

FII VBI LOGÍSTICO

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
ATIVO CAJAMAR – Agosto 2021



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar

» O ATIVO CAJAMAR POSSUI LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA NA REGIÃO MAIS DEMANDADA DO PAÍS (RAIO 30KM DE SP) E CONTA COM ELEVADAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E RENTABILIDADE ESPERADA ATRATIVA

Com acesso direto a Rod. Anhanguera, em Cajamar, o Ativo Cajamar está localizado na região mais demandada do país, conhecida como Raio 30km de SP.

Galpão em construção com elevadas especificações técnicas localizado dentro de condomínio logístico.

Retorno esperado alavancado sobre o capital investido de 10,1% a.a. após conclusão e locação do empreendimento

Cajamar é a principal região onde as empresas que demandam mais espaços atualmente (e-commerce) estão localizadas.

LOCALIZAÇÃO PRIME

QUALIDADE DO IMÓVEL

RENTABILIDADE E PROTEÇÃO DO CAPITAL

ALTA QUALIDADE DOS LOCATÁRIOS DA REGIÃO



amazon  mercado livre

= SAMSUNG

 ASSAÍ
ATACADISTA
DESDE 1974

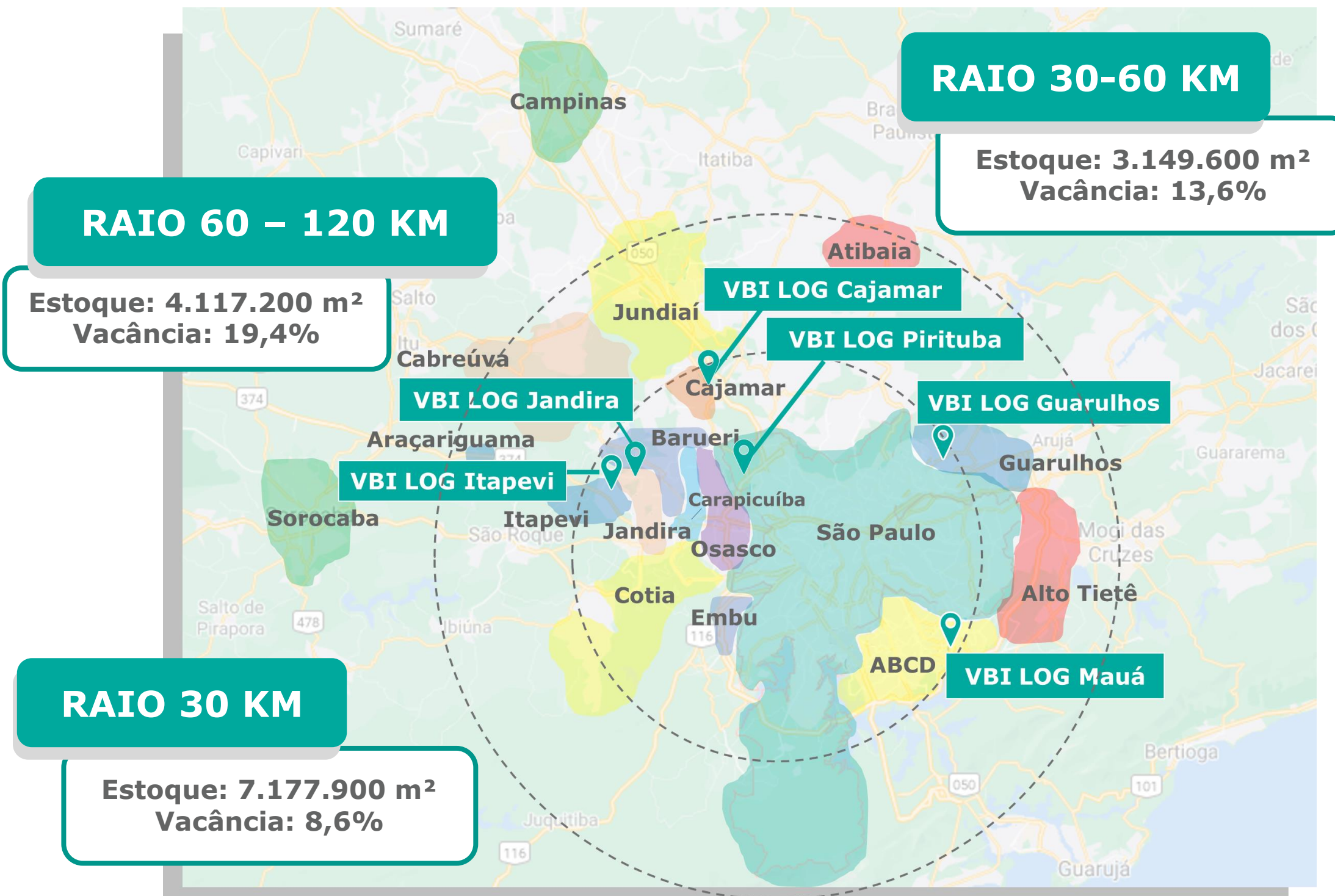
 B2W
DIGITAL



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar

» A estratégia do Fundo é investir em ativos majoritariamente **localizados** no estado de SP e, mais especificamente, na região conhecida como raio de até 30 km de SP, região essa onde temos **maior demanda por espaços** logísticos no país e barreira de entrada para novos desenvolvimentos.

MERCADO LOGÍSTICO DE SÃO PAULO



Fonte: CBRE

100% do portfólio de SP do Fundo está localizado no raio 30 km

Galpões crescem na esteira do 'e-commerce'

Fonte: Valor Econômico – 10/08/2021

Em um cenário em que empresas de comércio eletrônico têm a velocidade de entrega dos produtos como diferencial na disputa por clientes, cresce a necessidade por galpões, principalmente no entorno dos grandes centros consumidores, **com destaque para o raio de 30 quilômetros da cidade de São Paulo.**

Expansão do comércio eletrônico movimentando mercado de galpões

Fonte: Valor Econômico – 25/01/2021

De um lado, estão os grandes condomínios e CDs em raio de até 30 km de SP, **com destaque para Guarulhos e Cajamar**, com novas instalações para Mercado Livre e Amazon, que tem 4 CDs na área.

Forte **crescimento do mercado logístico** de até 30 km de SP, impulsionado pelo e-commerce, e com **menor vacância do estado e pressão de elevação no valor de locação.**



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar

Projeção de aumento do valor de locação na região

PANORAMA DE MERCADO – MICROREGIÃO

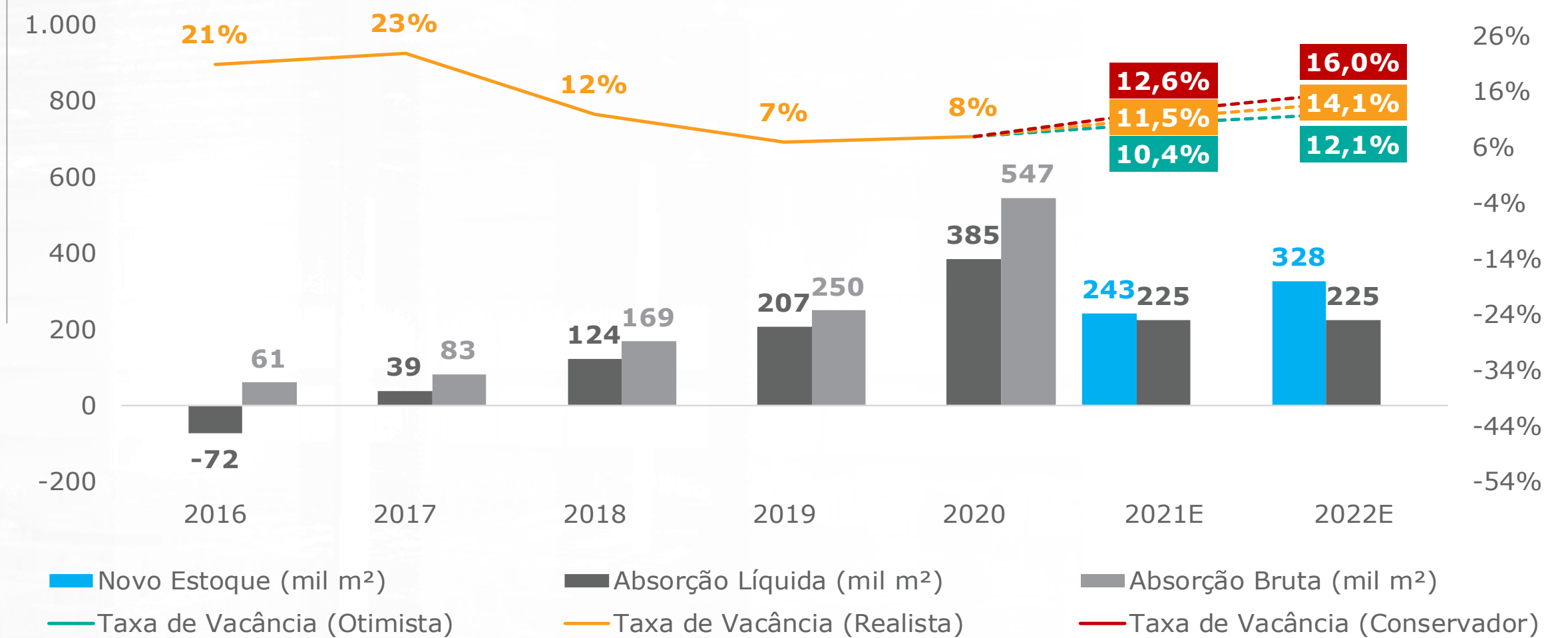
Condomínios logísticos vivem um bom momento

Fonte: Valor Econômico – 29/06/2021

A cidade de Cajamar se destaca com as maiores absorções líquidas em SP, entre 2017 e 2020 e, devido ao fácil acesso à capital, quase já não possui áreas livres.

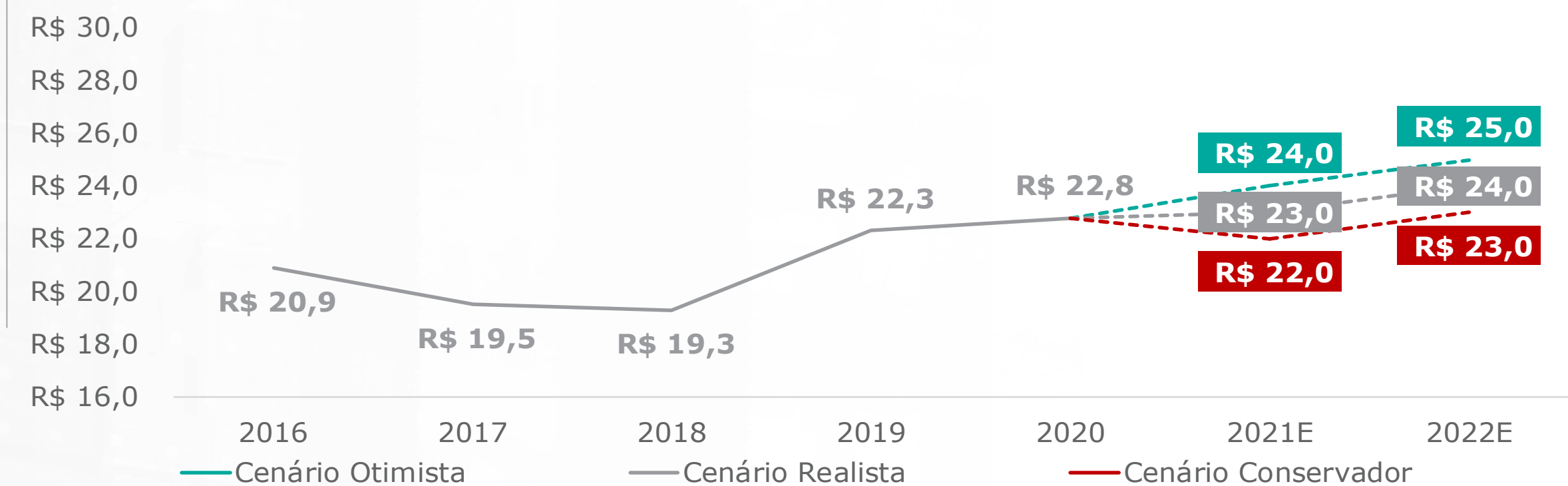
A região de Cajamar, que **vem de uma decrescente na taxa de vacância nos últimos anos e contava com apenas 8% ao final 2020**, é capaz de absorver grande parte do estoque futuro previsto, em uma análise conservadora conforme previsões da Colliers. Com isso, espera-se um **aumento no valor de locação na região mesmo em um cenário conservador**.

MERCADO LOGÍSTICO DE CAJAMAR



Fonte: Colliers

EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO



Fonte: Colliers



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar

Acesso direto a Rodovia Anhanguera km 43

LOCALIZAÇÃO

O **Ativo Cajamar** está estrategicamente localizado e com **acesso direto a Rodovia Anhanguera, km 43 na cidade de Cajamar**. O empreendimento está a apenas 22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê. A região de Cajamar é um importante hub para as empresas que buscam abastecer a região metropolitana cidade de São Paulo e as cidades no eixo das rodovias Anhanguera-Bandeira com rapidez e eficiência.

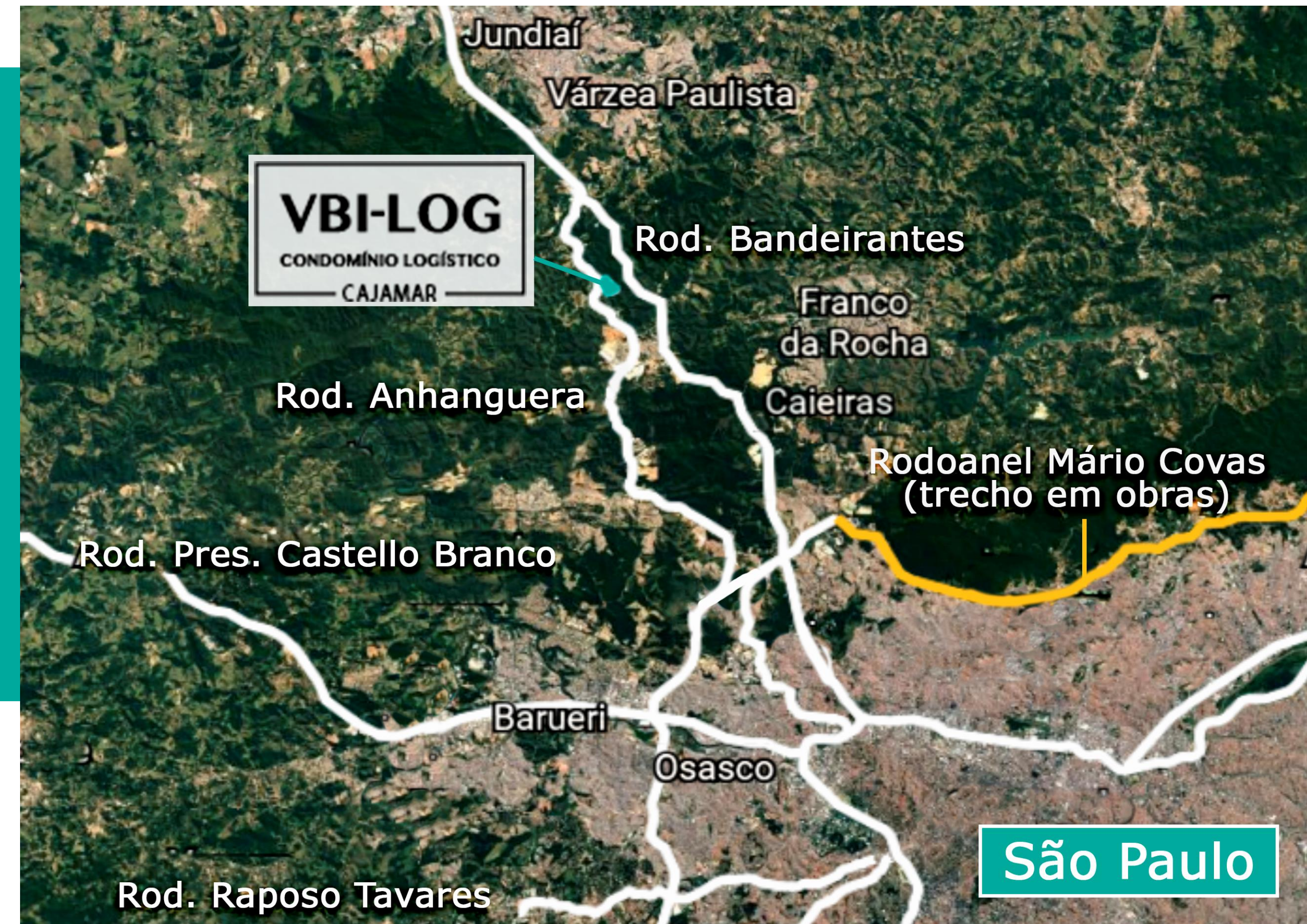


PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Rodoanel Mario Covas 22 km
- ➔ Marginal Tietê 32 km
- ➔ Marginal Pinheiros 34 km
- ➔ São Paulo 47 km



MICROREGIÃO





Racional da Aquisição – Ativo Cajamar



O IMÓVEL – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O Ativo Cajamar possui potencial acesso exclusivo dentro de um condomínio logísticos com as mais elevadas especificações técnicas

O **Ativo Cajamar** é um **galpão logístico em construção com entrega prevista para 2T 2022** e faz parte de um condomínio logístico composto por três galpões que está sendo desenvolvido pela BR Properties S.A.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso

Logístico

Área Total do Terreno

492.176 m²

Área Bruta Locável

35.690 m²

Pé Direito Livre

12 m

Sobre Carga de Piso

6T/m²

Estacionamento

14 vagas de carretas e 88 vagas para veículos de passeio

Nº de docas

35

ABL/Docas

1.019 m²

Sistema de Combate de Incêndio

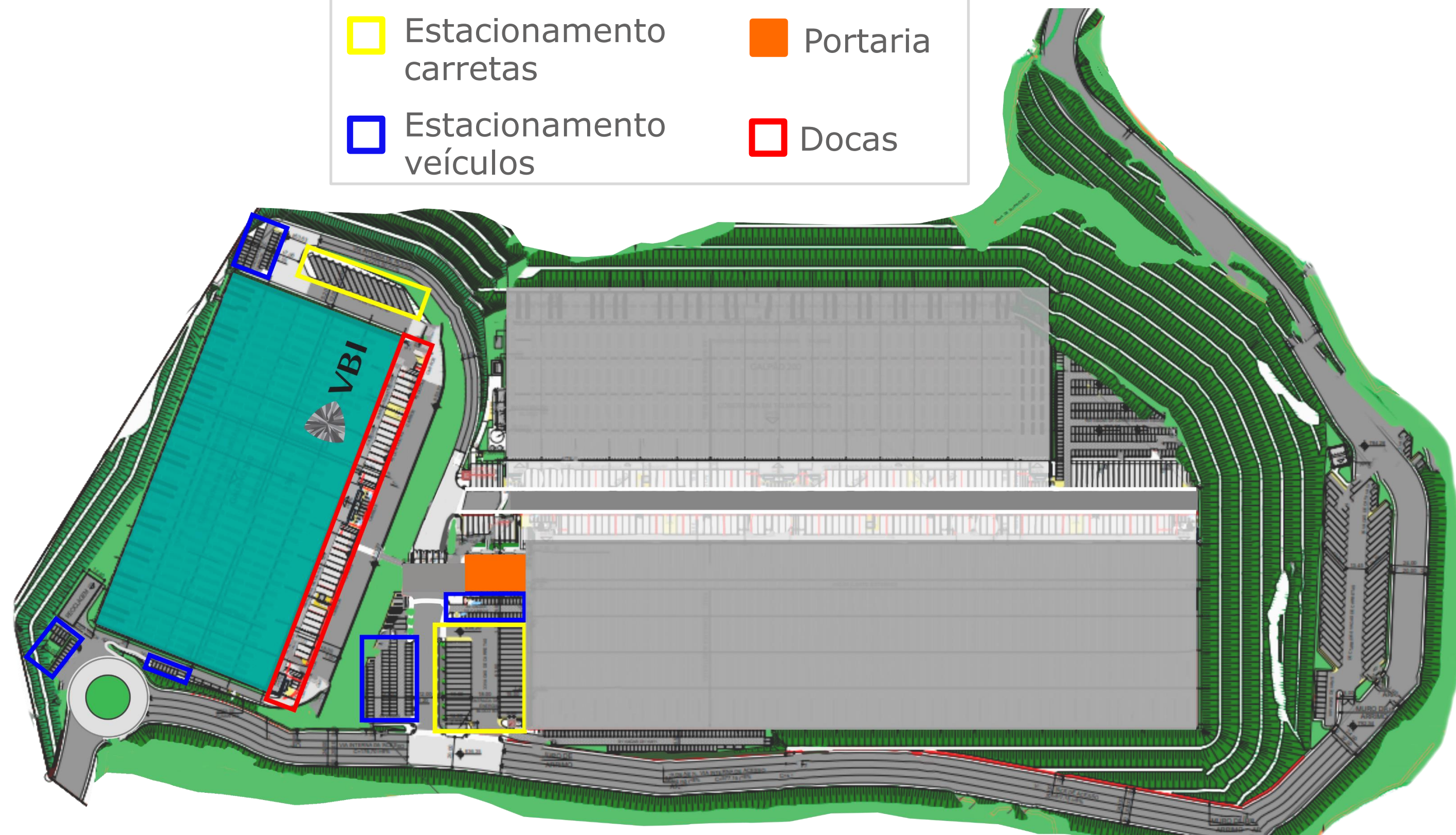
Sprinklers J-4

Estacionamento carretas

Portaria

Estacionamento veículos

Docas



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar

Aquisição de empreendimento pronto com remuneração do capital durante a obra por R\$3.452/m²

CUSTO DE REPOSIÇÃO

	R\$/m² ABL
Custo Terreno + Terraplanagem + Acesso	1.400
<u>Custo de Construção</u>	<u>1.600</u>
Custo Total Raso	3.000
<u>Custo Capital no Desenvolvimento</u>	<u>300</u>
Custo Total Desenvolvimento	3.300

Fonte: VBI Real Estate

Materiais de construção estão mais caros no Estado de São Paulo

Fonte: Valor Econômico – 08/08/2021

Prologis adquire terreno por R\$ 65 MM para construção de centro logístico em Cajamar

Fonte: BRL Trust – 12/07/2021

Quando fazemos uma comparação entre o custo de reposição (custo total de produção de um ativo similar) com o valor total de aquisição do Ativo Cajamar chegamos a valores por m² muito próximos. Ou seja, o valor a ser pago pelo imóvel é muito próximo ao custo de produção atualmente na região e, ainda, com os riscos de desenvolvimento mitigados. Dessa forma, entendemos que o valor pago é um bom ponto de entrada, além de estar protegido em um cenário mais adverso, com potencial valorização futura em um cenário mais otimista.

Atualmente, de acordo com recentes transações de terreno na região de Cajamar, adicionados os custos relacionados a terraplanagem e acesso, estimamos um custo de aproximadamente R\$ 1.400/m² de ABL. Com relação ao custo de construção, atualmente estimamos um custo de R\$ 1.600/m² de ABL. Assim, chegaríamos a um custo total raso de R\$ 3.000/m² de ABL.

Vale ainda salientar que deveríamos considerar o custo de capital durante o período de desenvolvimento do projeto. Com base em prazos de aprovação, desenvolvimento e construção de um ativo similar, chegaríamos a um custo de capital no desenvolvimento de R\$ 300/m² de ABL.



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar



A TRANSAÇÃO

Valor de Aquisição próximo ao custo de reposição com rentabilidade esperada atrativa e proteção para o capital investido

O **Valor Total de Aquisição é de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452/m²** de ABL, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches:

- 50% do Valor Total a serem pagos com recursos atualmente em caixa do Fundo e em até 5 dias da data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda (“Primeira Parcela”);
- 50% do Valor Total que é esperado ser pago através de instrumento de alavancagem a ser estruturado na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel (“Saldo”), prevista para o 2T 2022, sendo que o Saldo será reajustado pelo IPCA desta data até a data do pagamento.

Com relação ao retorno estimado, esperamos um **retorno sobre o capital investido (cash on cash)**, após a conclusão e locação do empreendimento, conforme condições atuais de mercado, e considerando o pagamento do Saldo através da estruturação de instrumento de alavancagem, conforme previsto no CVC, **equivalente a 10,1% a.a.**, o que representaria um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,04/cota**.

Desta data até a conclusão do empreendimento, o Fundo fará jus ao recebimento, conforme negociado com o vendedor, de uma remuneração mensal sobre o valor da Primeira Parcela equivalente a 7,3% a.a., o que representa R\$ 0,03 por cota por mês. Por fim, com o objetivo de manter uma maior previsibilidade possível dos rendimentos do Fundo, caso não seja efetivada uma pré-locação do Ativo Cajamar, ou ainda, as locações contemplem eventuais carências e ou descontos para os primeiros 12 meses após a conclusão do empreendimento, foi negociado com o vendedor, uma remuneração mensal equivalente 7,5% a.a. sobre o Valor Total durante 12 meses contatos do pagamento do Saldo.



Racional da Aquisição – Ativo Cajamar



RETORNO ESPERADO

Estimamos, no nosso Cenário Base, um retorno sobre o capital investido após a conclusão do empreendimento de 10,1% ao ano, equivalente a R\$ 0,04 por cota por mês. Esse cenário considera um valor de locação de R\$ 22/m² nessa data, que seria uma projeção conservadora da Colliers International como descrito no slide 04, e instrumento de alavancagem a ser estruturado a época do pagamento do Saldo com uma taxa de juros, que julgamos conservadora nesse momento, de IPCA + 6,0% ao ano, com carência para o pagamento do principal.

TABELA DE SENSIBILIDADE

CENÁRIOS	ALUGUEL POR M ²	RETORNO SOBRE CAPITAL INVESTIDO	
		Sem Alavancagem	*Com Alavancagem
Cenário Conservador	R\$ 21,00	7,5%	9,3%
Cenário Base	R\$ 22,00	7,8%	10,1%
Cenário Alvo	R\$ 23,00	8,2%	10,8%
	R\$ 24,00	8,6%	11,6%

*Custo da Dívida a IPCA+ 6,0% a.a. com carência do principal para 24 meses

Valor de Aquisição próximo
ao custo de reposição com
rentabilidade esperada
atrativa e proteção para o
capital investido



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição

R\$ 123,2 milhões

Valor da Aquisição

R\$ 3.452 por m²

Valor Primeira Parcela
(pagamento à vista)

R\$ 61,6 milhões

Remuneração sobre Primeira
Parcela até
a entrega da obra

R\$ 0,03 por cota

Valor de Dívida para
pagamento do Saldo (a ser
corrigido pelo IPCA)

R\$ 61,6 milhões

Receita Imobiliária Esperada
após a conclusão da obra
(alavancada)

R\$ 0,04 por cota

Retorno esperado sobre
capital investido (alavancado)

10,1% a.a.



Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio Diversificado, Líquido e Resiliente



VBI LOG EXTREMA



VBI LOG GUARULHOS



VBI LOG MAUÁ



VBI LOG ARAUCÁRIA



VBI LOG ITAPEVI



VBI LOG PIRITUBA



VBI LOG BETIM



VBI LOG JANDIRA



VBI LOG ARATU



VBI LOG CAJAMAR

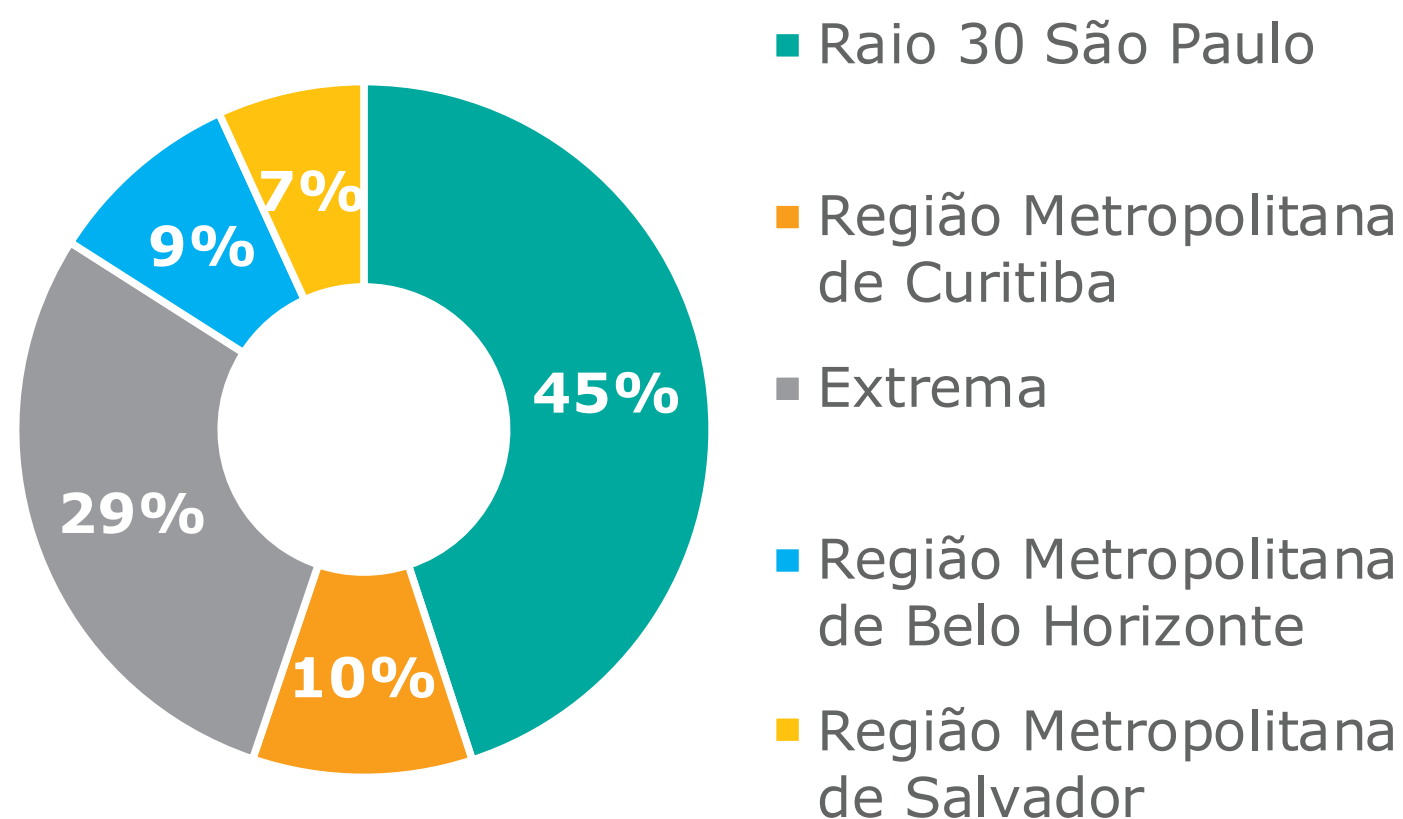
Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



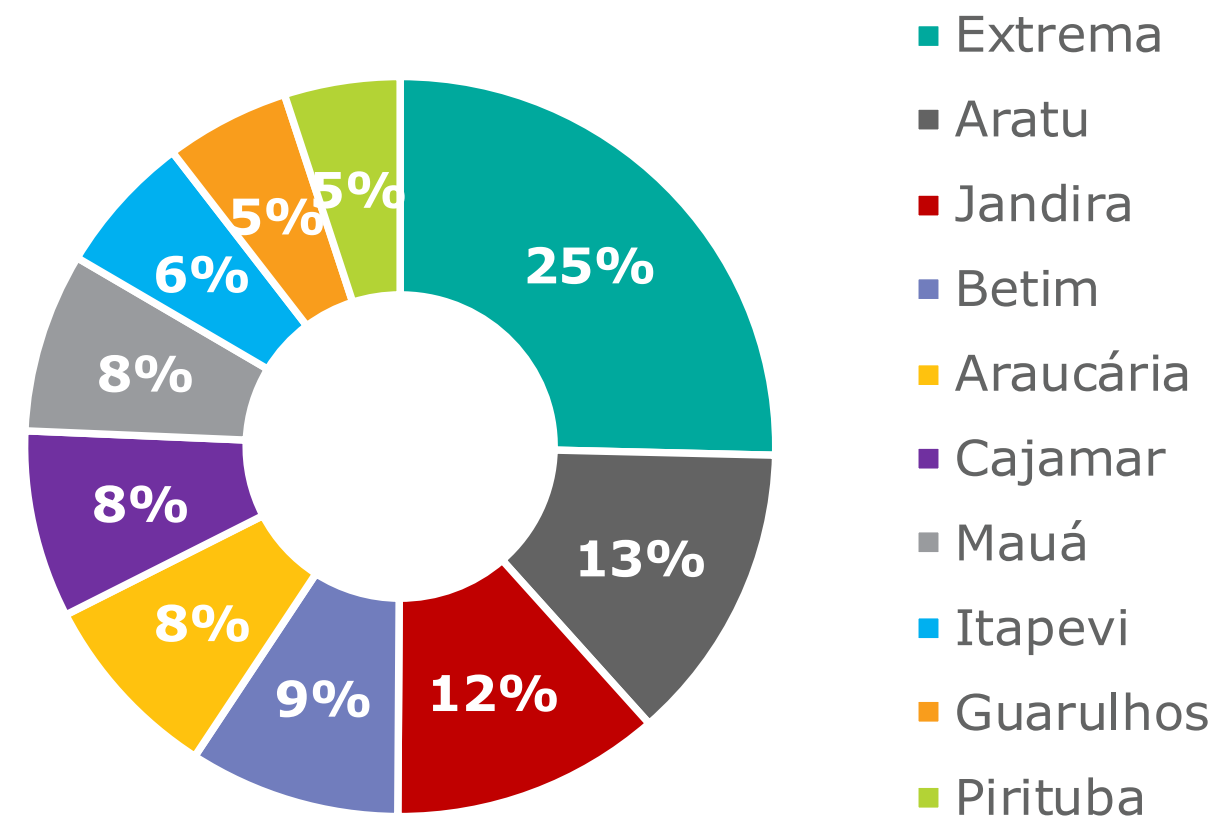
CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio Diversificado,
Líquido e Resiliente

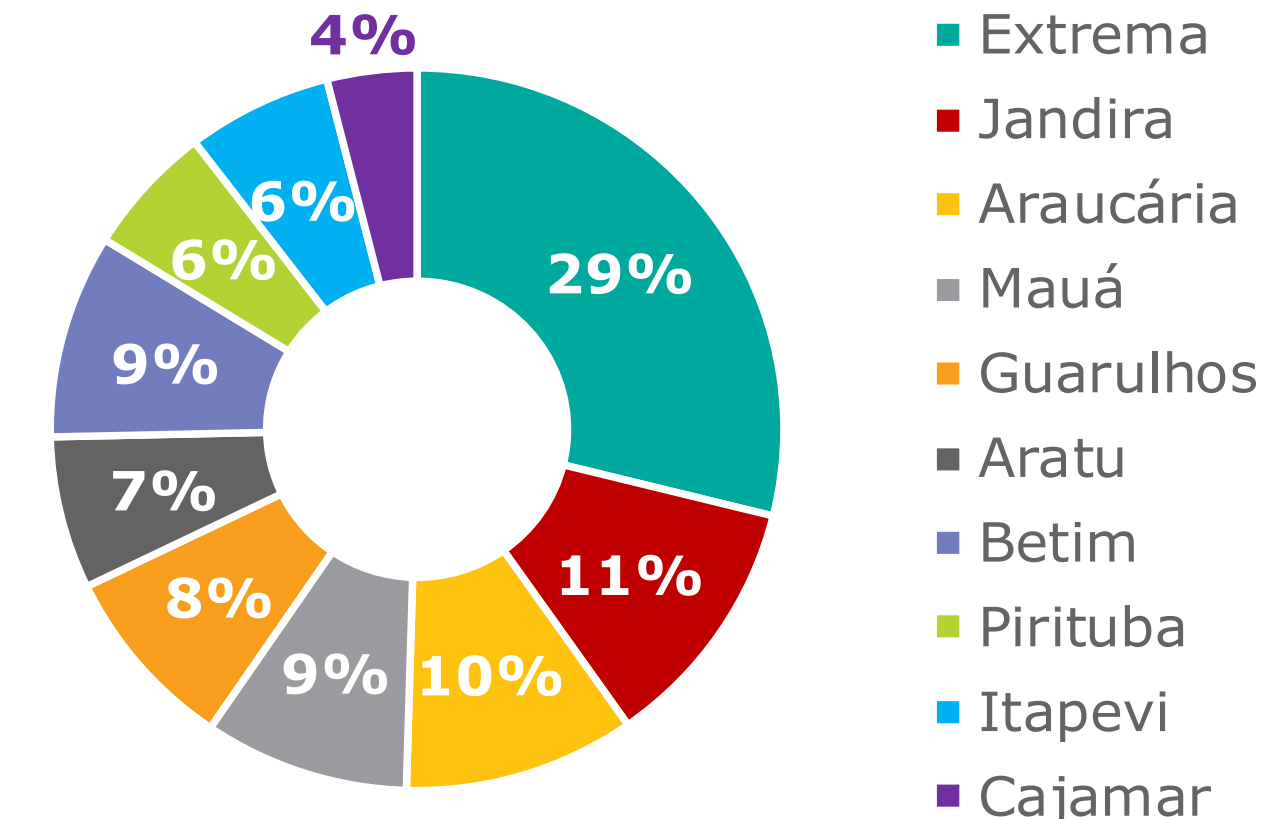
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)¹



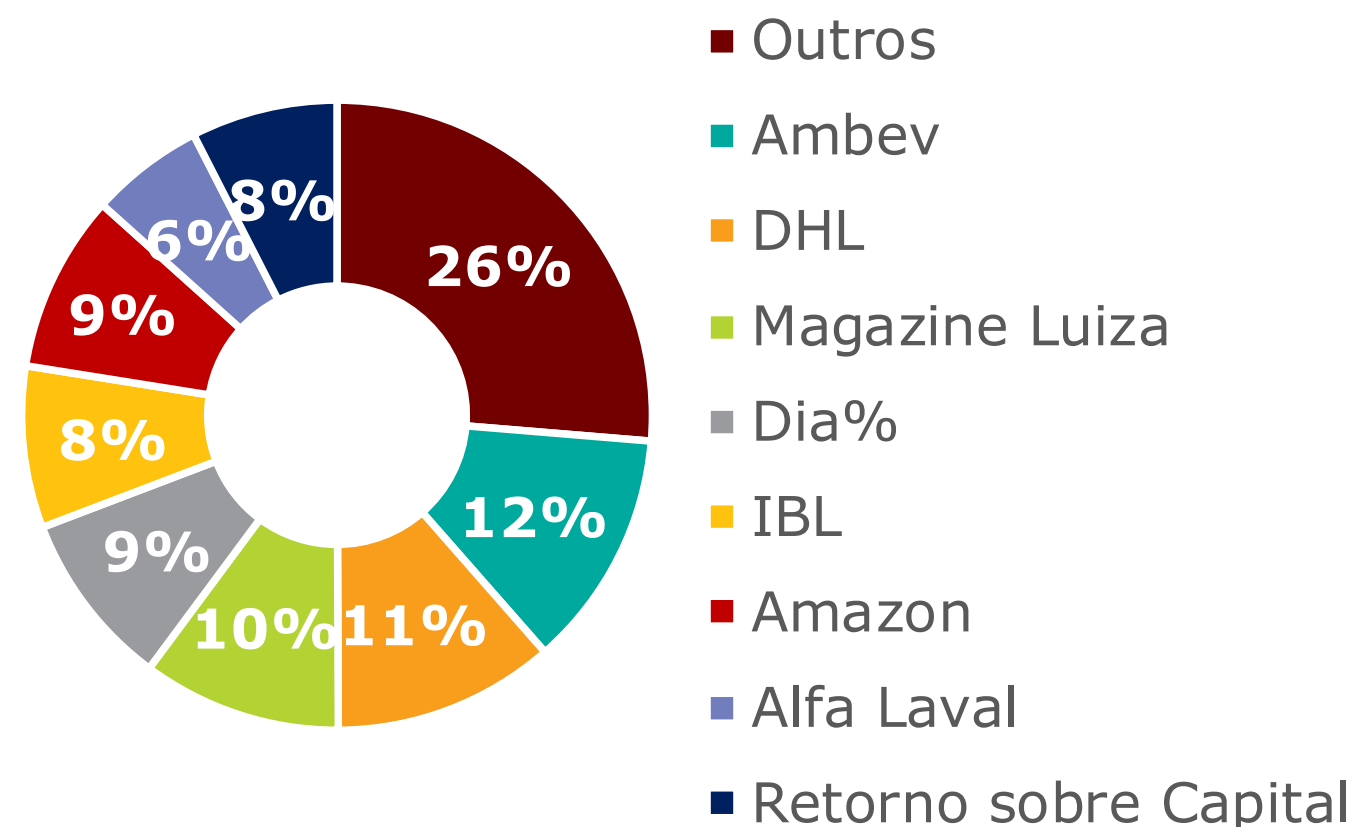
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)^{1,2}

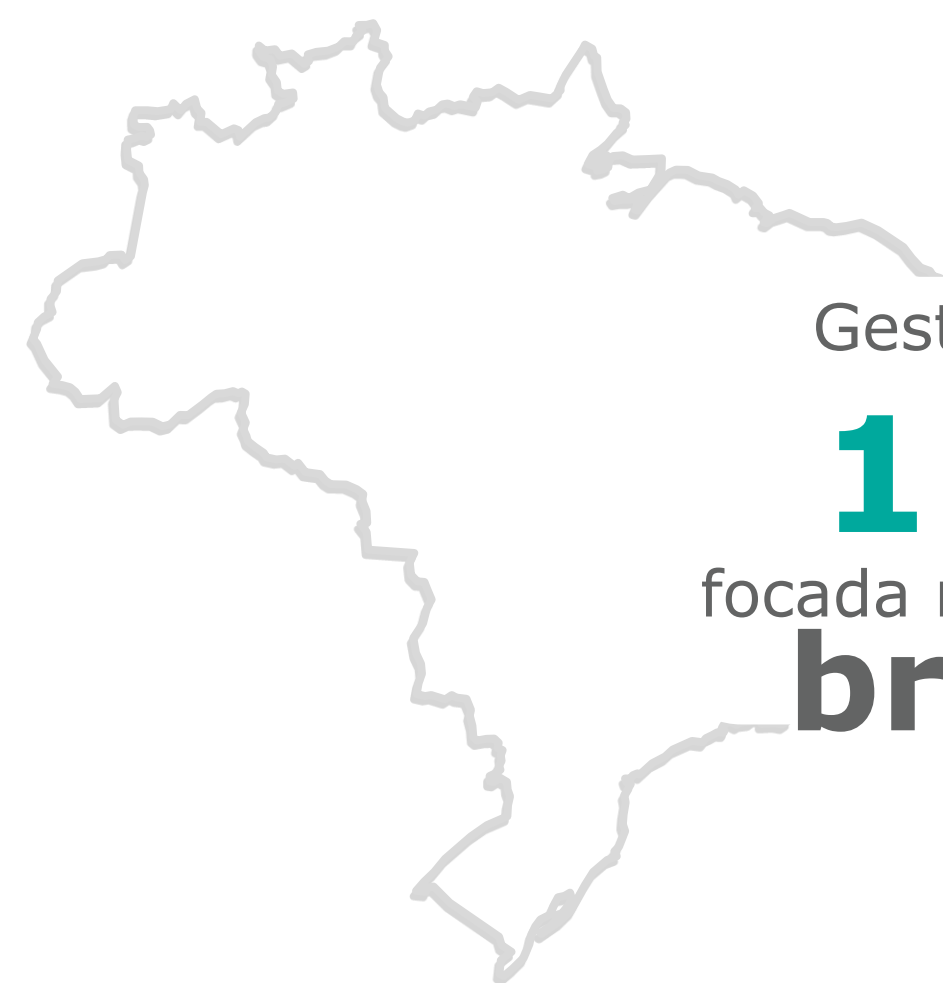


INQUILINOS



*Pré-locação

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

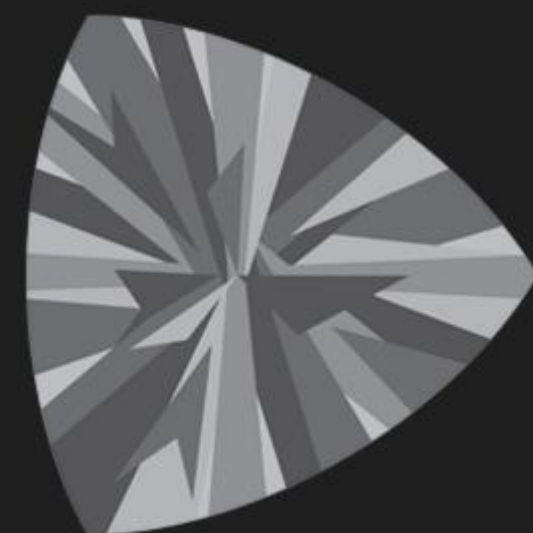


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
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.