

**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)**

Janeiro | 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)  
dezembro de 2021: 0,91%  
do patrimônio líquido



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO LVBI11



JANEIRO 2022

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 1.351,5 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 114,78	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 1.174,9 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 99,78	<b>P/B</b> 0,87x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 2,4 milhões
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,71	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 8,6%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 7,5%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b> 7,4%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b> 6,4%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 93,9%
		<b>% PL EM CAIXA</b> 6,1%	<b>CAIXA E OUTROS ATIVOS<sup>4</sup></b> R\$ 91,2 milhões	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 43.240	

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

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

<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.

## DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

**Rendimentos:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,71 cota, pagos no dia 07/02. Em função do encerramento do semestre contábil nesse último mês, foi distribuído todo o resultado anteriormente acumulado (R\$ 0,01/cota) em conjunto com o resultado mensal do Fundo (R\$ 0,70/cota), resultado esse recorrente. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 99,78) em 31/01 ou, ainda, 7,5% sobre o PL do Fundo de (R\$ 114,78) (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

**Gestão Comercial:** No último mês, foi concluída mais uma nova locação no Ativo Aratu. Trata-se da locação de dois módulos, que totalizam 6.947 m<sup>2</sup>, para uma empresa multinacional do ramo alimentício. Com essa locação, resta vago, em todo o portfólio do Fundo, apenas um único módulo (3.114 m<sup>2</sup>) do G01 do empreendimento e que, neste momento, possui estágio avançado de negociação com um novo locatário. Assim, atualmente, a taxa de vacância física do Fundo é de apenas 0,5%. Vale lembrar ainda que a taxa de vacância financeira do Fundo é de 0%, uma vez que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023 junto ao vendedor do Ativo Aratu.

**Gestão Operacional/Obras:** As obras dos ativos em desenvolvimento e construção do Fundo seguem em andamento e conforme os cronogramas possuem término previsto para o 2T de 2022, sendo que ao final do mês: (i) expansão do Ativo Betim atingiu 54% de conclusão, (ii) no ativo Aratu, as obras do Galpão G02 atingiram 81% de evolução física e (iii) no Ativo Cajamar, as obras atingiram 66% de conclusão. No ativo Araucária, está sendo finalizada a execução dos novos edifícios de apoio a operação que possuem previsão de conclusão ainda no 1T de 2022 (para mais informações, [clique aqui](#)).

**Alavancagem:** Neste último mês, assinamos um aditivo ao contrato da alavancagem (dívida) referente a aquisição dos Ativos Jandira e Betim. Basicamente, foi renegociada a data de início de amortização (pagamento do principal) que passou de setembro de 2022 para setembro de 2023, sem a incidência de qualquer custo adicional para o Fundo. Dessa forma, o Fundo mantém o pagamento mensal dos juros e obtém um prazo maior para início do pagamento do principal.

# 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



NOV/18

DEZ/18

SET/19

OUT/19

DEZ/19

MAI/20

OUT/20

FEV/21

JUN/21

AGO/21



Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02



Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá



Aquisição Ativo Pirituba



Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira



Aquisição Ativo Cajamar

# RENDIMENTOS

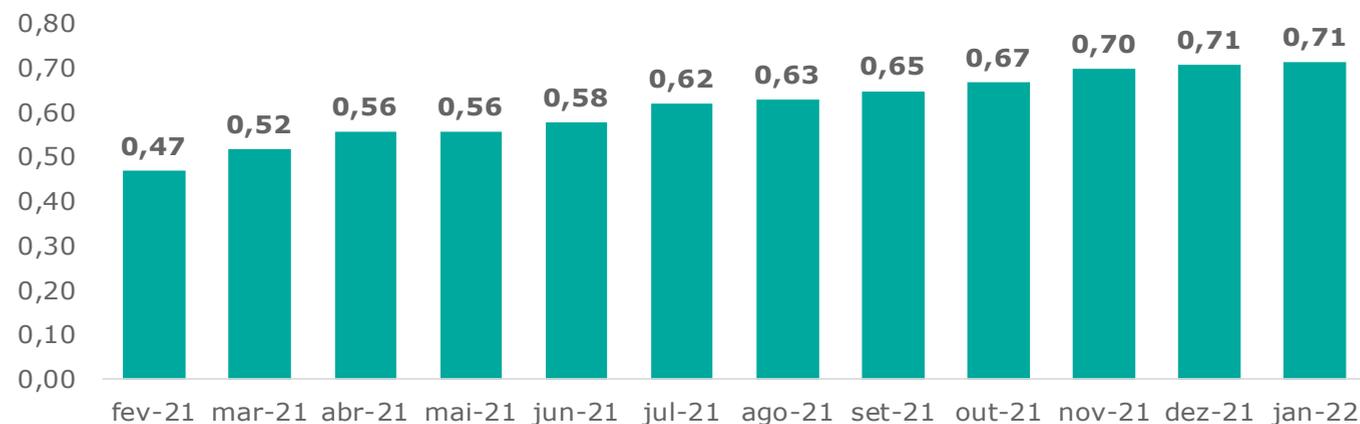


No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à aproximadamente R\$ 0,71 cota, pagos no dia 07/02. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro, tendo o mês de dezembro como competência.

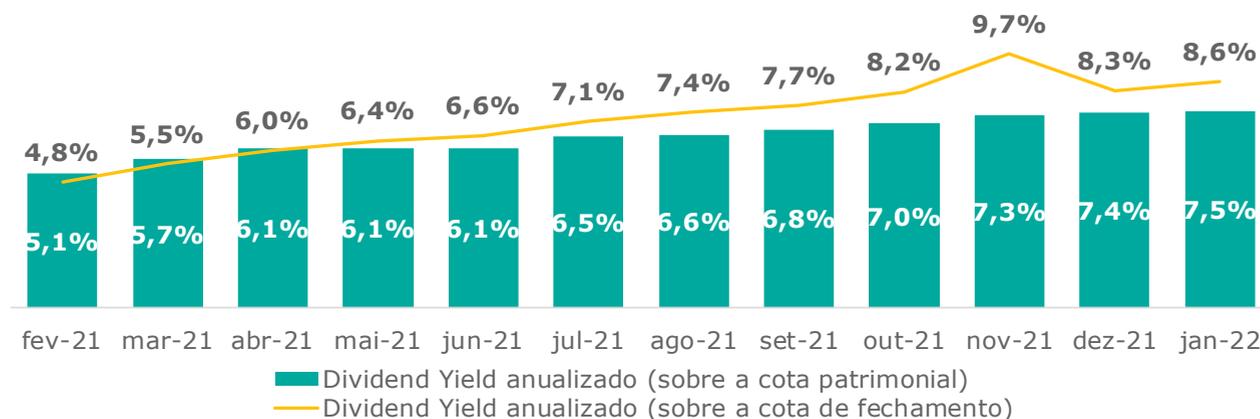
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 99,78) em 31/01 ou ainda 7,5% sobre o PL do Fundo ao final de janeiro (R\$ 114,78).

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



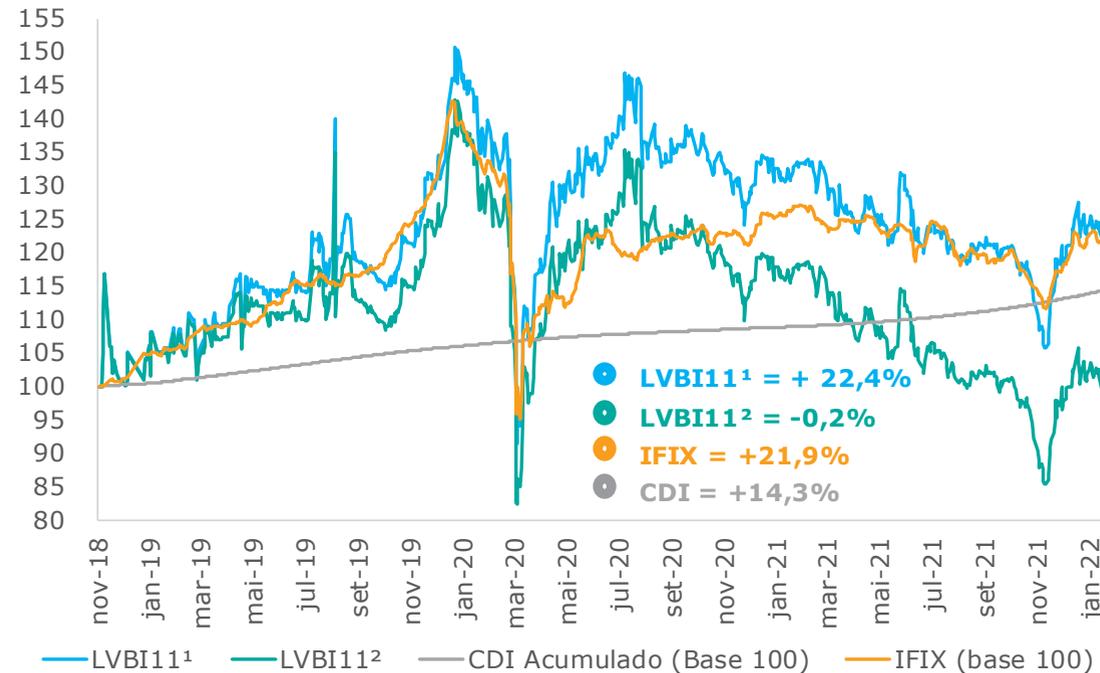
# RENTABILIDADE



Em 31/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,78 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,78. 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>22,6%</b>	<b>15,8%</b>	<b>7,7%</b>
Valor de cota na B3	99,78	99,78	99,78
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>-0,2%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-15,4%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>22,4%</b>	<b>9,5%</b>	<b>-7,8%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>156%</b>	<b>99%</b>	<b>N.A.</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>184%</b>	<b>117%</b>	<b>N.A.</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



<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

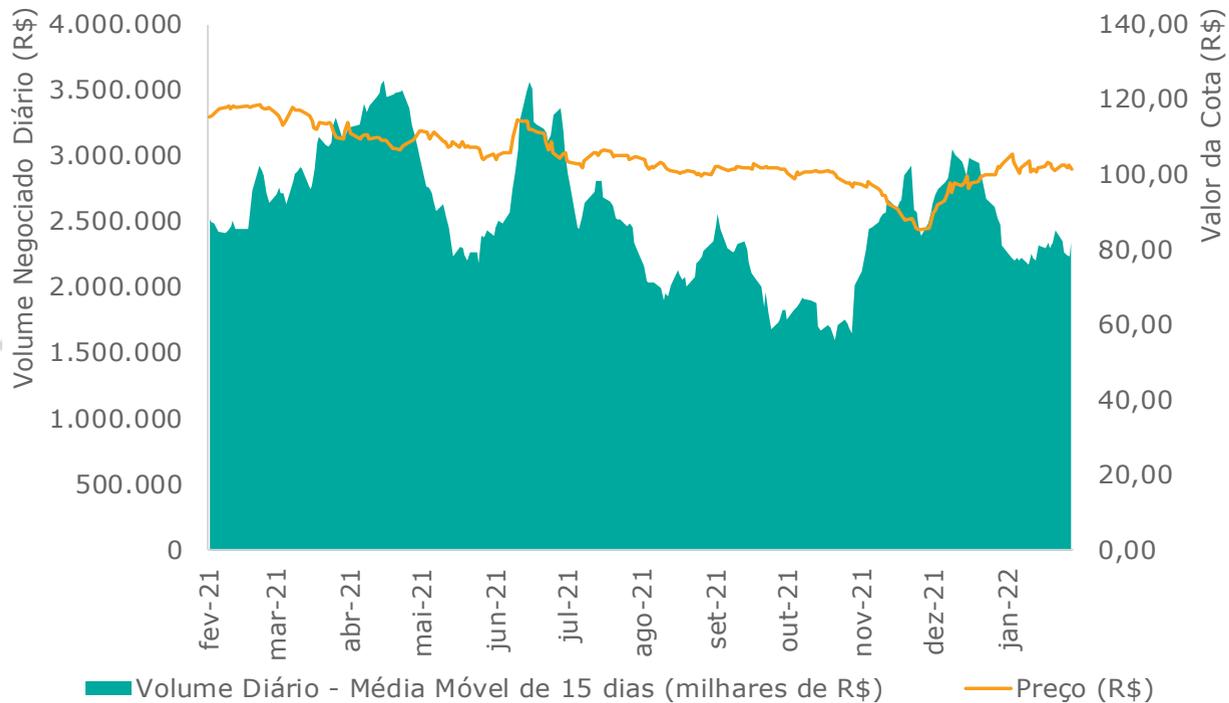
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ



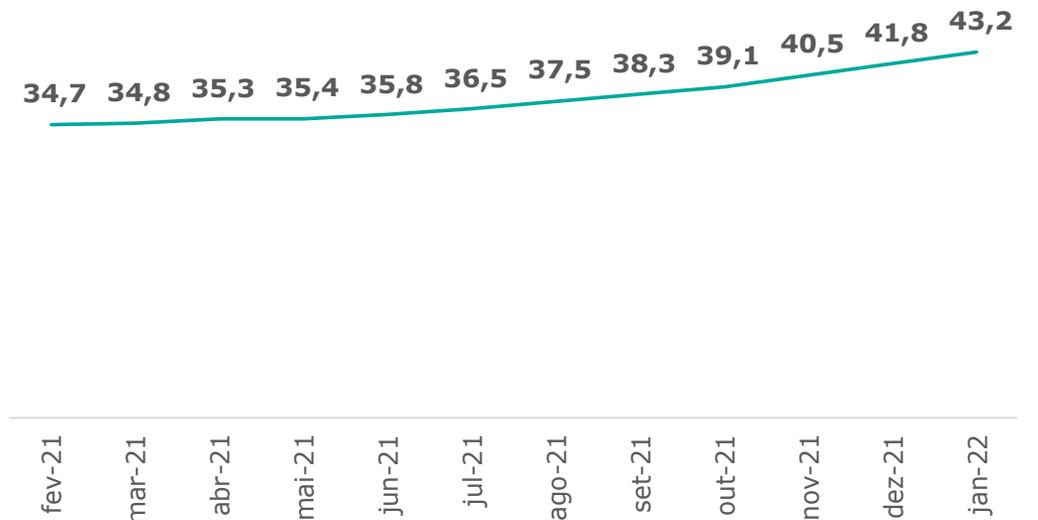
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,4 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 47,9 milhões, o que corresponde a 4,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 43,2 mil cotistas.

## 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 0,5%



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	ABL TOTAL % DO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA <sup>3</sup>	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	59	28%
Guarulhos	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	80	8%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	167	9%
Araucária	100%	1	47.157	47.157	0%	0%	50	10%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	0%	0%	20	6%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	99	6%
Betim	100%	1	33.502	33.502	0%	0%	100	9%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	60	11%
Aratu	70%	6	100.530	70.371	9%	0%	19	10%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	0%	0%	16	4%
<b>Total</b>		<b>32</b>	<b>486.368</b>	<b>456.210</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>

<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).

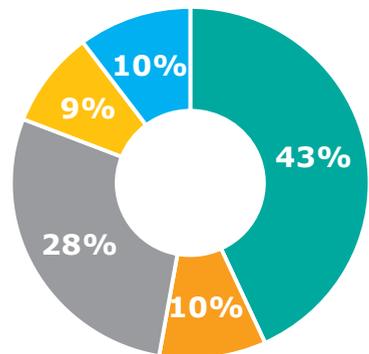


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



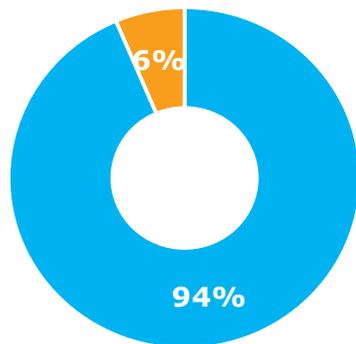
Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

## ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



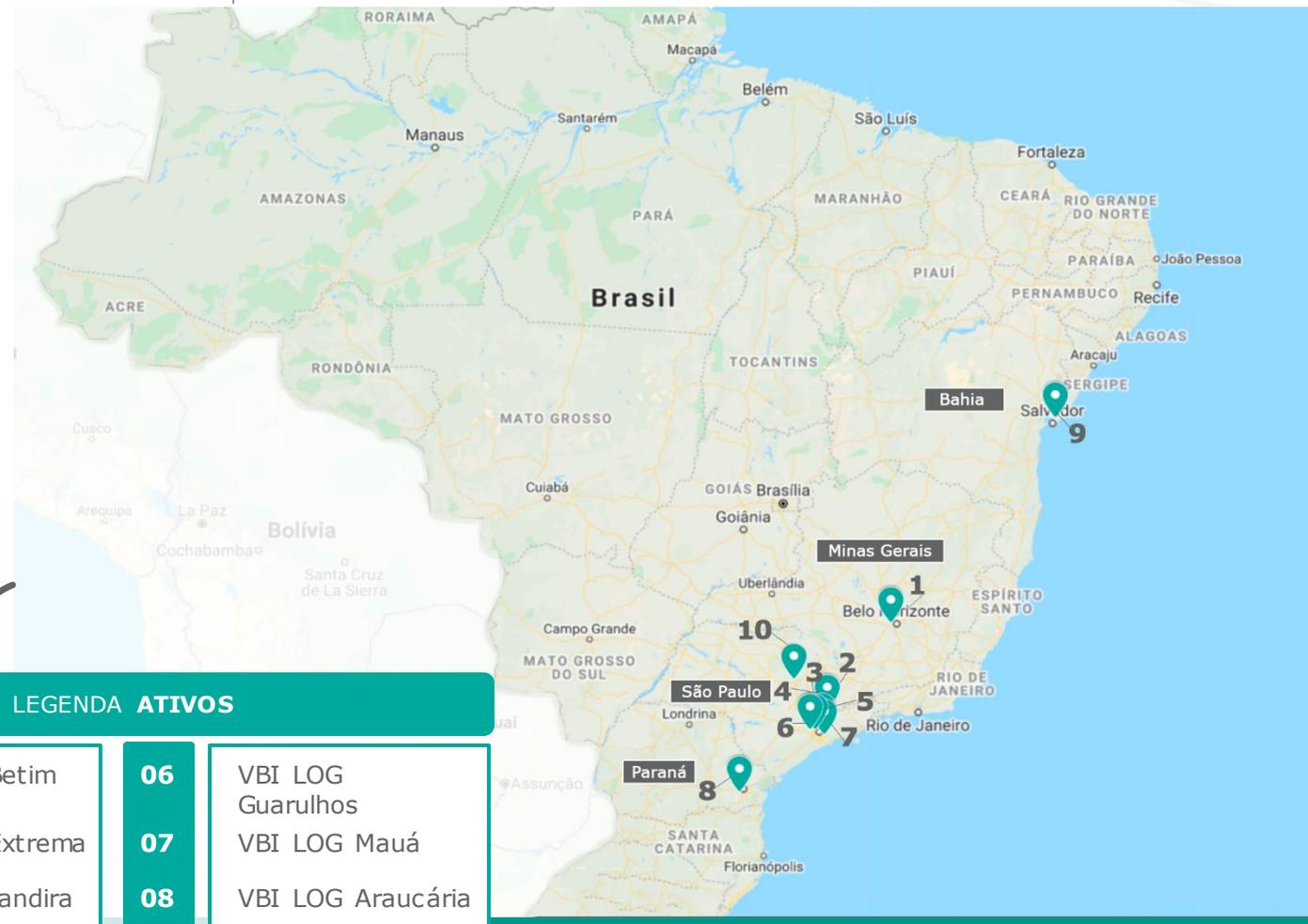
- Raio 30 São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Região Metropolitana de Salvador

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



- Classe A
- Classe B

## 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

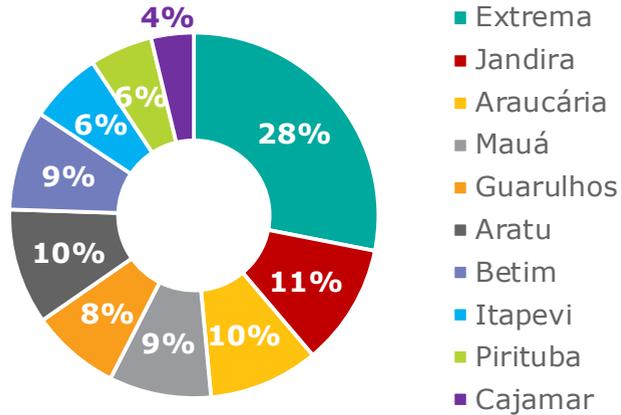
<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

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



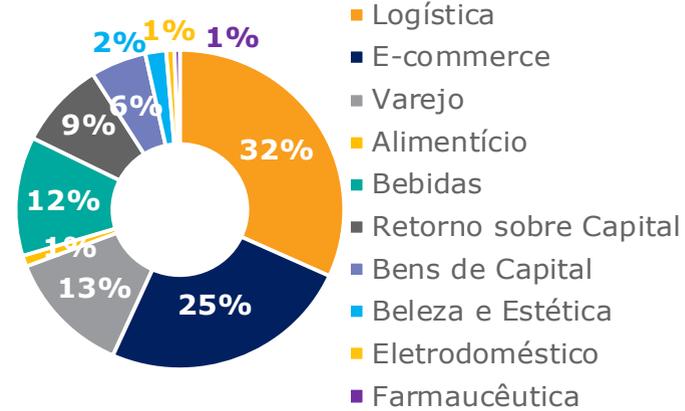
## ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% RECEITA)



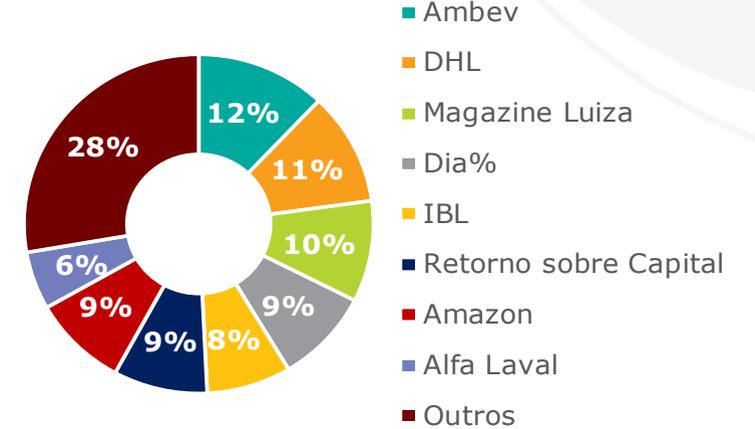
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE

LOCATÁRIOS (% RECEITA)

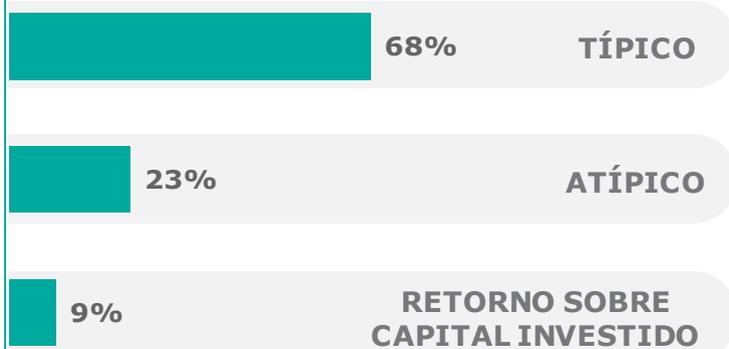


## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% DA RECEITA)

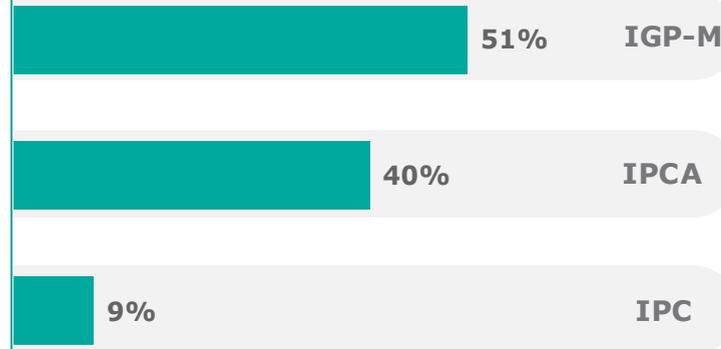


## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% RECEITA)



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

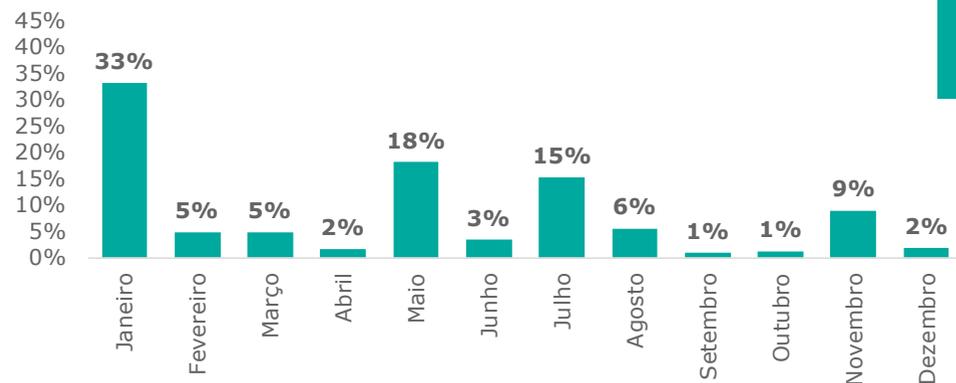


Clique aqui para acessar nossas **Planilhas de Fundamentos**

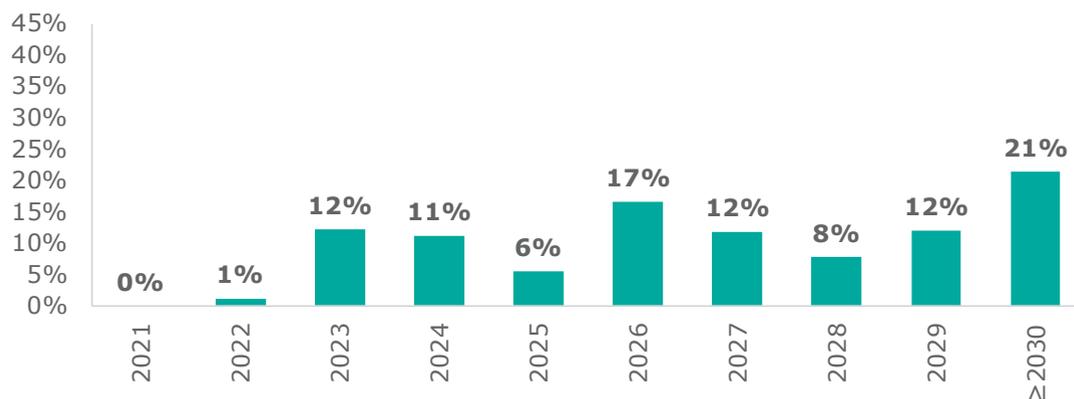
<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

# CARTEIRA DE ATIVOS

## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS<sup>2</sup>



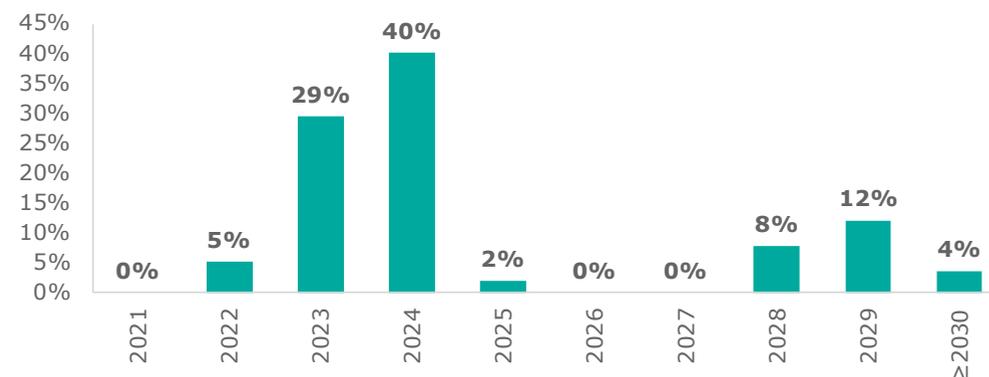
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



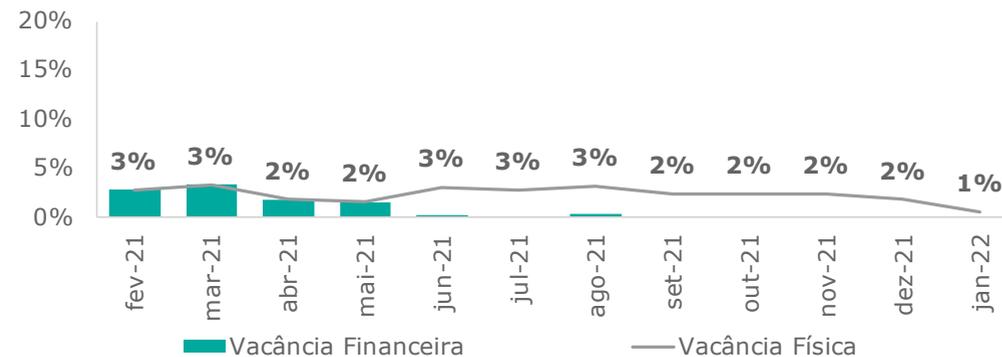
<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>2</sup>Os contratos sem reajuste referem-se aos contratos do estacionamento e antenas.

No último mês, concluímos uma nova locação no Ativo Aratu. Trata-se da locação de dois módulos, para uma empresa multinacional. Com essa locação, resta vago em todo o portfólio do Fundo apenas um módulo do G01, e que, neste momento, possui estágio avançado de negociação. Assim, atualmente a vacância física do Fundo é de apenas 0,5%. Vale lembrar que a taxa de vacância financeira do Fundo é de 0%, uma vez que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023 junto ao vendedor. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) era de 5,0 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro (caixa janeiro) e não possuía qualquer inadimplência.

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



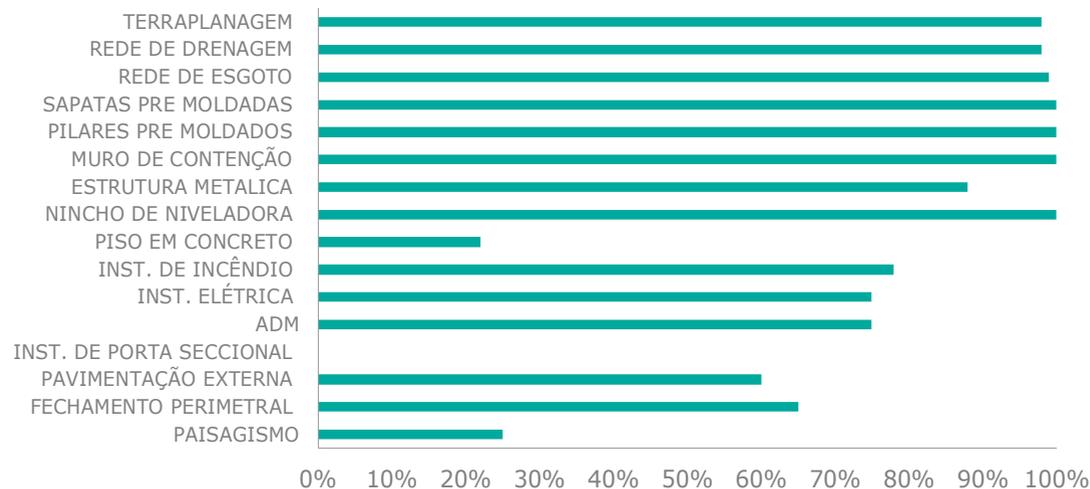
## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



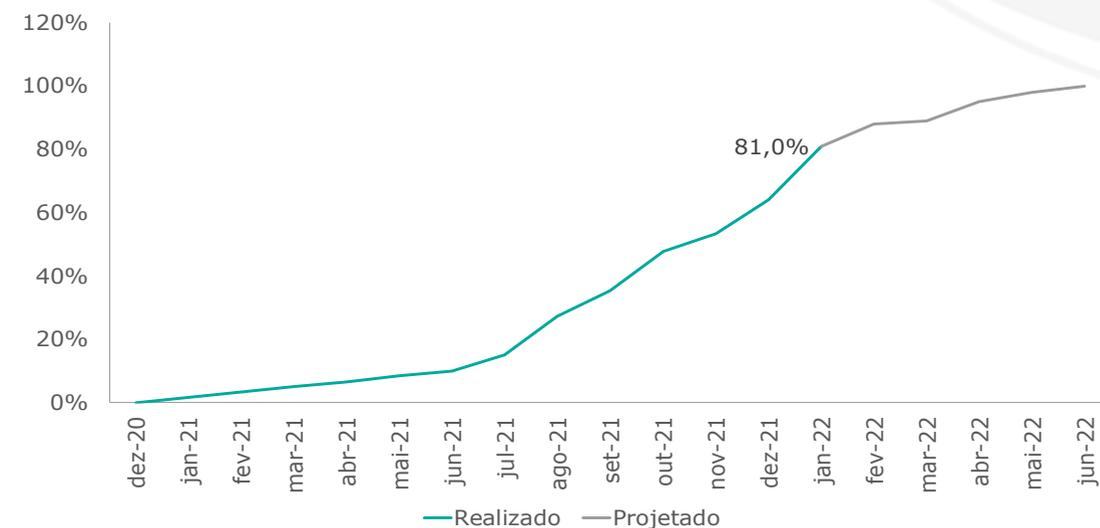
# OBRAS EM ANDAMENTO ARATU



## CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



## CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em fevereiro/22

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de janeiro, a obra completou 81% das atividades concluídas, sendo que os serviços de terraplenagem, de drenagem., rede de esgoto, as atividades relacionadas aos pré-moldados e estruturas metálicas estavam praticamente concluídas. Os principais serviços em andamento são a pavimentação externa, piso de concreto, instalações elétricas e de incêndio.

# OBRAS EM ANDAMENTO CAJAMAR



Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de janeiro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial e atingiu 66% de conclusão. Atualmente, estão em andamento a execução dos mezaninos, marquise metálica, instalações, pavimentação externa e prédios de apoio.

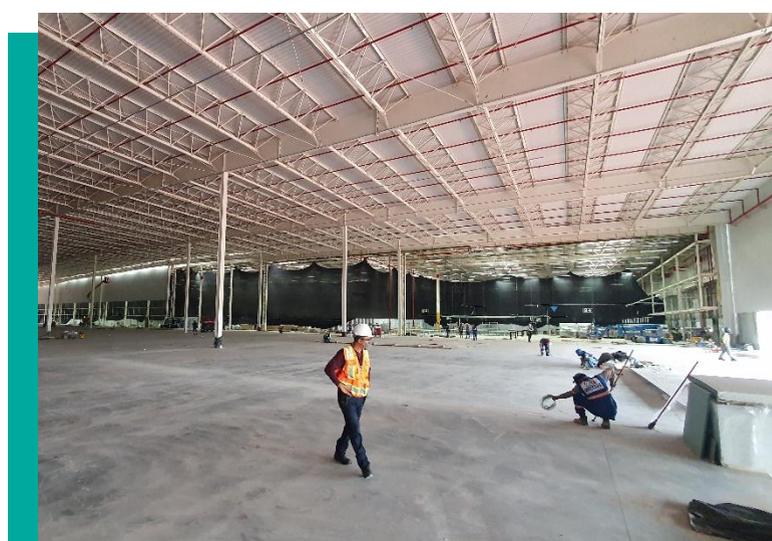


Fotos em fevereiro/22

# OBRAS EM ANDAMENTO **BETIM**



Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de janeiro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial e atingiu 54% de evolução. Atualmente estão em andamento a execução das instalações, piso de concreto dos galpões e acabamento.



# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	DEZ-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	JAN-22		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>9,6</b>	<b>0,81</b>	<b>101,7</b>	<b>101,7</b>
Despesas Imobiliárias	0,0	(0,00)	(0,4)	(0,4)
Despesas Operacionais	(1,1)	(0,09)	(15,1)	(15,1)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(15,6)</b>	<b>(15,6)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8,5</b>	<b>0,72</b>	<b>86,1</b>	<b>86,1</b>
Receitas Financeiras	0,6	0,05	7,2	7,2
Despesas Financeiras	(0,9)	(0,08)	(6,3)	(6,3)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>8,2</b>	<b>0,70</b>	<b>87,0</b>	<b>87,0</b>
Reserva de Lucro	0,2	0,01	0,0	0,0
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>8,4</b>	<b>0,71</b>	<b>87,0</b>	<b>87,0</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,71</b>		<b>7,39</b>	<b>7,39</b>

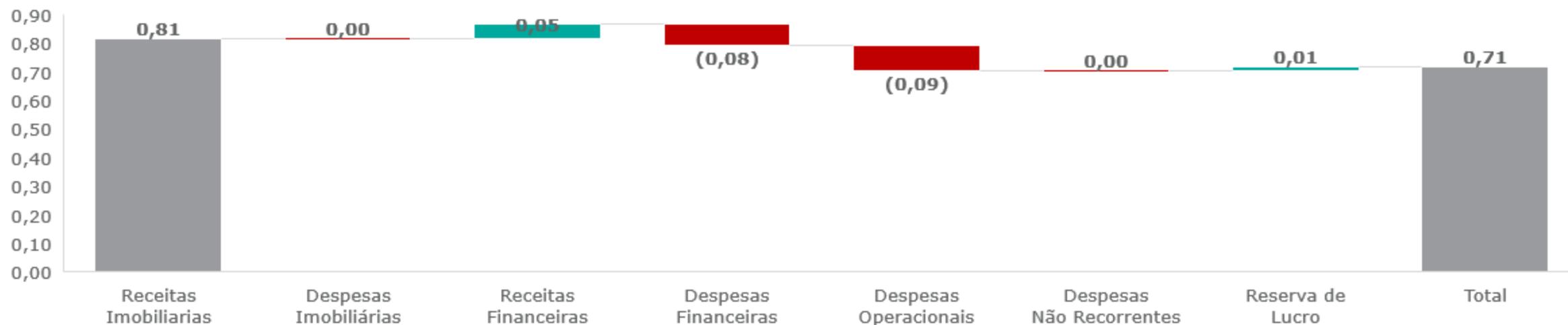


# RESULTADO



Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,71 cota, pagos no dia 07/02. Em função do encerramento do semestre contábil nesse último mês, foi distribuído todo o resultado anteriormente acumulado (R\$ 0,01/cota) em conjunto com o resultado mensal do Fundo (R\$ 0,70/cota), resultado esse recorrente. Vale lembrar que nas receitas imobiliárias do mês (R\$ 0,81/cota) 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.

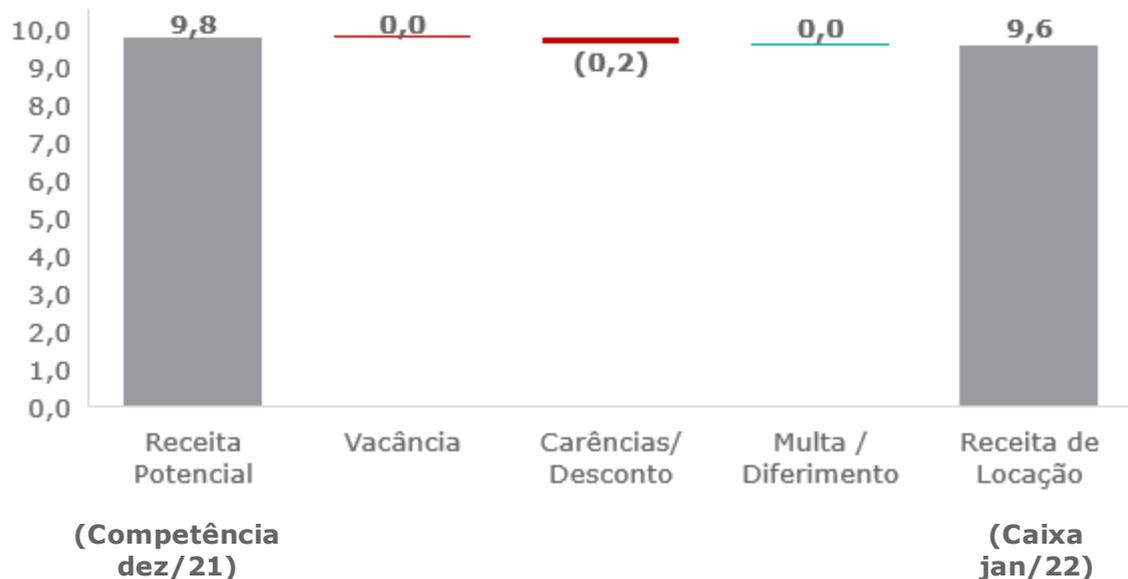
## RECEITAS E DESPESAS DO FUNDO (R\$)



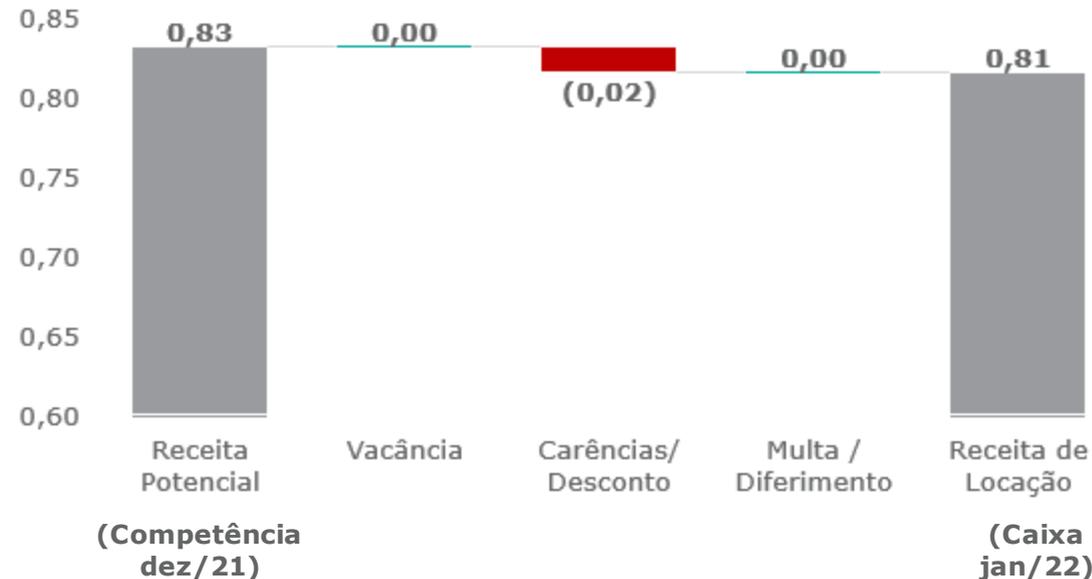
# RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de janeiro (competência dezembro), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,83/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 janeiro, com competência do mês de dezembro, foi de aproximadamente R\$ 0,81/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 dezembro, a remuneração do G02 do Ativo representou R\$ 0,03/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\$ 0,04/cota/mês ao longo desse período.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$ milhões)



## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$/cota)



# ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO



Vale destacar que neste mês assinamos um aditivo ao contrato de alavancagem referente a aquisição de Jandira e Betim. Com esse aditivo, foi postergado o início do pagamento do pagamento principal em 12 meses. Ou seja, o início do pagamento passou de setembro/22 para setembro/23, sem que o Fundo tenha qualquer custo adicional.

O resultado financeiro líquido no mês foi negativo e equivalente a R\$ (0,02/cota). A receita financeira totalizou aproximadamente R\$ 0,05/cota no mês e é resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 91,2 milhões ao final de janeiro). A receita financeira vem reduzindo nos últimos meses em função do investimento do caixa do Fundo em ativos imobiliários, que conseqüentemente acarreta um aumento da receita imobiliária.

As despesas financeiras totalizaram aproximadamente R\$ 0,08/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 as despesas financeiras do fundo vem aumentando nos últimos meses em função do aumento do CDI, que é o indexador dessa dívida, e a manutenção do saldo devedor sem qualquer tipo de correção.

**Aditivo** no contrato de **alavancagem** referente a **aquisição de Jandira e Betim assinado postergando o início do pagamento principal em 12 meses.**

## TERMOS E CONDIÇÕES

	JANDIRA E BETIM	ARATU <sup>1</sup>
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 120,4 milhões	R\$ 16,8 milhões
<b>Taxa de emissão</b>	2,25% a.a.	1,40% a.a.
<b>Indexador</b>	CDI	IPCA
<b>Garantias</b>	Alienação fiduciária do imóvel	Hipoteca de imóvel terceiro
<b>Vencimento</b>	Dezembro de 2026	Maior de 2032
<b>Prazo</b>	70 meses	144 meses
<b>Carência Principal</b>	Setembro de 2023	Junho de 2022

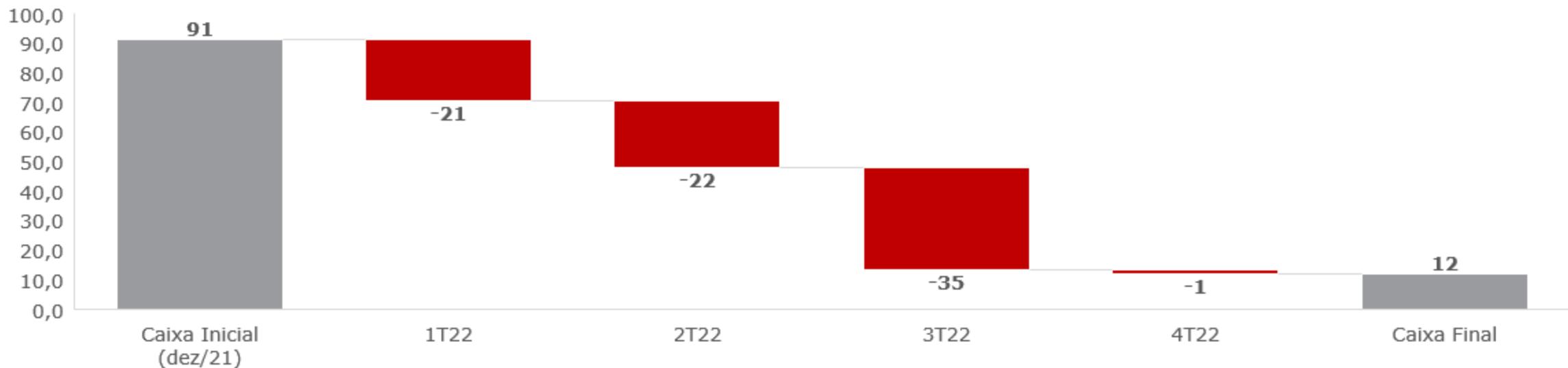
<sup>1</sup>Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE

# CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



Em 31/01, a posição de Caixa e outros ativos financeiros<sup>1</sup> do Fundo era de R\$ 91 milhões. Durante o mês de janeiro, foram desembolsados R\$ 9 milhões, com destaque para os valores destinados as obras do Ativo Aratu. Até o final do 4T22, esperamos desembolsar aproximadamente R\$ 165 milhões, sendo que os principais desembolsos são para o (i) Ativo Aratu com R\$ 59 milhões, (ii) Ativo Cajamar com R\$ 70 milhões e (iii) Ativo Betim com R\$ 32 milhões. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 86 milhões no 2T22 (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 4T22 de R\$ 12 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

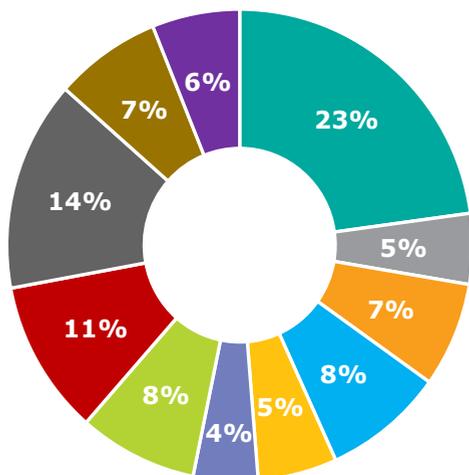


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 114,78



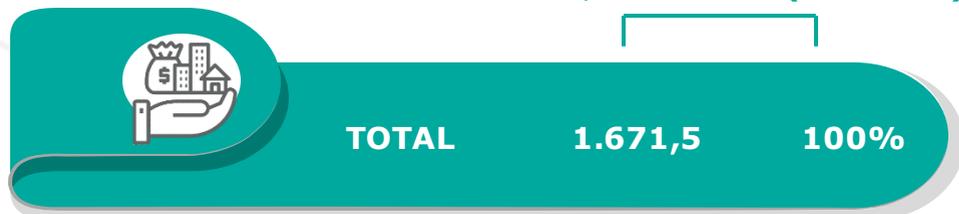
**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 99,78

## ATIVO (em R\$ milhões)



Extrema <sup>1</sup>	381,6
Guarulhos <sup>1</sup>	80,8
Mauá <sup>1</sup>	120,1
Araucária <sup>1</sup>	140,1
Itapevi <sup>1</sup>	91,9
Pirituba <sup>1</sup>	75,0
Betim <sup>1</sup>	137,9
Jandira <sup>1</sup>	177,4
Aratu <sup>1</sup>	241,3
Cajamar	123,6
Caixa e Outros Ativos <sup>2</sup>	101,8

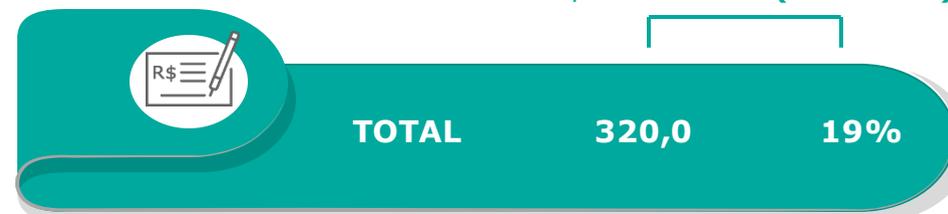
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



## PASSIVO (em R\$ milhões)

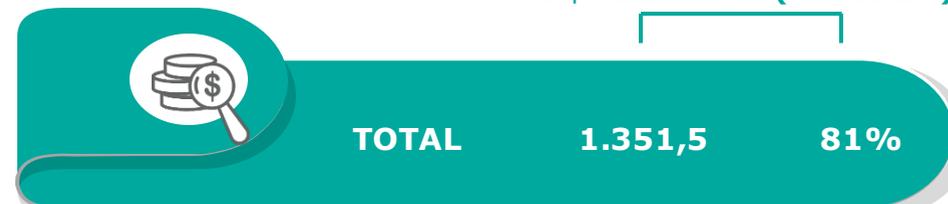
Rendimentos a distribuir	16,8	1%
Provisões e contas a pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	179,8	11%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%
Obrigações por captação de recursos	120,4	7%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



# 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



## 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

# 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



## 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

# 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

71% 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

<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

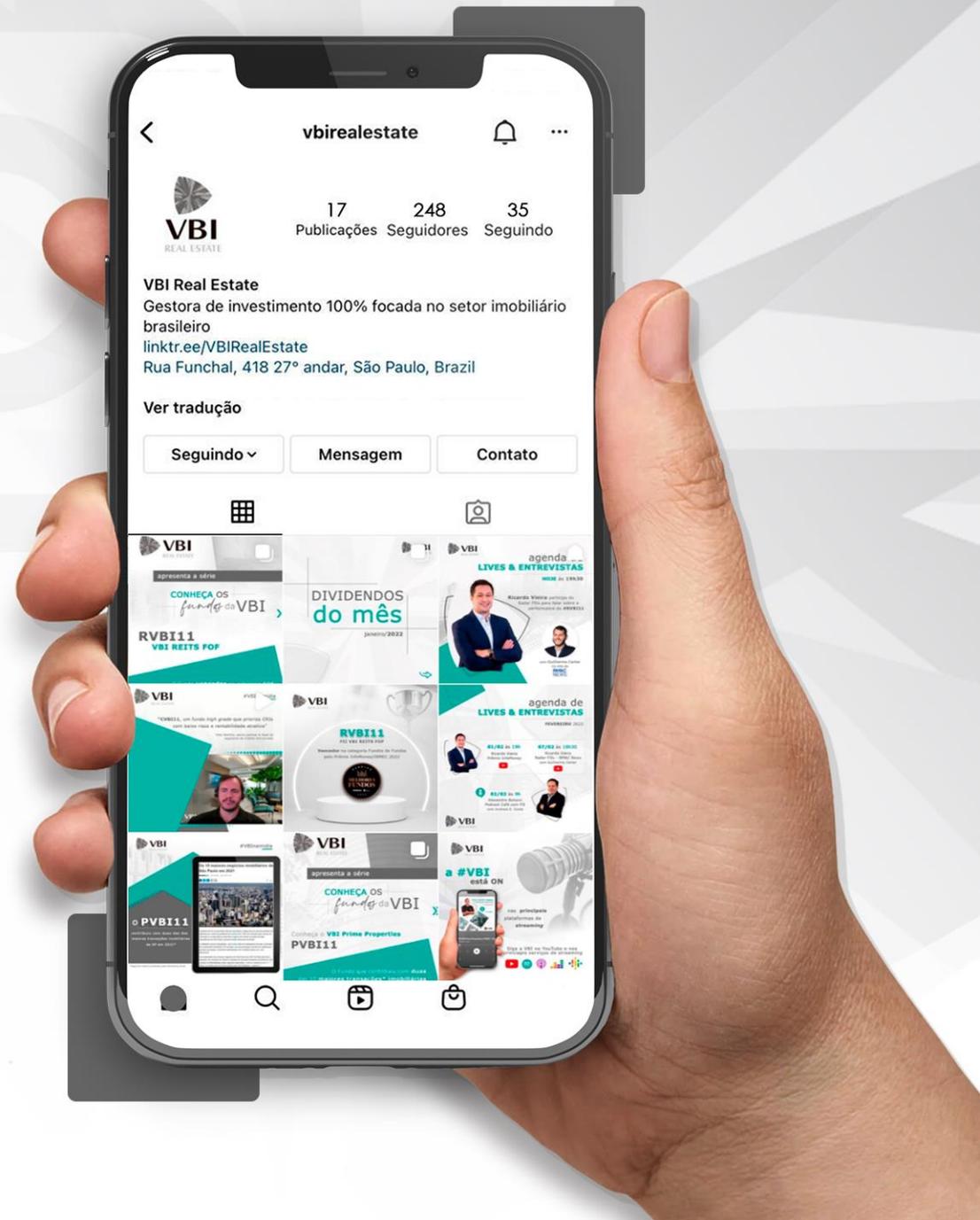
22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê



# agora estamos no Instagram

Siga [@vbirealestate](https://www.instagram.com/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

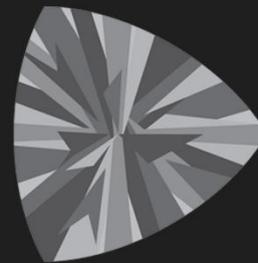


comprometeu capital de  
aproximadamente R\$ 5,7  
bilhões no setor imobiliário



**85** investimentos realizados  
em mais de 18 estados





# 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



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.