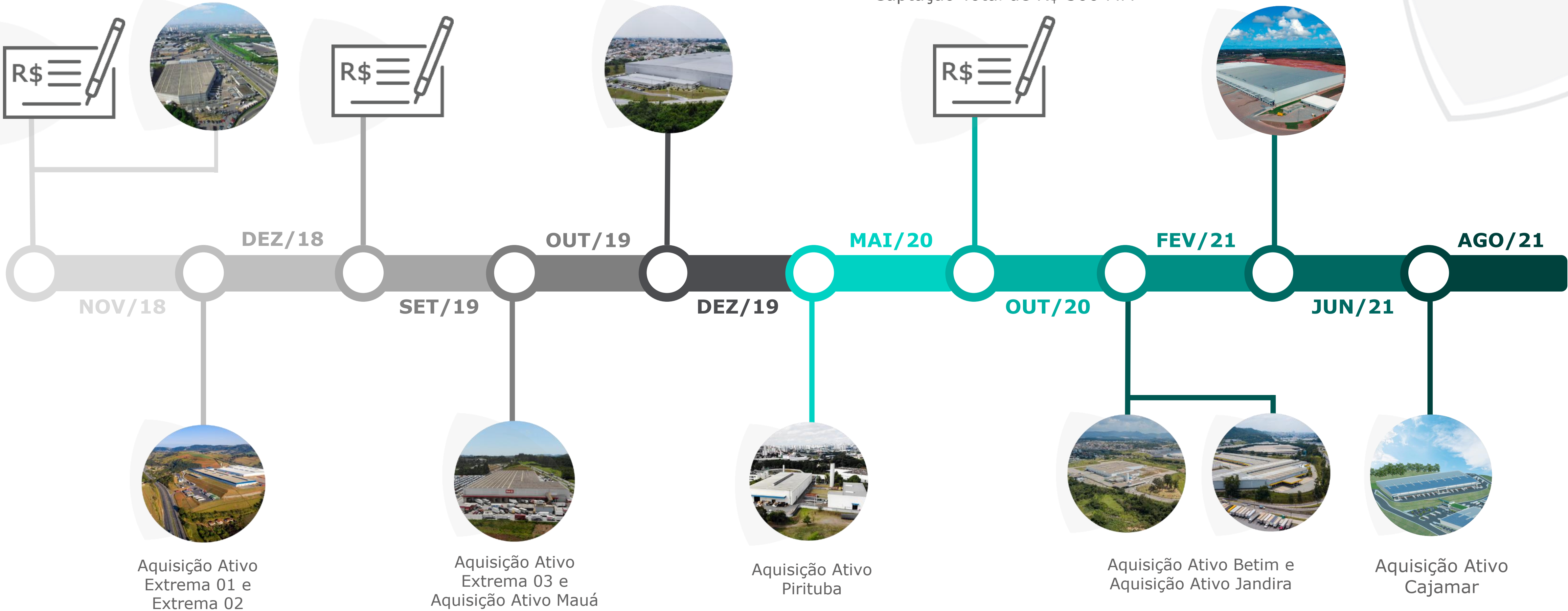
- 1ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos

- 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

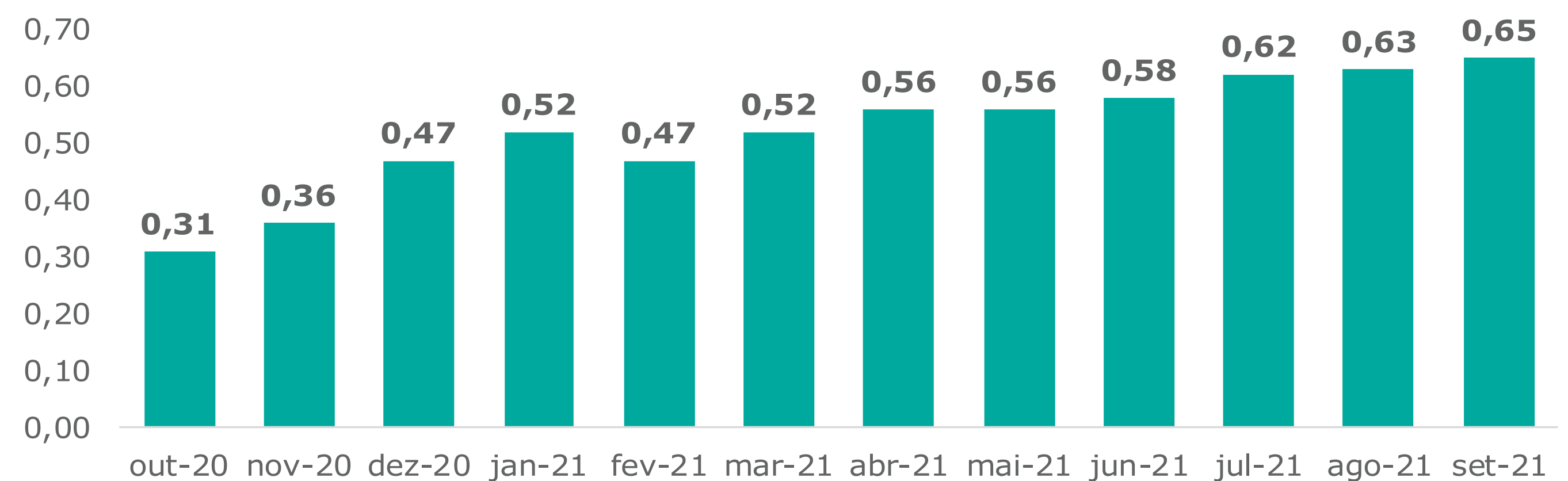


No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,65 cota, pagos no dia 07/10. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de setembro, tendo o mês de agosto como competência.

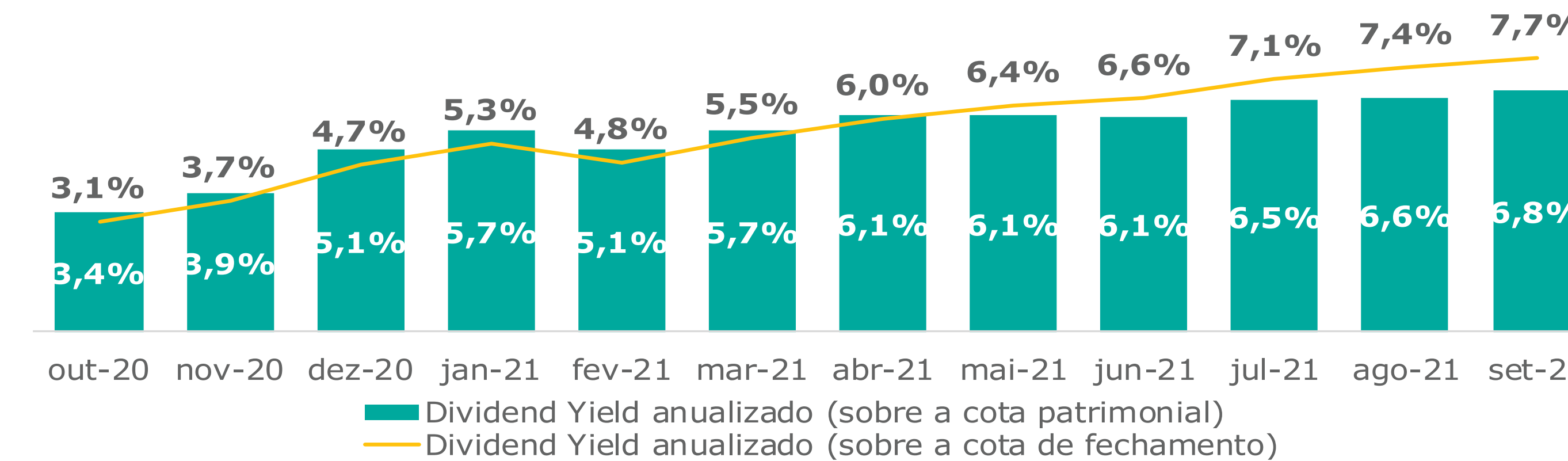
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,48) em 30/09 ou ainda 6,8% sobre o PL do Fundo ao final de setembro (R\$ 114,71).

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

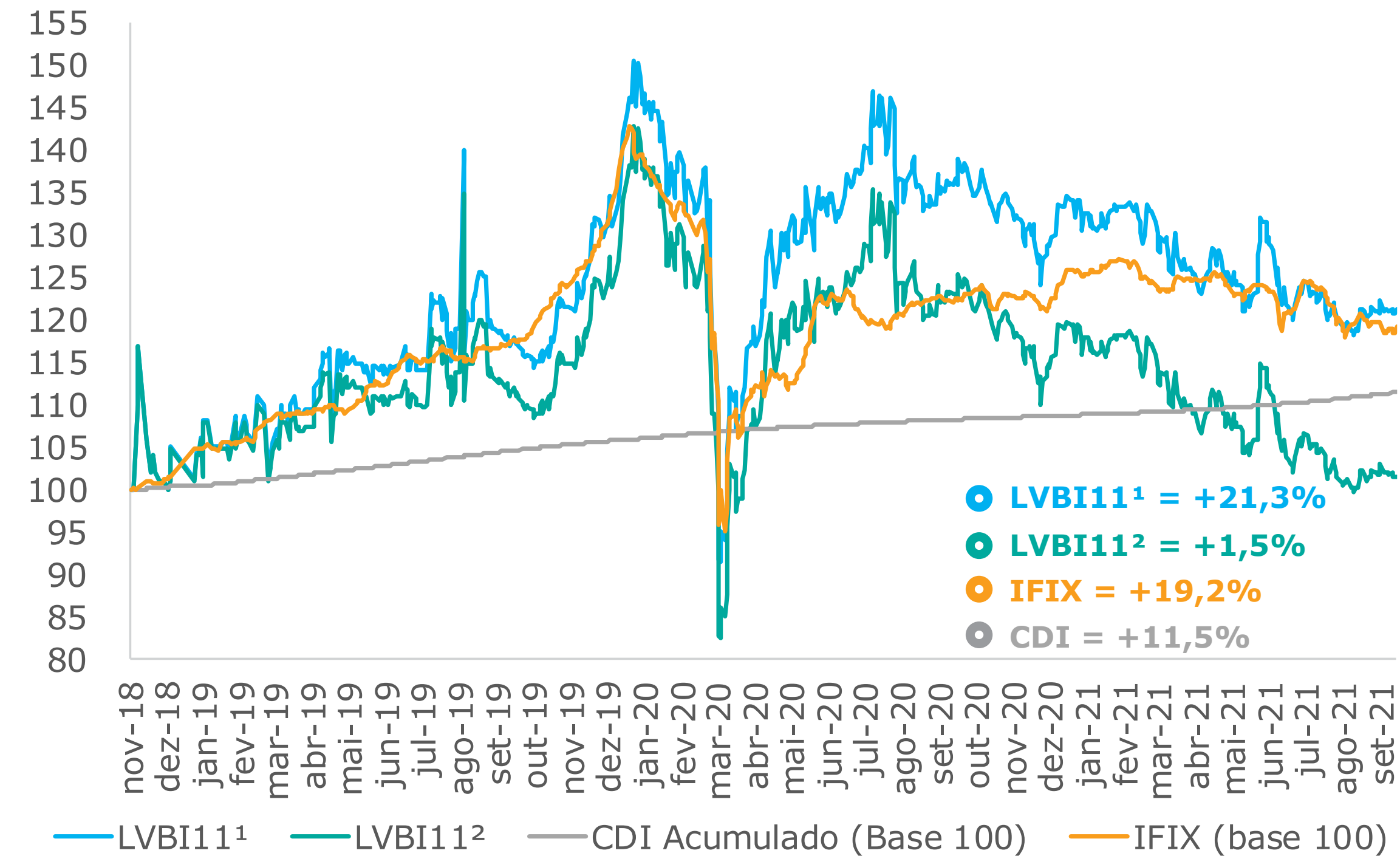


Em 30/09, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,48 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,71. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018.

|                                                                | 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>19,8%</b> | <b>13,2%</b> | <b>5,3%</b>   |
| Valor de cota na B3                                            | 101,48       | 101,48       | 101,48        |
| <b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>                      | <b>1,5%</b>  | <b>-4,7%</b> | <b>-14,0%</b> |
| <b>Rentabilidade Total<br/>(Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>21,3%</b> | <b>8,5%</b>  | <b>-8,7%</b>  |
| <b>% Taxa DI</b>                                               | <b>185%</b>  | <b>123%</b>  | <b>N.A.</b>   |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>                          | <b>217%</b>  | <b>145%</b>  | <b>N.A.</b>   |

<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

## PERFORMANCE DA COTA B3



<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

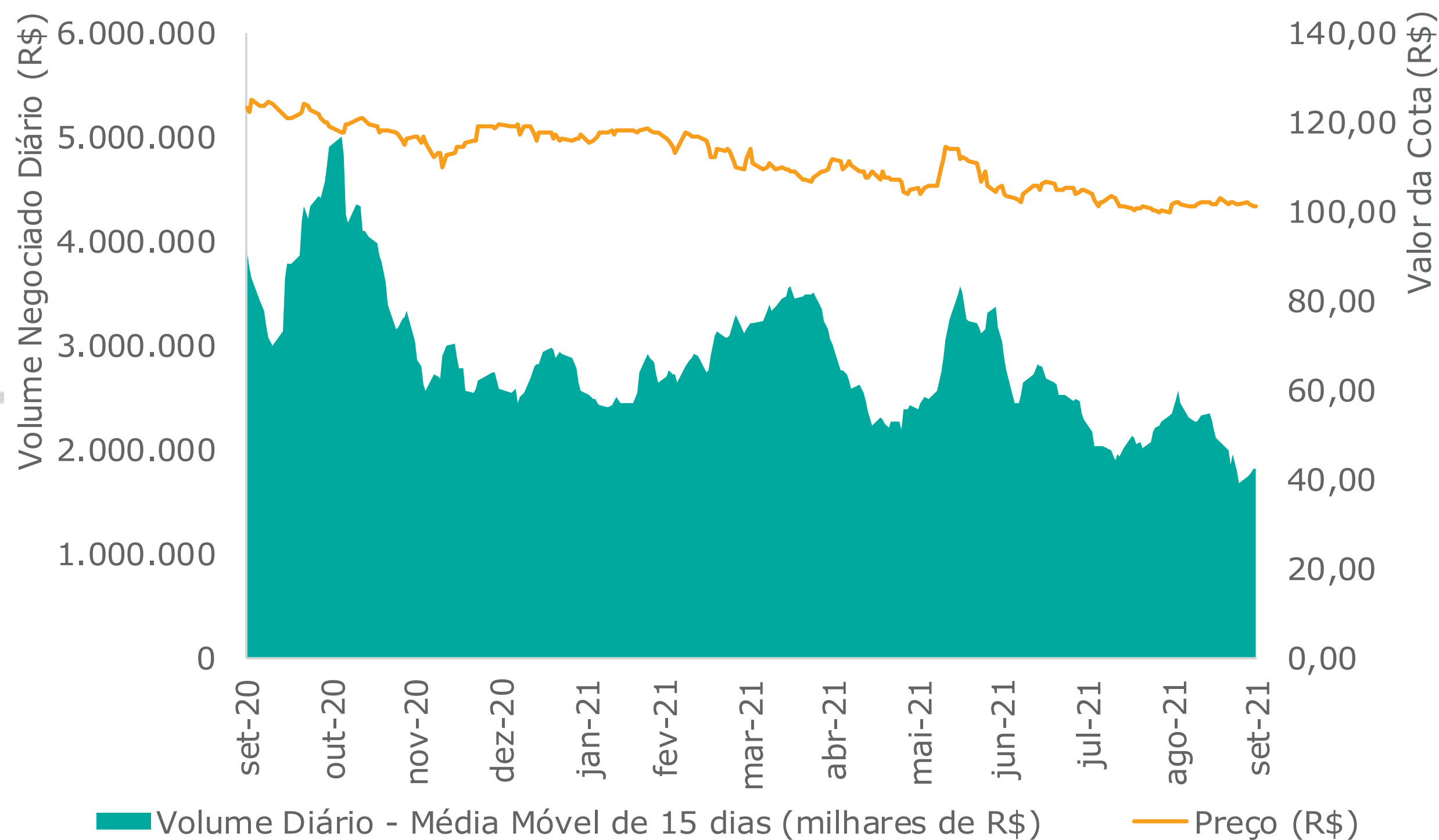


# LIQUIDEZ



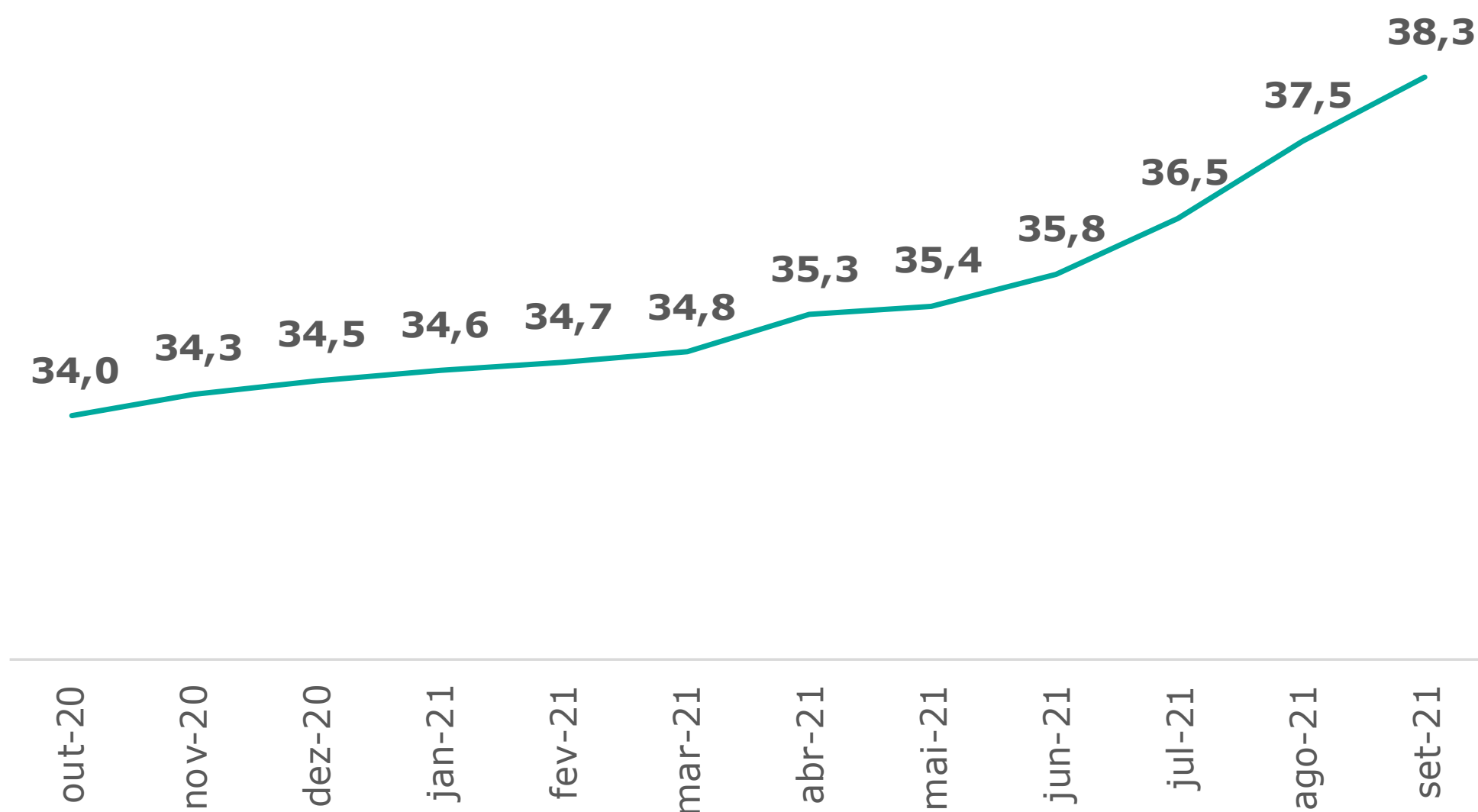
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 1,9 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 40,4 milhões, o que corresponde a 3,4% do valor de mercado na mesma data. Ao final de setembro, o Fundo possuía 38,3 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)





# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

Portfólio líquido com **taxa de vacância financeira de 0%** e **vacância física de 2,3%**



| ATIVO     | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m²) <sup>2</sup> | ABL TOTAL % DO FUNDO (m²) | VACÂNCIA FÍSICA <sup>3</sup> | VACÂNCIA FINANCEIRA | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA |
|-----------|---------|--------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------|
| Extrema   | 100%    | 10           | 122.460                     | 122.460                   | 0%                           | 0%                  | 63                               | 29%          |
| Guarulhos | 100%    | 1            | 24.416                      | 24.416                    | 0%                           | 0%                  | 84                               | 7%           |
| Mauá      | 100%    | 1            | 29.718                      | 29.718                    | 0%                           | 0%                  | 171                              | 9%           |
| Araucária | 100%    | 1            | 47.157                      | 47.157                    | 0%                           | 0%                  | 54                               | 10%          |
| Itapevi   | 100%    | 10           | 34.922                      | 34.922                    | 0%                           | 0%                  | 24                               | 7%           |
| Pirituba  | 100%    | 1            | 12.340                      | 12.340                    | 0%                           | 0%                  | 103                              | 6%           |
| Betim     | 100%    | 1            | 33.502                      | 33.502                    | 0%                           | 0%                  | 104                              | 9%           |
| Jandira   | 100%    | 1            | 45.634                      | 45.634                    | 0%                           | 0%                  | 64                               | 11%          |
| Aratu     | 70%     | 4            | 100.552                     | 70.387                    | 37%                          | 0%                  | 19                               | 8%           |
| Cajamar   | 100%    | 0            | 35.690                      | 35.690                    | 0%                           | 0%                  | 20                               | 4%           |
| TOTAL     |         | 30           | 486.391                     | 456.225                   | 2,3%                         | 0%                  | 63                               | 100%         |

<sup>1</sup>Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão; <sup>2</sup>Os ativos Araucária, Pirituba, Betim e Jandira contam com área potencial de expansão; <sup>3</sup>A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído).



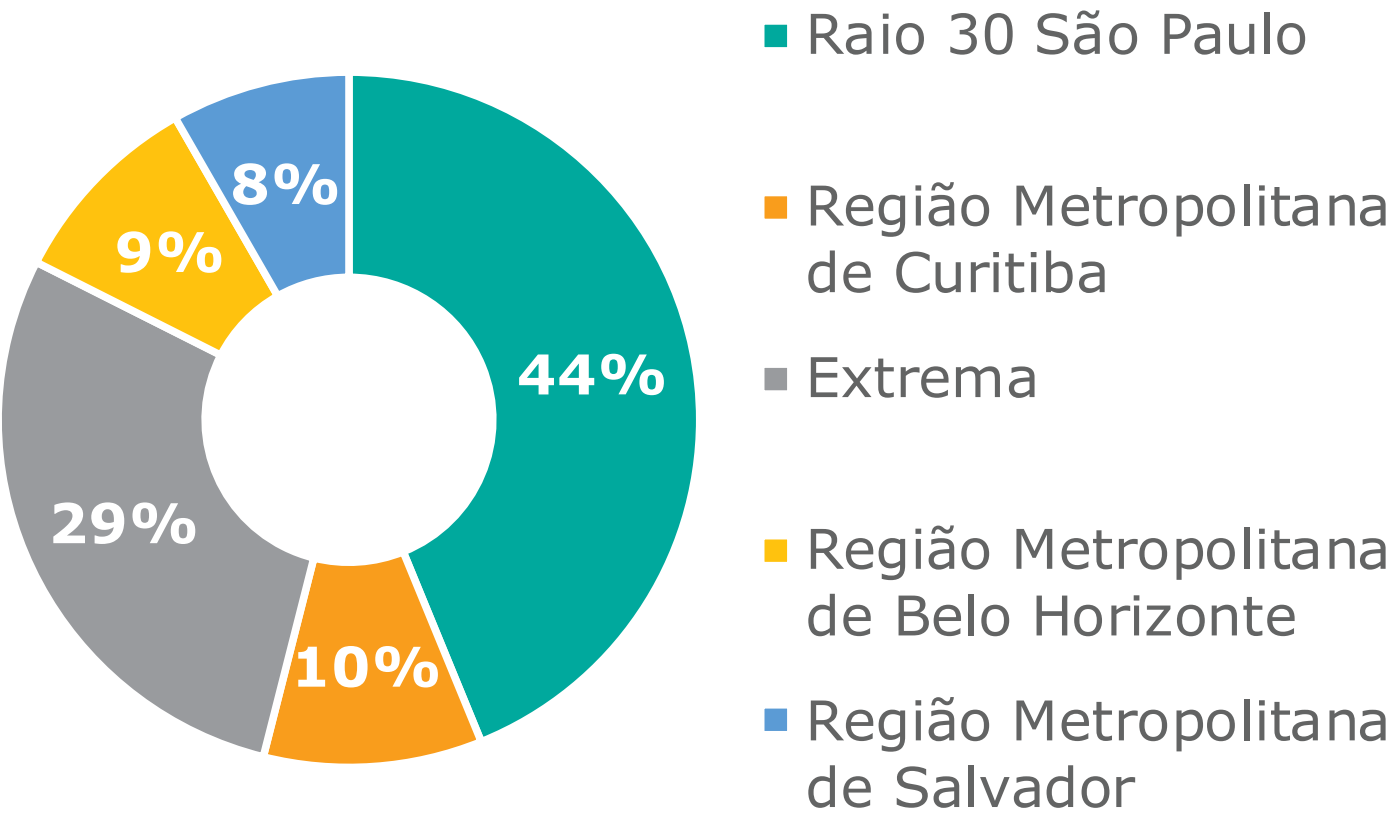


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

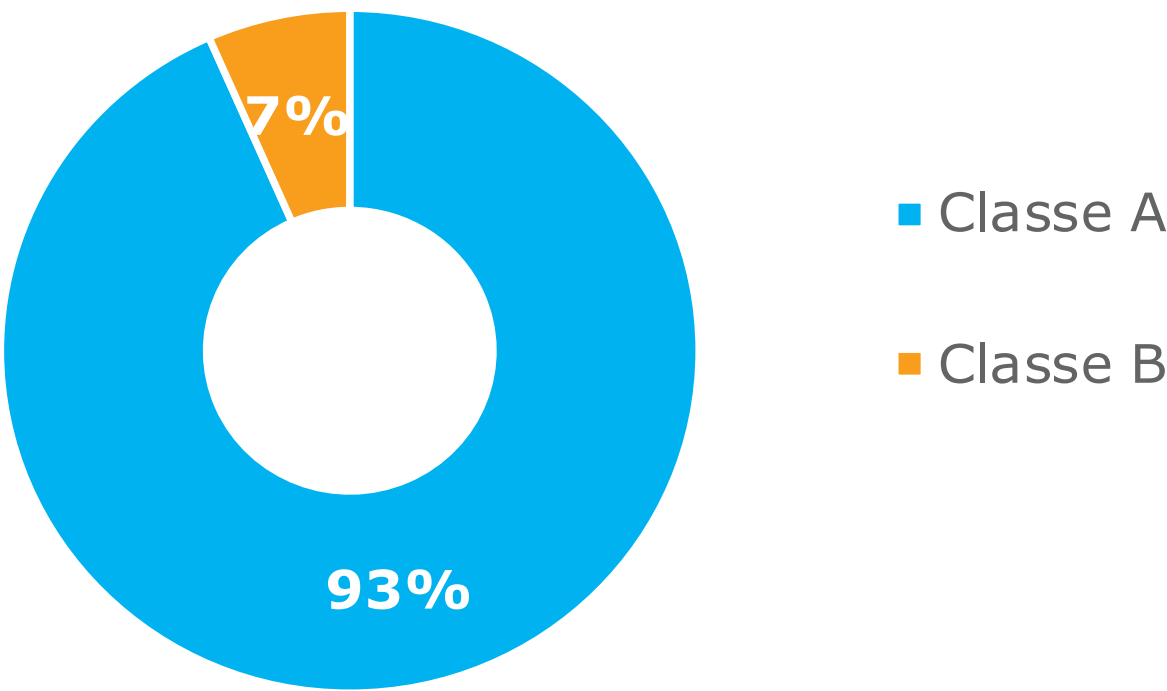


Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

## ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)

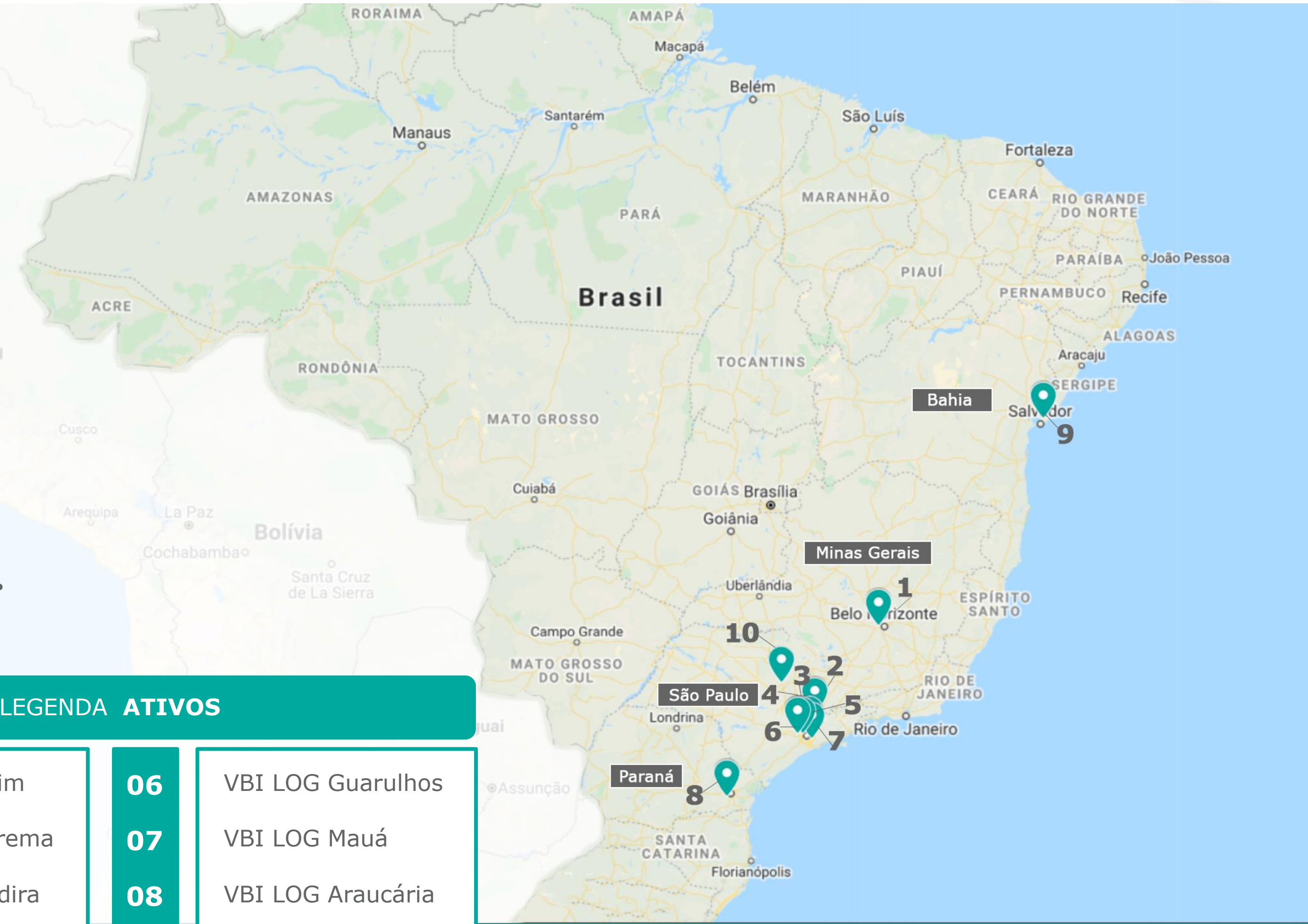


## ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA<sup>1</sup>)



<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



### LEGENDA ATIVOS

01  
02  
03  
04  
05

VBI LOG Betim  
VBI LOG Extrema  
VBI LOG Jandira  
VBI LOG Itapevi  
VBI LOG Pirituba

06  
07  
08  
09  
10

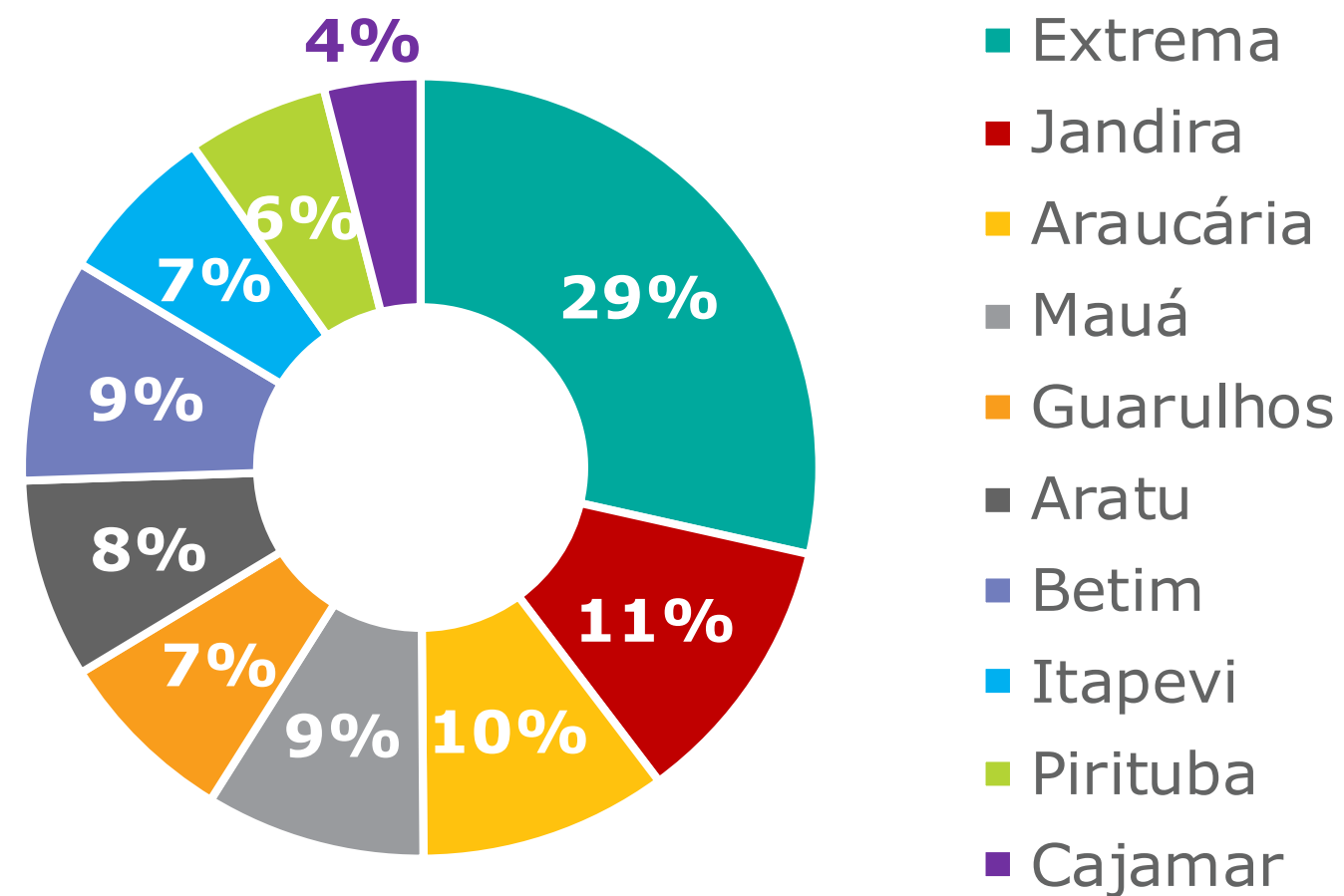
VBI LOG Guarulhos  
VBI LOG Mauá  
VBI LOG Araucária  
VBI LOG Aratu  
VBI LOG Cajamar



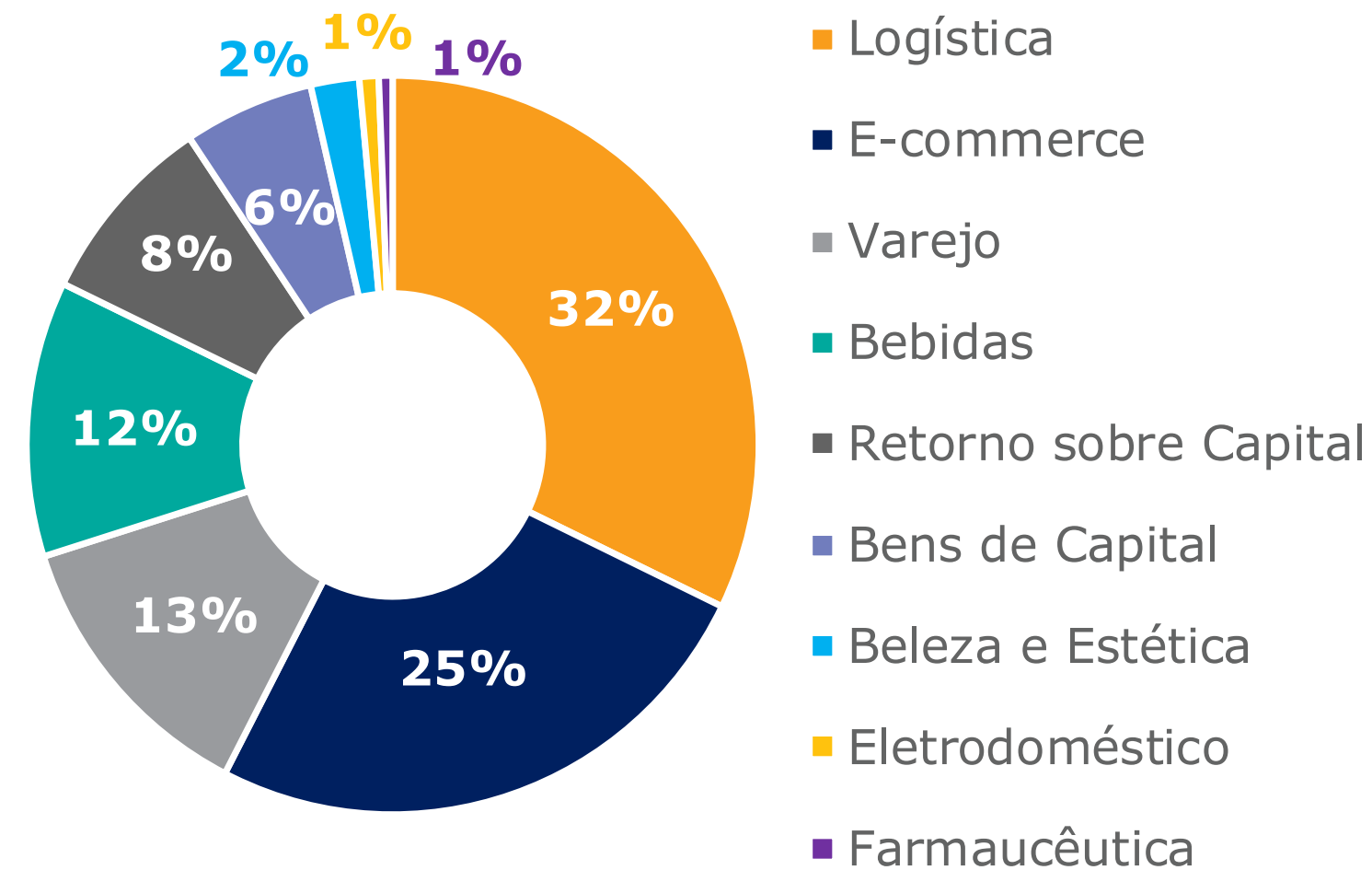
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



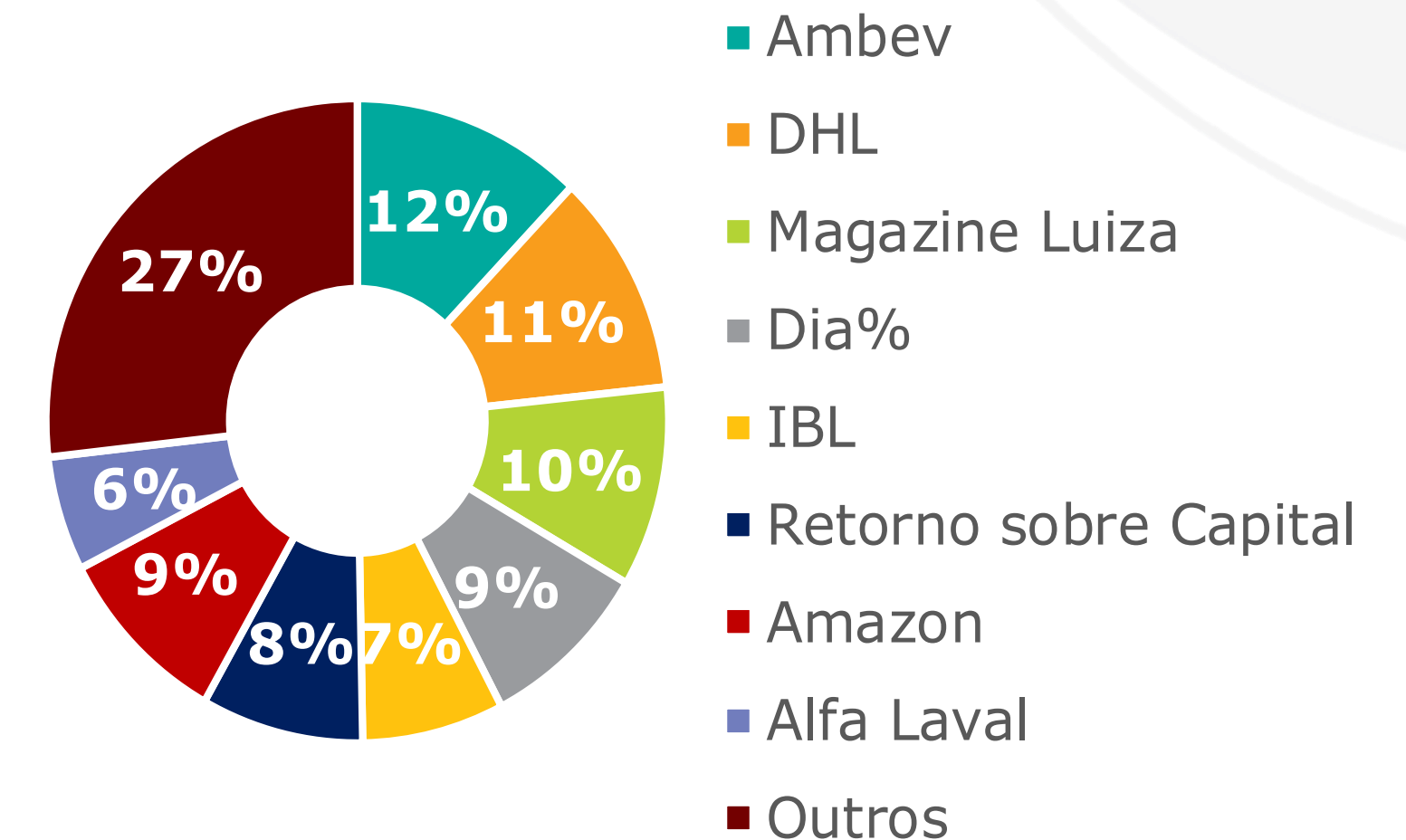
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



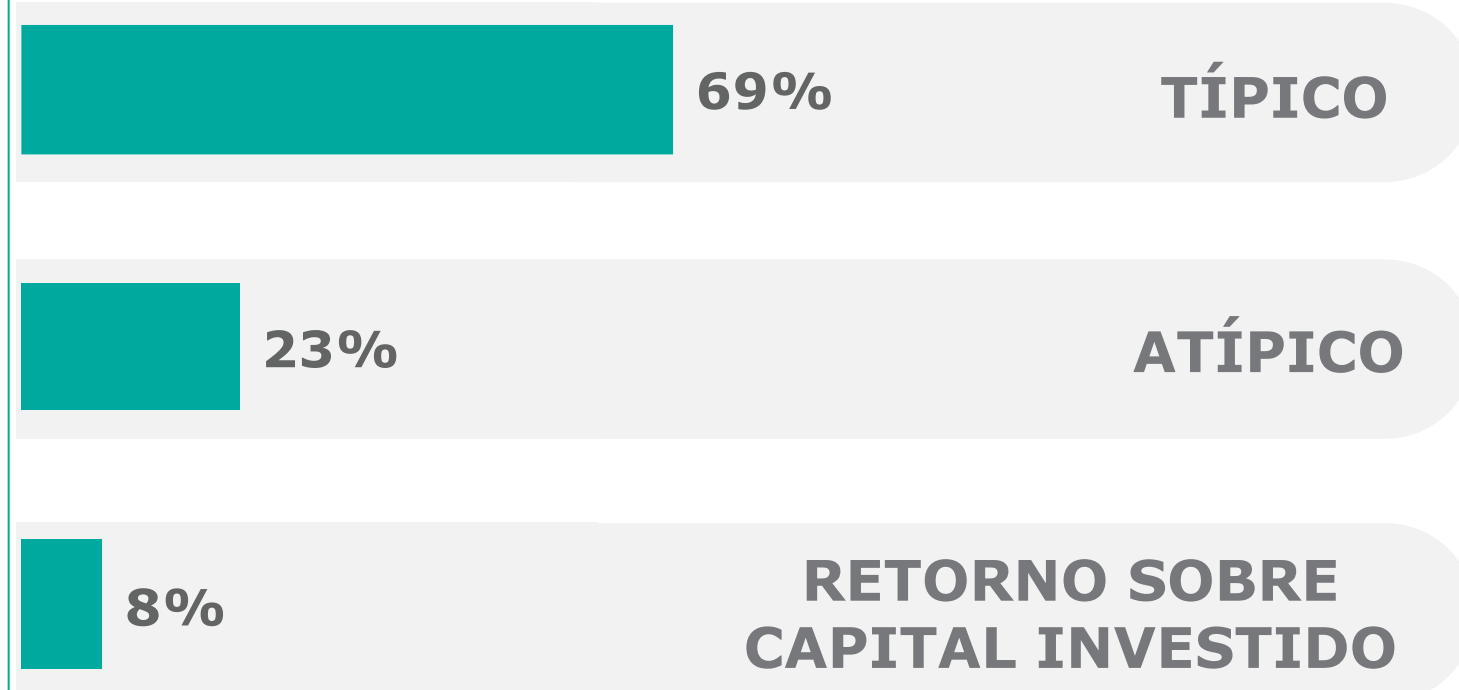
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



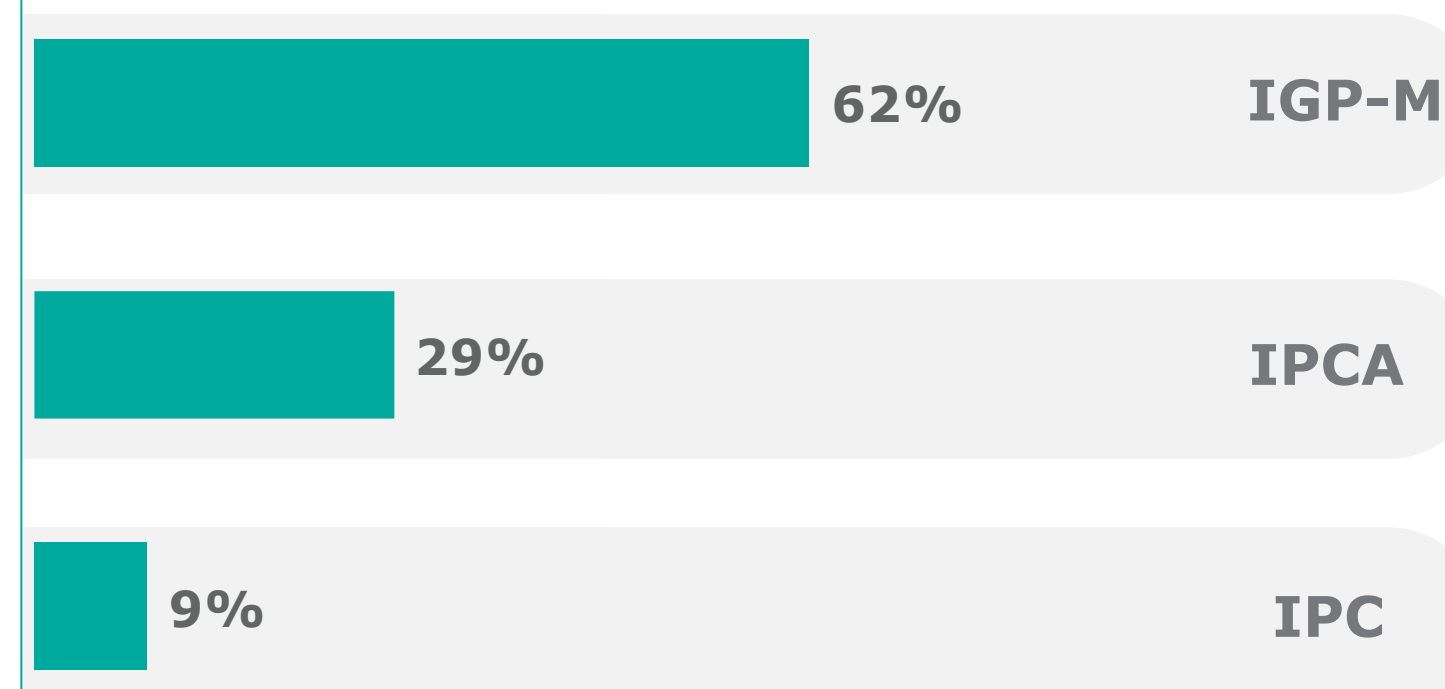
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



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



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

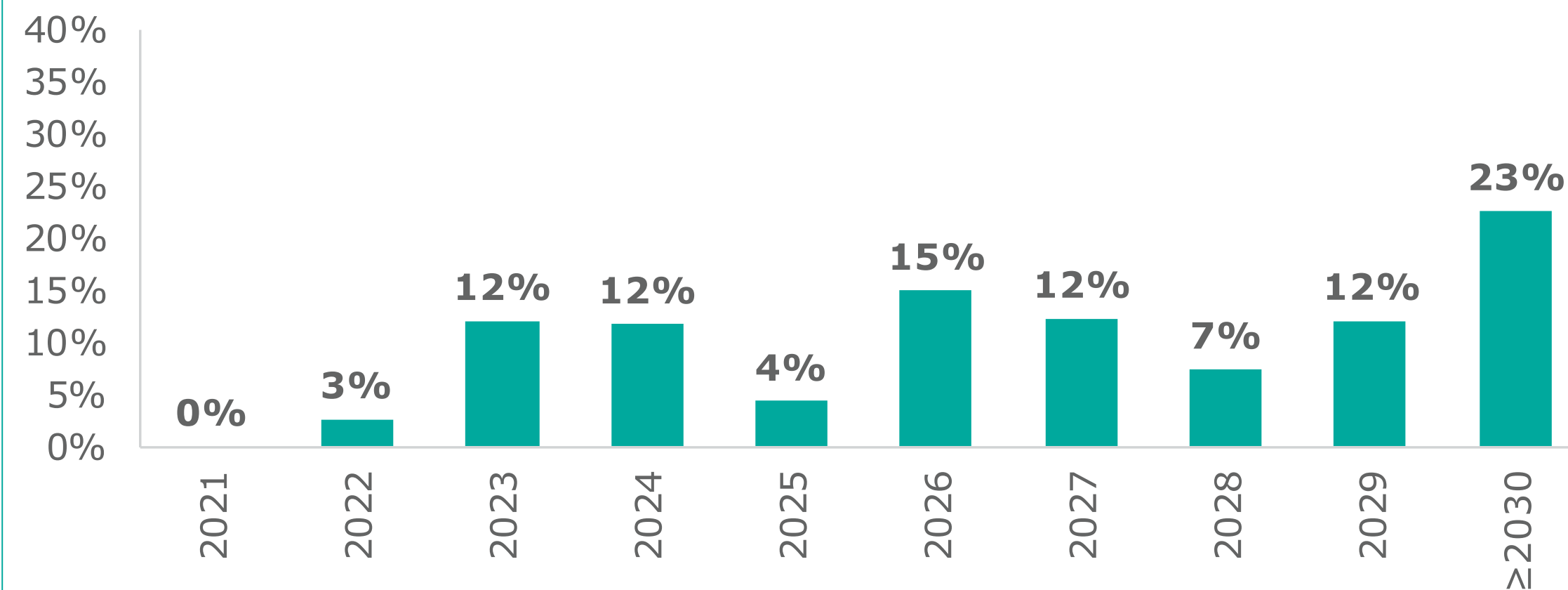
<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

# CARTEIRA DE ATIVOS

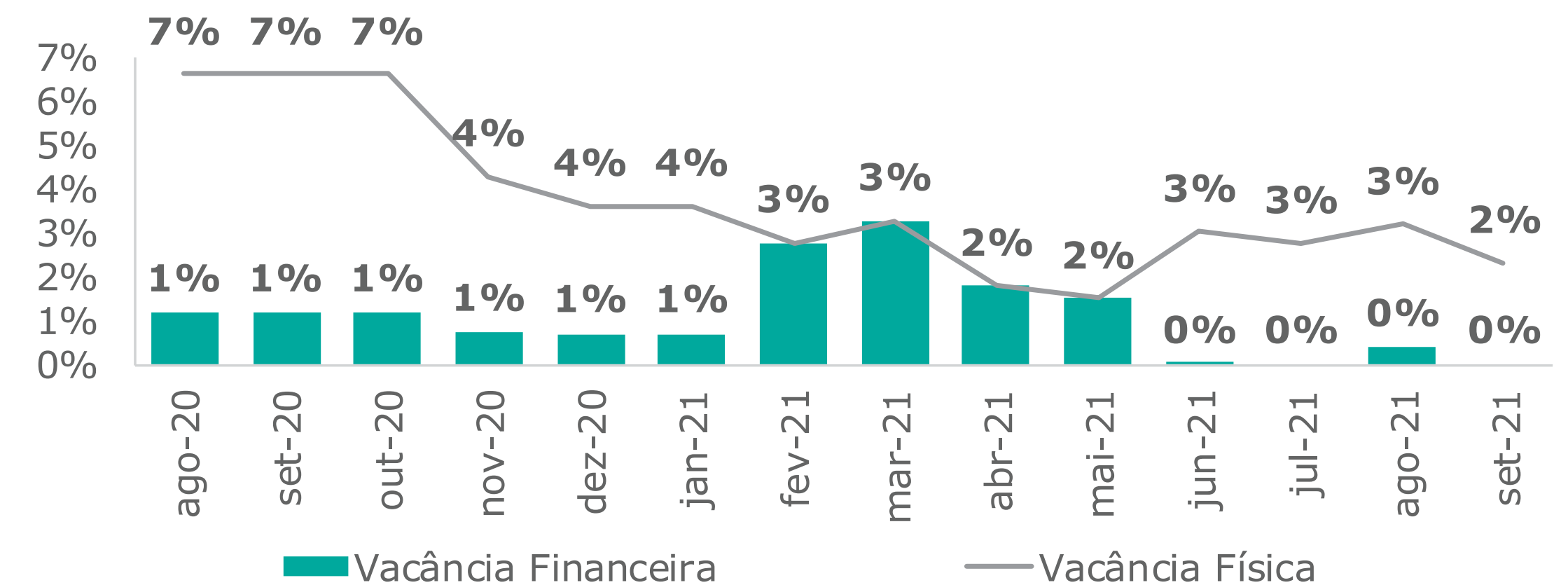


Durante o mês de setembro, concluímos 3 diferentes locações que totalizaram 8.758 m<sup>2</sup> do nosso portfólio. No Ativo Itapevi, foi concluída a locação dos últimos três módulos disponíveis que somam 5.282 m<sup>2</sup>, sendo 2 módulos locados para a Multiloja e 1 módulo alugado para a Tzar Logística, ambos locatários do próprio empreendimento. Com isso, o Ativo Itapevi atingiu 100% de ocupação. Adicionalmente, foi concluída a locação de um módulo do G01 do Ativo Aratu com 3.474 m<sup>2</sup> para a empresa Elfa Medicamentos. Dessa forma, ao final do mês de setembro, o Fundo possuía taxa de vacância física de 2,3% e taxa de vacância financeira de 0%, uma vez que os únicos espaços vagos do portfólio, que são os quatro módulos disponíveis para locação no G01 do ativo Aratu, não impactam financeiramente o Fundo, dado que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023 junto ao vendedor do ativo. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) era de 5,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de agosto (caixa setembro) e não possuía qualquer inadimplência.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA

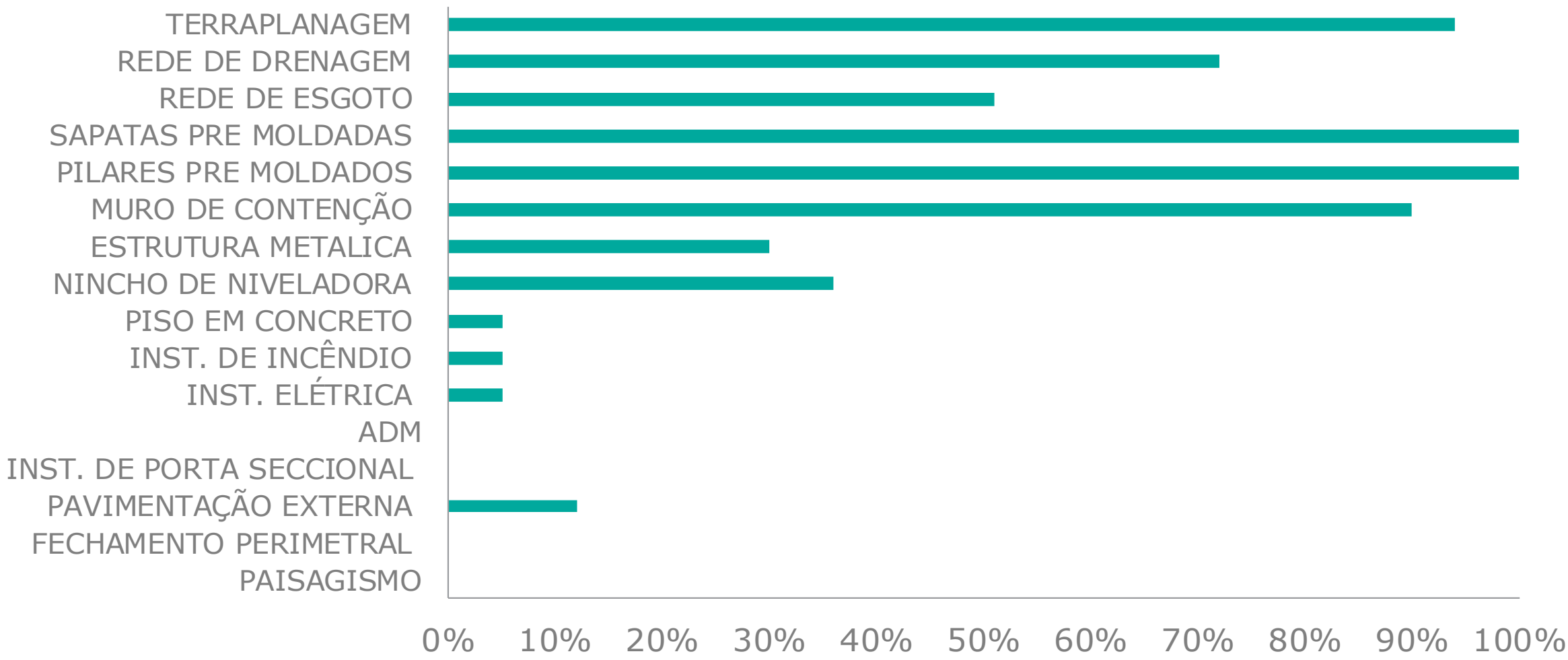


<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

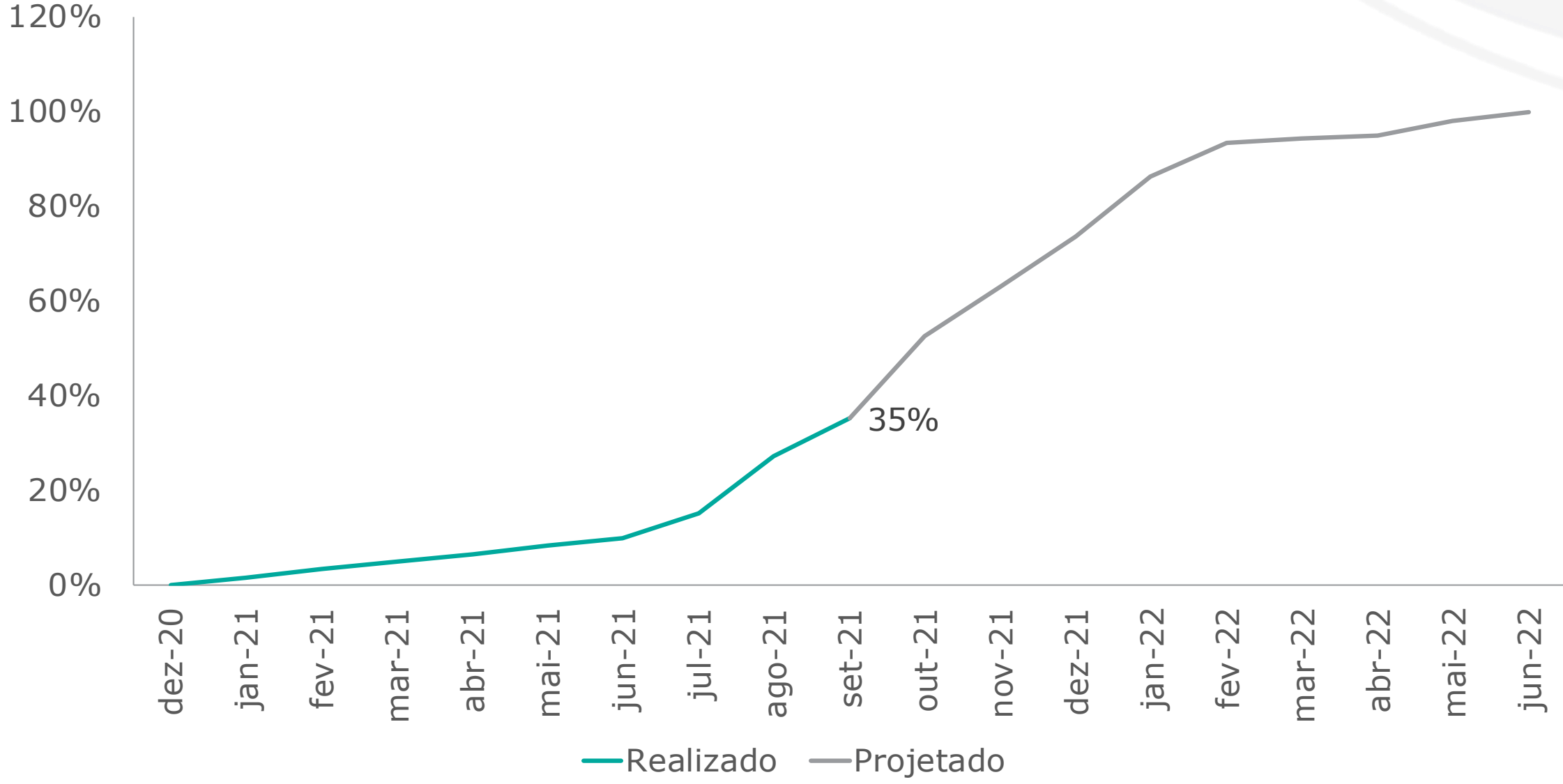


# OBRAS EM ANDAMENTO ARATU

## CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



## CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em setembro/21

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de setembro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial, completando 35% das atividades concluídas, sendo que os serviços de terraplenagem estavam 94% concluídos, os serviços de drenagem atingiram 72% e as sapatas e pilares pré-moldadas estavam 100% concluídas.



# OBRAS EM ANDAMENTO CAJAMAR

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de setembro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial. Atualmente estão em andamento os serviços de terraplenagem, drenagem e contenções das áreas externas. Os pilares atingiram 100% de execução e as obras relacionadas a fachada, cobertura e instalações ao final de setembro, atingiram 15% de avanço físico.



Fotos em setembro/21



# RESULTADO



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

| MÊS COMPETÊNCIA →                           | AGO-21       | R\$/cota      | ACUM. 2021    | ACUM. 12M     |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| MÊS CAIXA →                                 | SET-21       |               | COMPETÊNCIA   | COMPETÊNCIA   |
| Receita Imobiliária                         | 9,3          | 0,79          | 63,8          | 88,1          |
| Despesas Imobiliárias                       | 0,0          | 0,00          | (0,4)         | (0,5)         |
| Despesas Operacionais                       | (1,5)        | (0,13)        | (10,3)        | (15,4)        |
| Outras Despesas                             | 0,0          | 0,00          | 0,0           | 0,0           |
| <b>Despesas - Total</b>                     | <b>(1,5)</b> | <b>(0,13)</b> | <b>(10,7)</b> | <b>(15,9)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>7,7</b>   | <b>0,66</b>   | <b>53,0</b>   | <b>72,3</b>   |
| Receitas Financeiras                        | 0,7          | 0,06          | 4,6           | 4,9           |
| Despesas Financeiras                        | (0,7)        | (0,06)        | (3,1)         | (3,1)         |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>         | <b>(0,0)</b> | <b>(0,00)</b> | <b>1,5</b>    | <b>1,8</b>    |
| <b>Lucro Líquido</b>                        | <b>7,7</b>   | <b>0,66</b>   | <b>54,6</b>   | <b>74,1</b>   |
| Reserva de Lucro                            | (0,1)        | (0,01)        | (0,5)         | (0,4)         |
| <b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>    | <b>7,7</b>   | <b>0,65</b>   | <b>54,1</b>   | <b>73,6</b>   |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b> | <b>0,65</b>  |               | <b>4,59</b>   | <b>6,25</b>   |

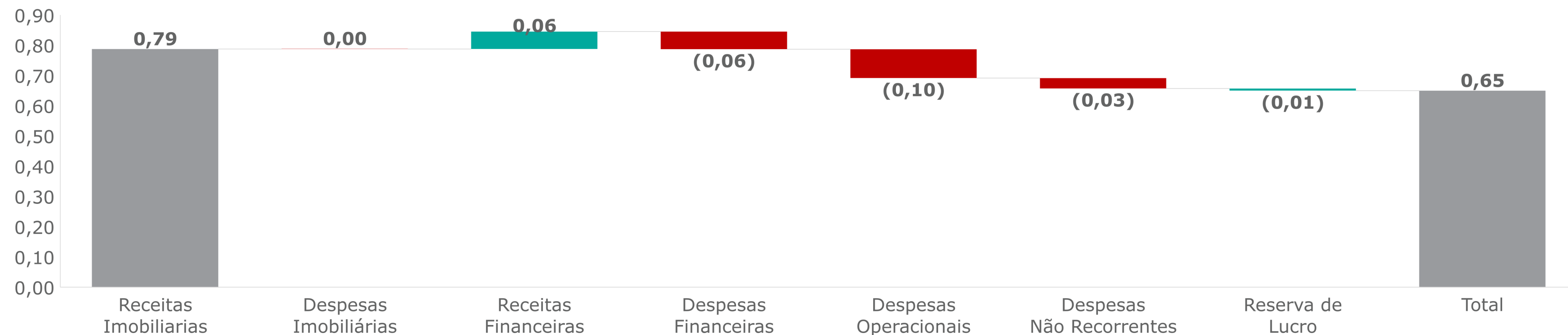


# RESULTADO



Referente ao mês caixa setembro (competência agosto), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,65/cota. Essa distribuição é resultado de um resultado recorrente do Fundo equivalente a aproximadamente R\$ 0,69/cota e que (i) foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,03/cota, em função do reconhecimento de despesas referentes a comissões de locações (ii) foi retido do resultado do mês, o equivalente a aproximadamente R\$ 0,01/cota, com o objetivo de manter uma maior linearidade nas distribuições futuras, uma vez que o Fundo possui obrigações não recorrentes a incorrer ainda no próximo mês equivalente a aproximadamente R\$ 0,03/cota. Vale lembrar que nas receitas imobiliárias do mês (R\$ 0,79/cota) já está incluída a receita imobiliária com Ativo Cajamar (R\$0,03/cota), no entanto, estão incluídos apenas parte das receitas esperadas do G02 do ativo Aratu (uma vez que a remuneração é sobre o capital já desembolsado e o aporte de capital acontece conforme a evolução da obra). O Fundo mantinha, ao final do mês de setembro, aproximadamente R\$ 0,04/cota de resultado retido não distribuído.

## RECEITAS E DESPESAS DO FUNDO (R\$)





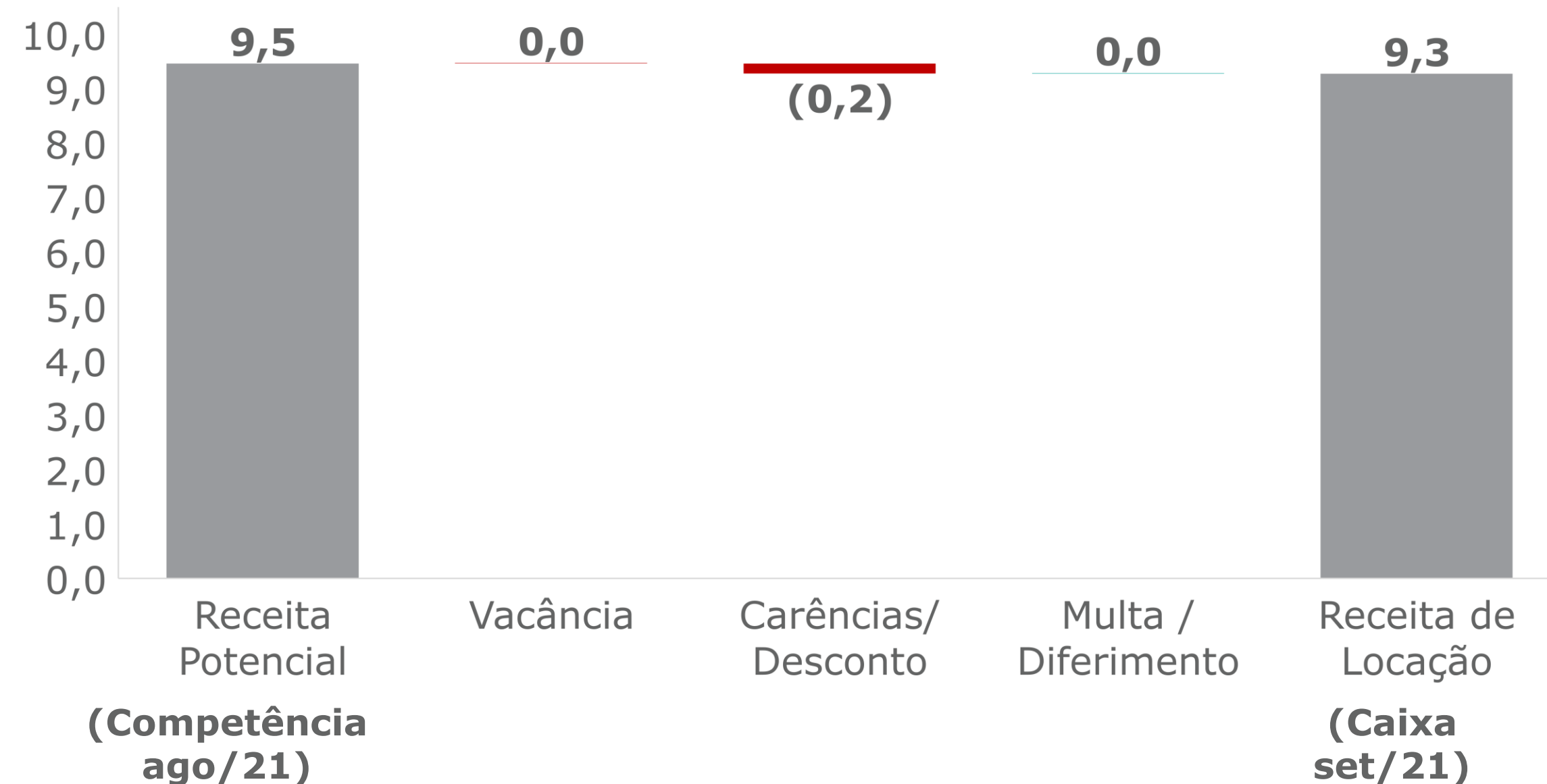
# RECEITA IMOBILIÁRIA



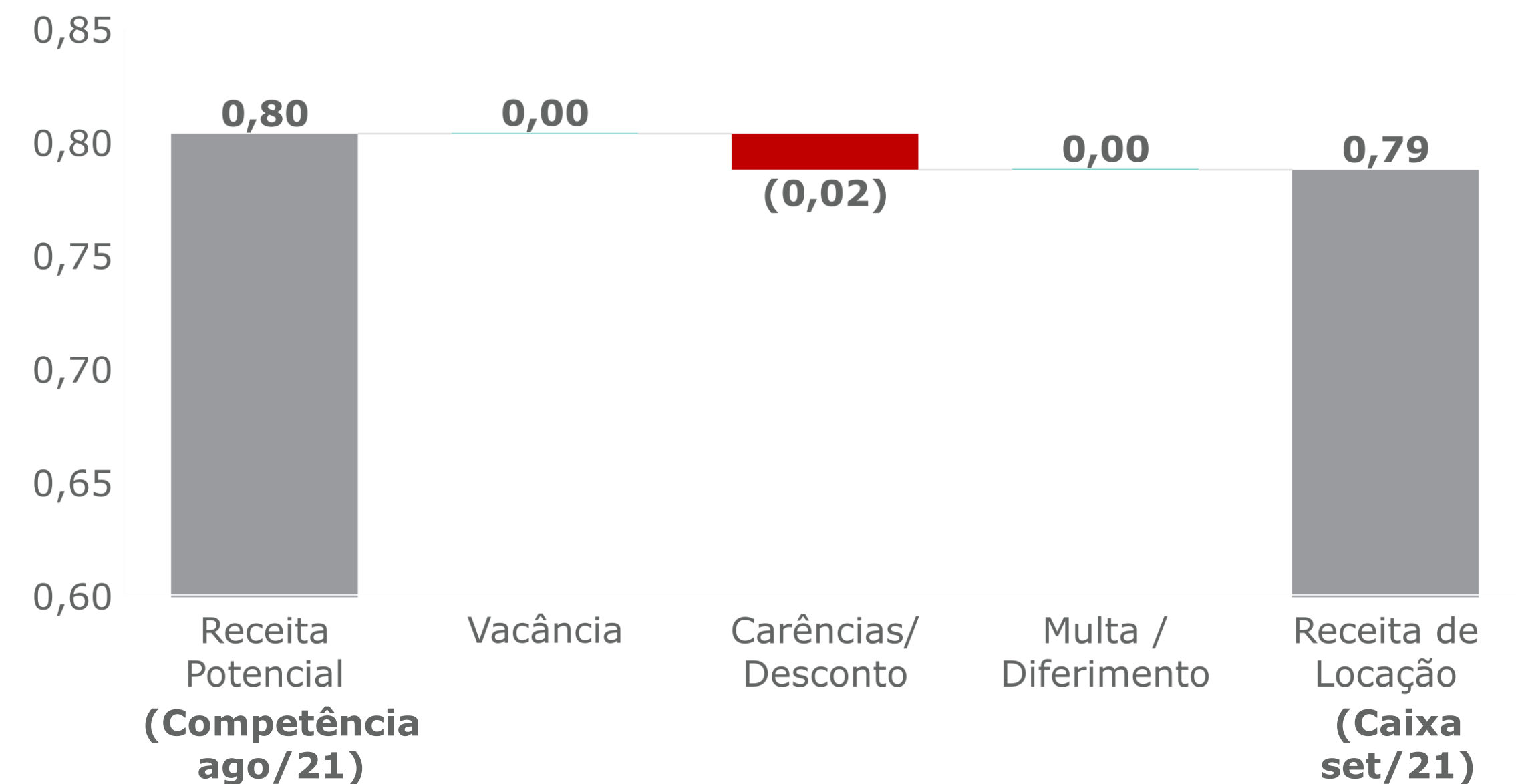
Ao final do mês de setembro (competência agosto), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,80/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel equivalentes a aproximadamente R\$ 0,02/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em setembro, com competência do mês de agosto, foi de aproximadamente R\$ 0,79/cota.

Vale lembrar que a primeira remuneração sobre o capital já desembolsado do Ativo Cajamar (R\$ 0,03/cota/mês) já está inclusa neste número. Entretanto, 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 agosto, a remuneração do G02 do Ativo representou R\$ 0,02/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 junho/22, ou seja, um incremento adicional e gradual de R\$ 0,05/cota/mês ao longo desse período.

## 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 de R\$ 0,00/cota.

A receita financeira totalizou aproximadamente R\$ 0,06/cota no mês e é resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 130 milhões ao final de setembro). Vale salientar que apesar das altas recentes das taxas de juros, é esperado que esse valor seja menor nos próximos meses uma vez que o caixa do Fundo será menor em função dos aportes esperados conforme evolução da obra do G02 do Ativo Aratu, dentre outras obrigações. A equipe de gestão está analisando alternativas de investimento do caixa na busca de um melhor retorno financeiro para esse período.

As despesas financeiras totalizaram aproximadamente R\$ 0,06/cota no mês e é o resultado do pagamento mensal dos juros referentes a estrutura de alavancagem para a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Vale salientar que como o indexador dessa dívida é o CDI e em função da previsão de novas altas nas taxas de juros, é esperado um aumento das despesas financeiras para os próximos meses. Por exemplo, para cada 1,25% adicionais na taxa de juros teríamos um impacto equivalente a R\$ 0,01/cota nas despesas financeiras.

## TERMOS E CONDIÇÕES

|                           | JANDIRA E BETIM                | ARATU <sup>1</sup>          |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Saldo Devedor</b>      | R\$ 121,2 milhões              | R\$ 16,8 milhões            |
| <b>Taxa de emissão</b>    | 2,25% a.a.                     | 1,40% a.a.                  |
| <b>Indexador</b>          | CDI                            | IPCA                        |
| <b>Lastro</b>             | Contratos de locação           | CCB                         |
| <b>Garantias</b>          | Alienação fiduciária do imóvel | Hipoteca de imóvel terceiro |
| <b>Vencimento</b>         | Dezembro de 2026               | Mai de 2032                 |
| <b>Prazo</b>              | 70 meses                       | 144 meses                   |
| <b>Carência Principal</b> | Setembro de 2022               | Junho de 2022               |

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

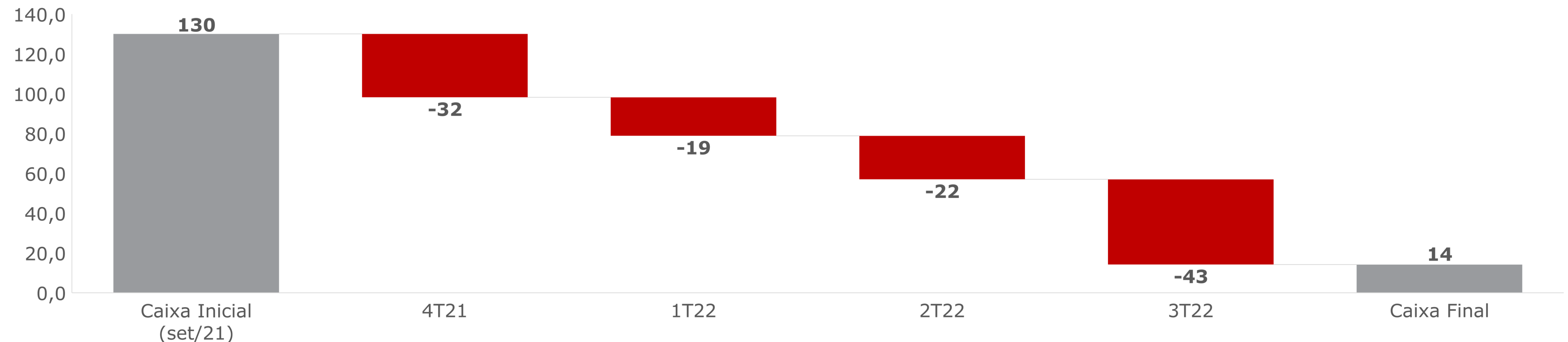


# CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



Em 30/09, a posição de Caixa e outros ativos financeiros<sup>1</sup> do Fundo era de R\$ 130 milhões. Durante o mês de setembro, foram desembolsados R\$ 15 milhões, que dentre os desembolsados realizados podemos destacar: (i) o aporte de capital para a construção do G02 do Ativo Aratu (R\$ 12,0 milhões); (ii) pagamento das obras da expansão do Ativo Araucária (R\$ 2,9 milhões). Para os mês de outubro (4T21) é esperado um desembolso total de R\$ 8,4 milhões, com destaque para o desembolso previsto para a obra de Araucária, além do pagamento de custos (ITBI) referentes a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Para os próximos 12 meses, esperamos desembolsar aproximadamente R\$ 201 milhões, sendo que os principais desembolsos são para o (i) Ativo Aratu com R\$ 81 milhões, (ii) Ativo Cajamar com R\$ 69 milhões e (iii) Ativo Betim com R\$ 32 milhões. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 85 milhões no 2T22 (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 3T22 de R\$ 14 milhões.

## CAIXA E DESEMBOLSOS (Em R\$ Milhões)<sup>1</sup>



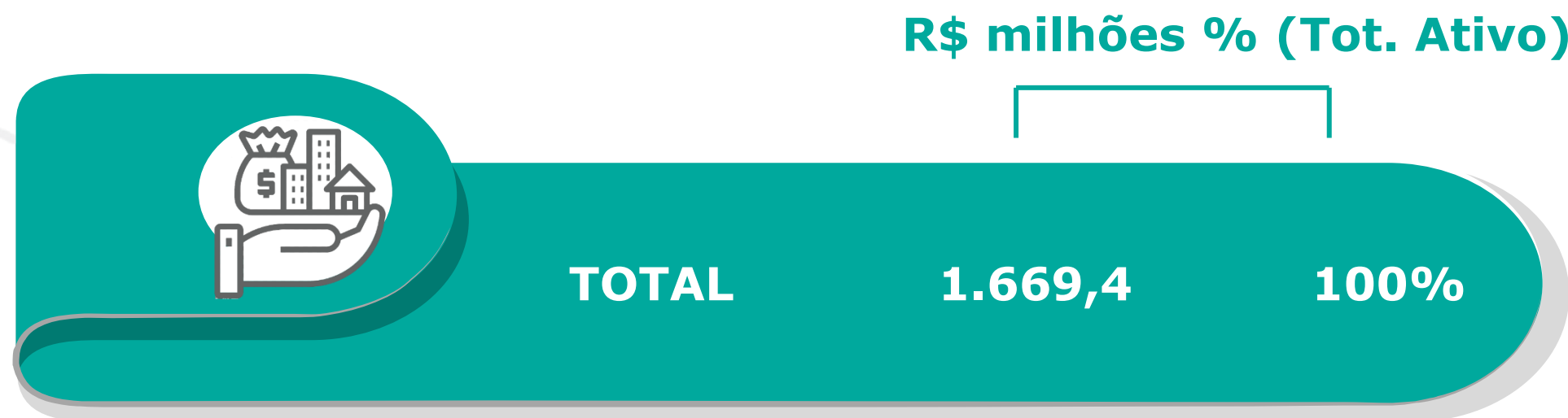
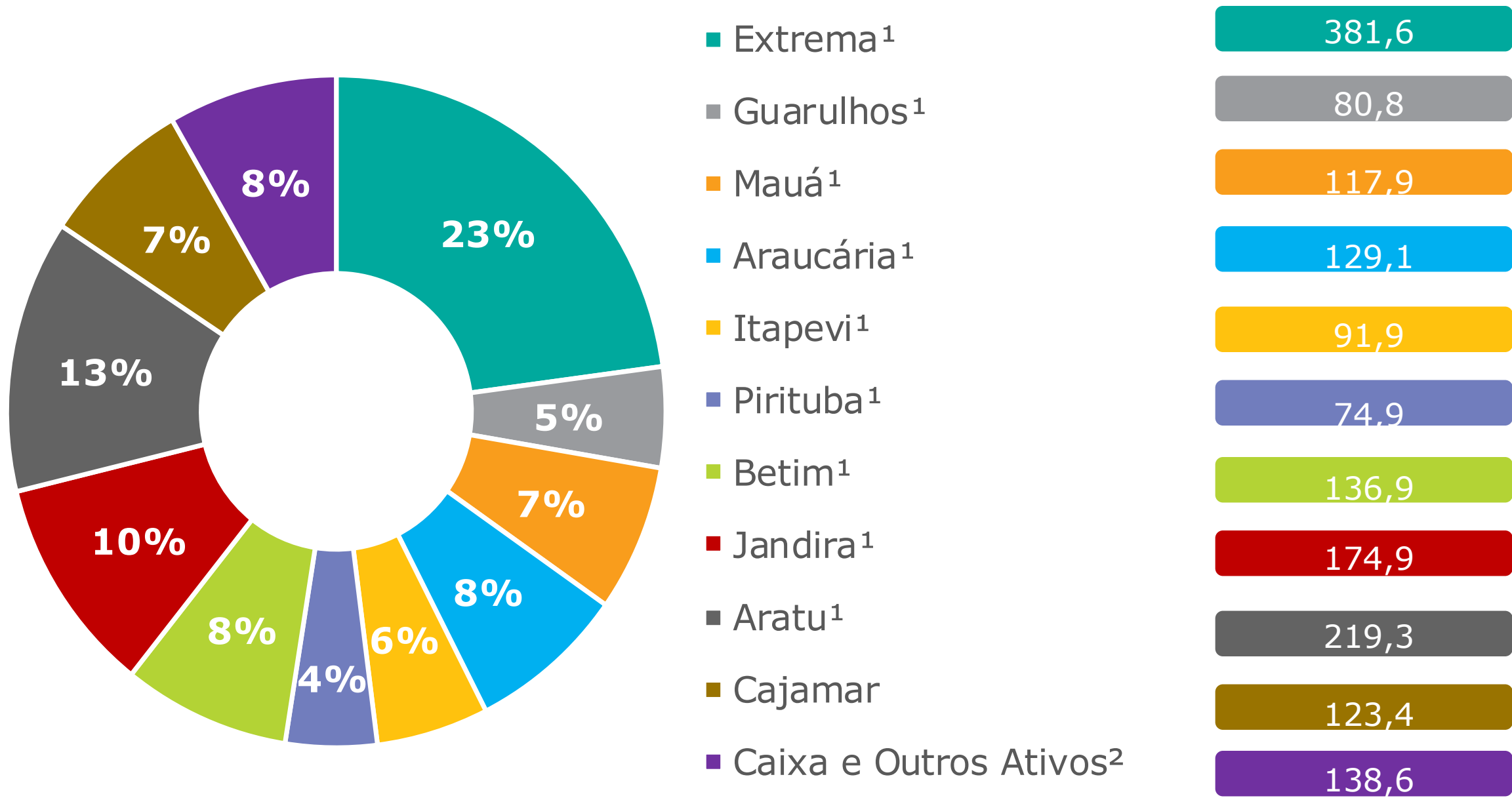
<sup>1</sup> Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento

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

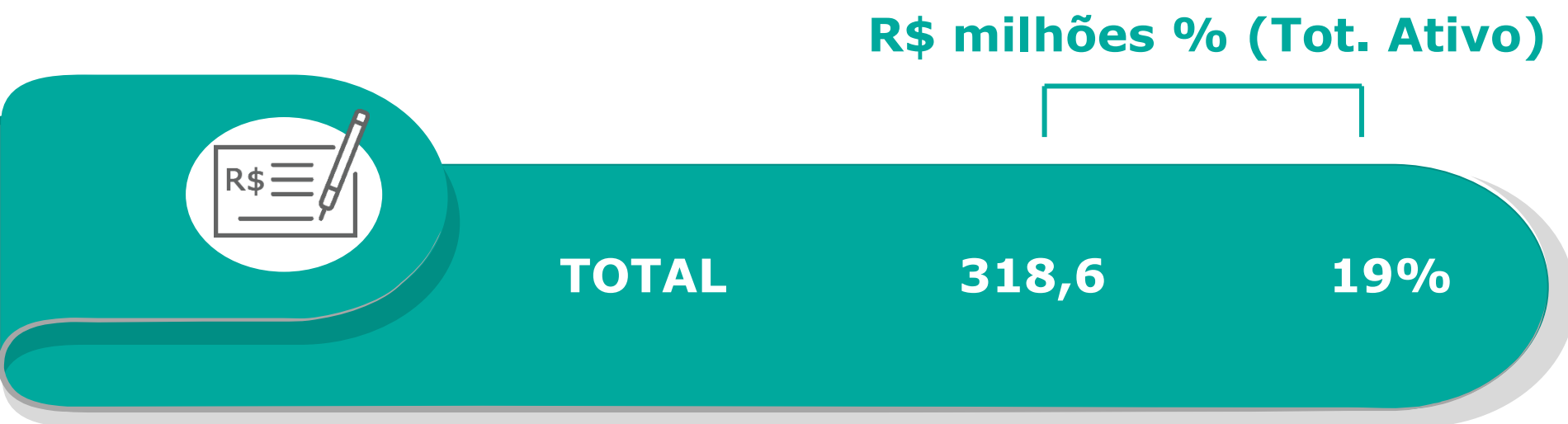


## ATIVO (Em R\$ milhões)

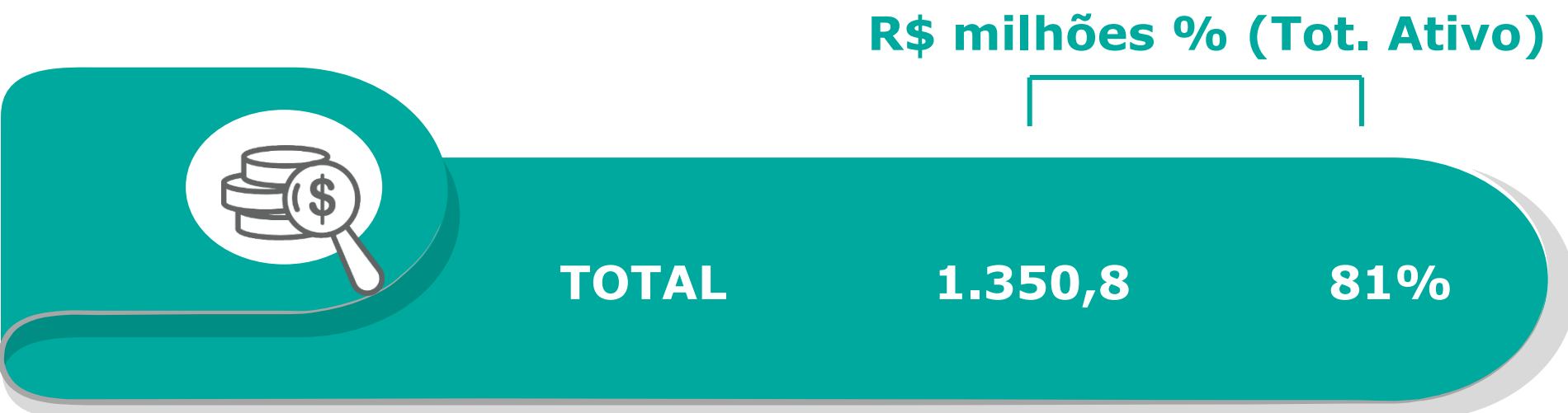


## PASSIVO (Em R\$ milhões)

|                                     |       |     |
|-------------------------------------|-------|-----|
| Rendimentos a Distribuir            | 15,8  | 1%  |
| Impostos e Contribuições a Recolher | 0,0   | 0%  |
| Provisões e Contas a Pagar          | 1,8   | 0%  |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 179,8 | 11% |
| Obrigações por Recursos em Garantia | 121,2 | 7%  |



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)



<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. <sup>2</sup> Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa, cotas de fundos de investimento, recebíveis, dentre outros ativos. RELATÓRIO MENSAL LVBI11 | SETEMBRO 2021



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## ATIVO EXTREMA



### ÁREA TOTAL

469.257 m<sup>2</sup>



### ABL

122.460 m<sup>2</sup>



### 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



MG



## ATIVO ITAPEVI



### ÁREA TOTAL

60.268 m<sup>2</sup>



### ABL

34.922 m<sup>2</sup>



### 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

SP



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## ATIVO GUARULHOS



### ÁREA TOTAL

49.613 m<sup>2</sup>



### 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



### ÁREA TOTAL

224.820 m<sup>2</sup>



### ABL

47.157 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



### 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



### ÁREA TOTAL

58.248 m<sup>2</sup>



### ABL

12.340 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



### ABL

33.502 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



### ABL

45.634 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



### ABL<sup>1</sup>

100.552 m<sup>2</sup>



### ADQUIRIDO EM

junho de 2021



### LOCATÁRIO

B2W, Atakarejo, Solistica, Elfa medicamentos e Infracommerce



### 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

<sup>1</sup>O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 70.387 m<sup>2</sup> de ABL.



## ATIVO CAJAMAR



### ÁREA TOTAL

492.176 m<sup>2</sup>



### ABL

35.690 m<sup>2</sup>



### ADQUIRIDO EM

agosto de 2021



### LOCATÁRIO

Imóvel em construção



### LOCALIZAÇÃO

Rodovia Anhanguera, km 43 Cajamar - SP

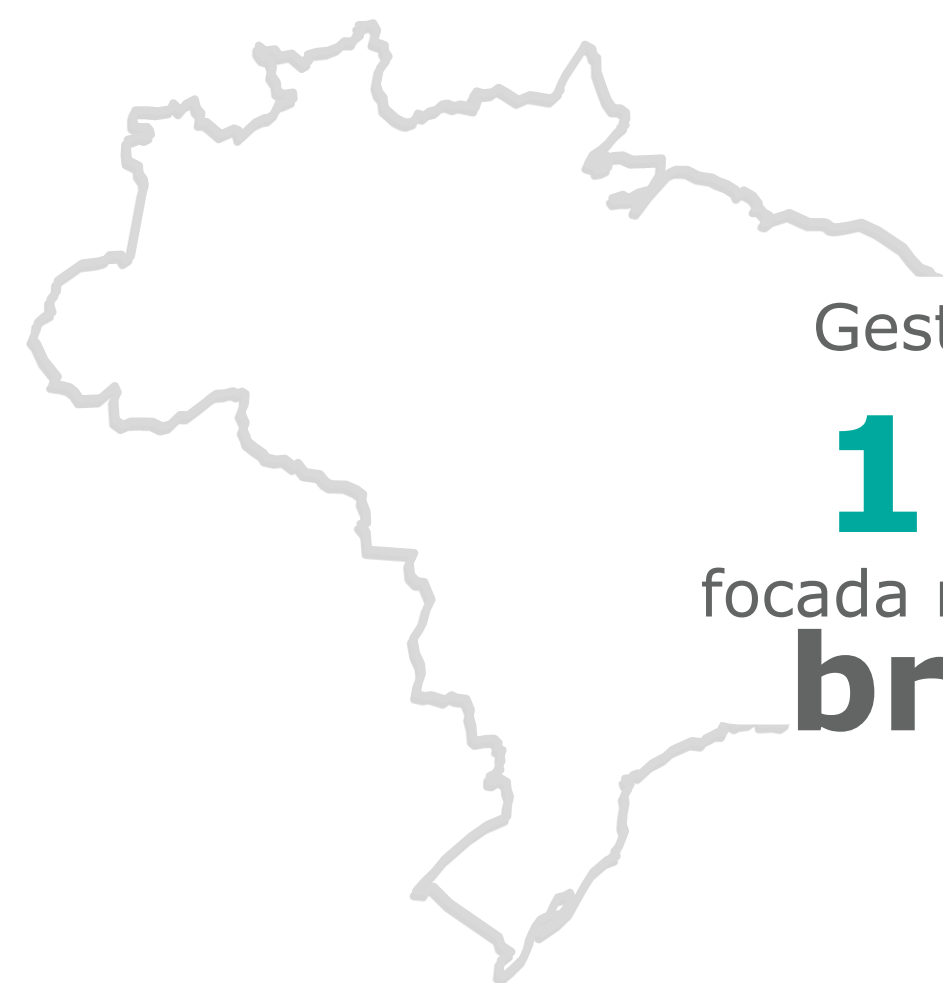


### FÁCIL ACESSO

22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê



# 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\$ 5,6  
bilhões no setor imobiliário



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



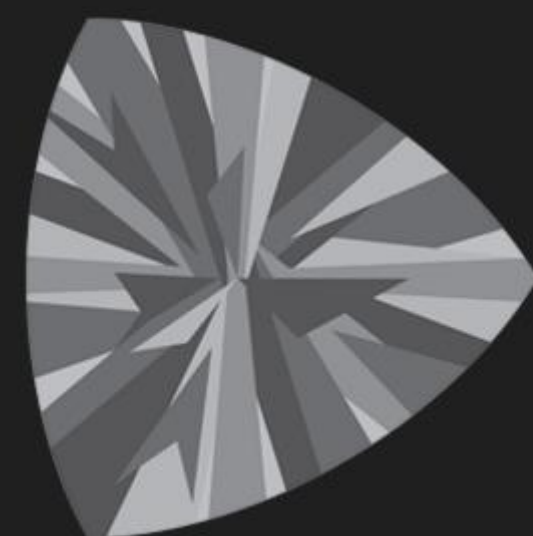
**80**

investimentos realizados  
em mais de 18 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.