



VBI
REAL ESTATE

FII VBI LOG

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 4T20
23 de março de 2021

DISCLAIMER

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ÍNDICE



01

Histórico do Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

02

Destaques Recentes do Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

03

Portfólio

[CLIQUE AQUI](#)

04

Resultado Financeiro e Distribuições

[CLIQUE AQUI](#)

05

Panorama de Mercado

[CLIQUE AQUI](#)

06

Comentários Finais / Q&A

[CLIQUE AQUI](#)

01

Histórico do Fundo

02

Destques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

ESTRATÉGIA DO FUNDO

Obtenção de renda e ganho de capital através de um portfólio diversificado, líquido e resiliente de ativos no segmento logístico.



Aquisição e Gestão Ativa de portfólio composto por **galpões logísticos**



Ativos líquidos e com **altas especificações técnicas**

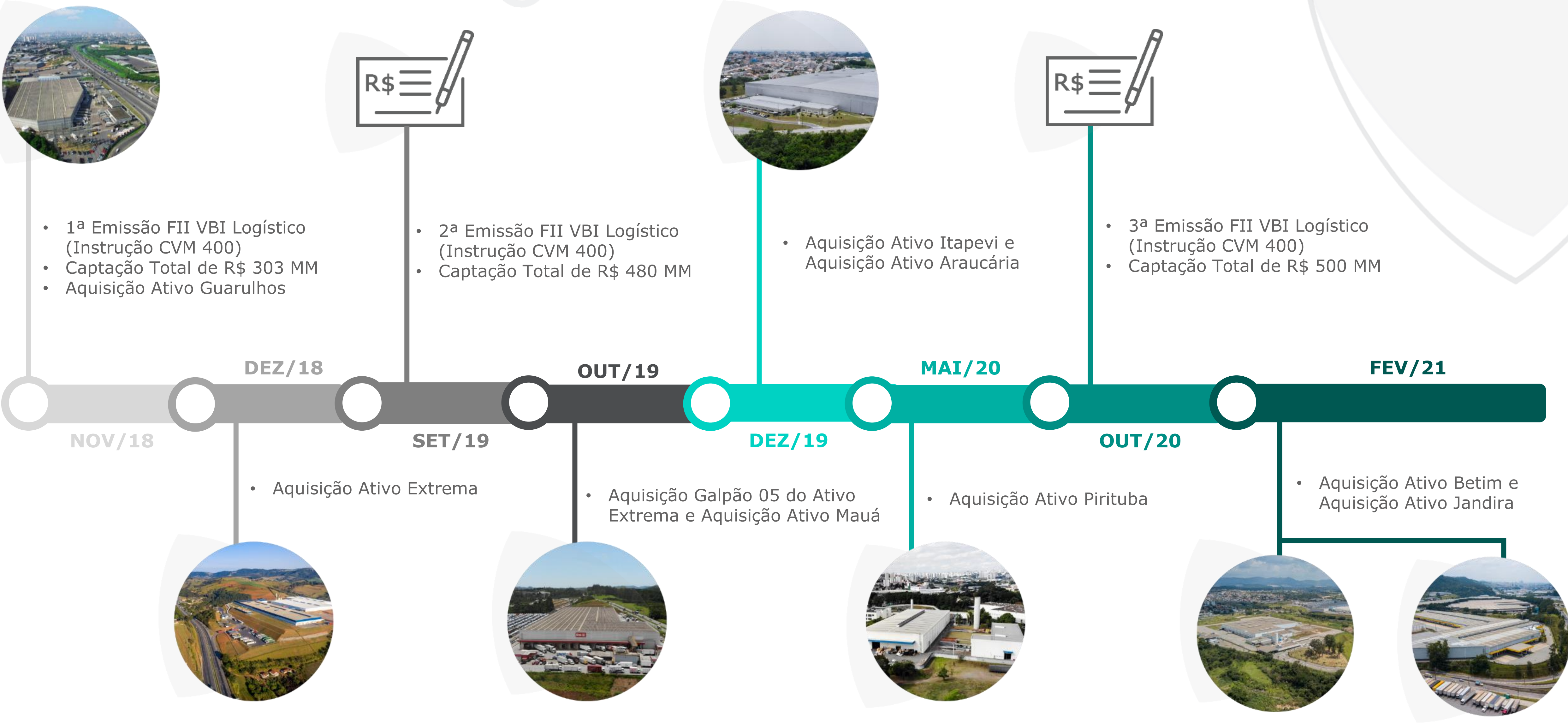


Portfólio diversificado entre região **geográfica, ativos e locatários**



Portfólio resiliente com mix de **contratos Atípicos e Típicos**

LINHA DO TEMPO



01

Histórico do Fundo

02

Destques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

RESUMO DO FUNDO



8 ativos
NO PORTFÓLIO

Extrema
Guarulhos
Mauá
Araucária
Itapevi
Pirituba
Betim
Jandira

346 mil m²
de ABL



24
LOCATÁRIOS



R\$ 1,3 bi
PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1,4 bi
VALOR DE MERCADO



34 mil
COTISTAS

ATIVOS ADQUIRIDOS EM FEVEREIRO



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 totalizando R\$ 120,7 milhões pagos através de assunção de dívida. Considerando os próximos 12 meses, a **receita imobiliária projetada** para ambos os ativos **representa** aproximadamente **R\$ 0,16 por cota por mês** e, **quando descontados os juros da dívida**, 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*) projetado e esperado **de 8,1% ao ano**.

ALAVANCAGEM

Dívida

R\$ 120,7 milhões

Custo total da emissão

CDI + 2,25 a.a.

Prazo

70 meses

Lastro

Contratos de locação

Vencimento

Dezembro – 2026 com carência de principal até Setembro 2022

Multa de pré-pagamento

Não há

ATIVO BETIM



ATIVO JANDIRA



ATIVOS ADQUIRIDOS EM FEVEREIRO

AQUISIÇÃO ATIVO BETIM



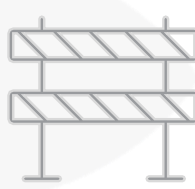
LOCATÁRIO
100% locado para a Amazon
com vencimento em 2030



LOCALIZAÇÃO
Av. Juiz Marco Tulio Isaac, 7.001
Parque das Industrias, Betim - MG



**POTENCIAL
EXPANSÃO**
20.000 m² de ABL

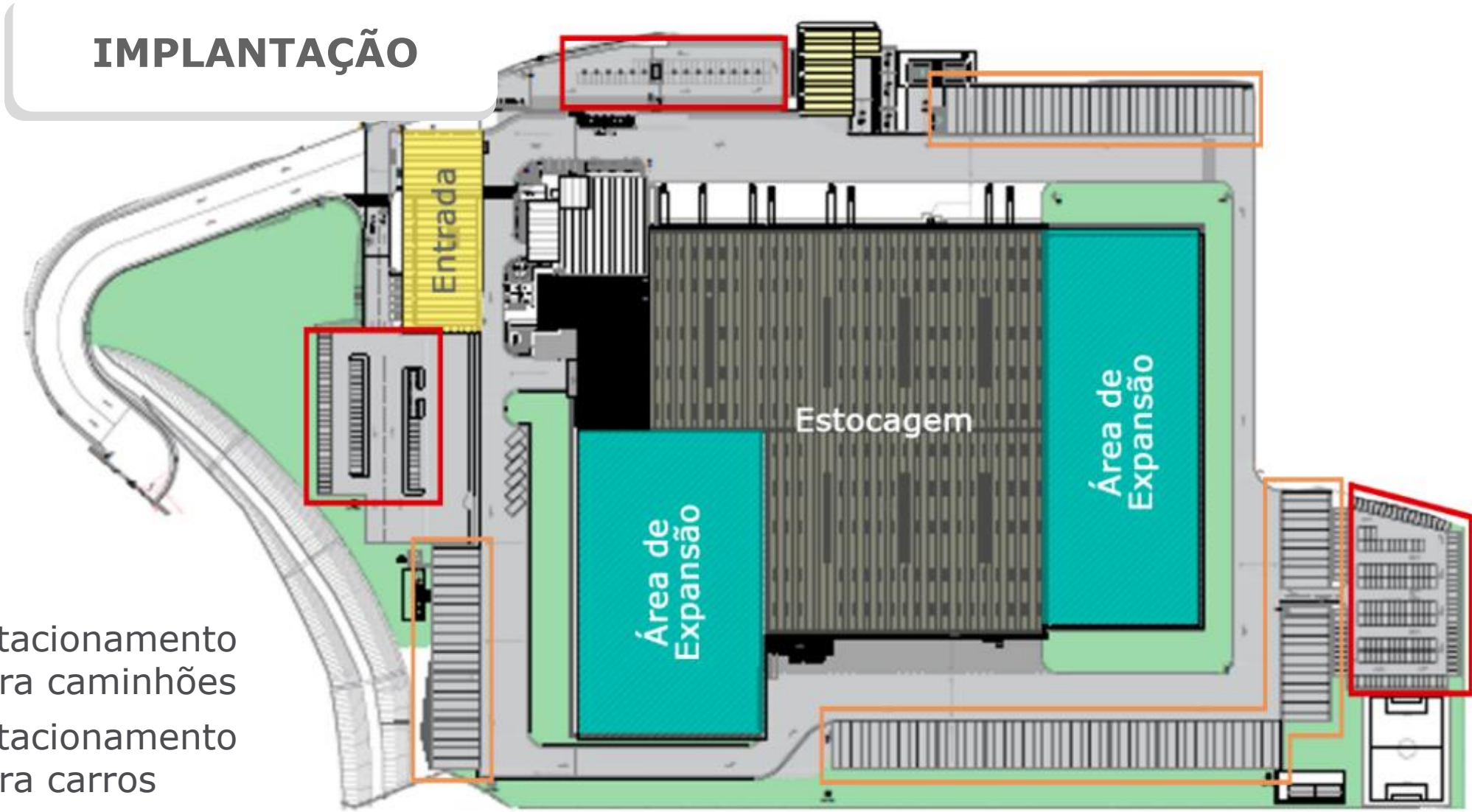


MERCADO
Região com barreira de entrada para
novos empreendimentos e alto custo
de reposição



ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO – CLASSE A

Construção	2009
Área Total do Terreno	295.515 m²
Área Bruta Locável	33.502 m²
Pé Direito Livre	12 m
Sobre Carga de Piso	6T/m²
Estacionamento	125 vagas de carretas
Nº de docas	59
ABL/Docas	567 m²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinkler J4



ATIVOS ADQUIRIDOS EM FEVEREIRO AQUISIÇÃO ATIVO JANDIRA



LOCATÁRIO

100% locado para empresa do grupo DHL Logistics com vencimento em 2027



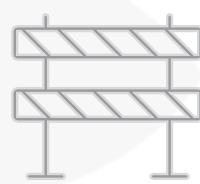
DIFERENCIAIS

Potencial expansão e elevado número de vagas internas de caminhões



LOCALIZAÇÃO

Estrada dos Alpes, 4785 Barueri, SP



MERCADO

Região com barreira de entrada para novos empreendimentos e alto custo de reposição



ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO – CLASSE A

Construção

2002

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

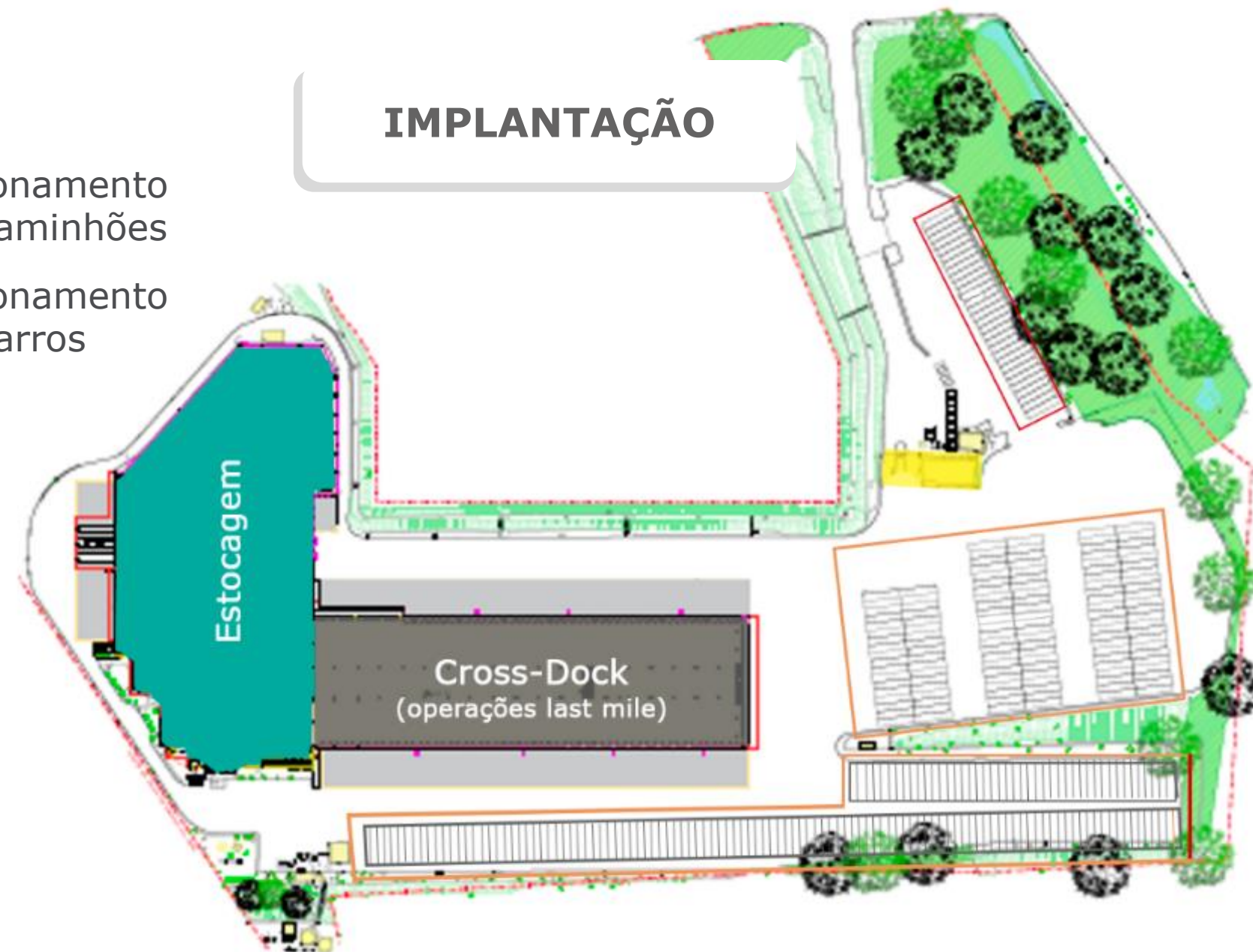
351 m²

Sistema de Combate de Incêndio

Sprinkler J4

IMPLANTAÇÃO

- Estacionamento para caminhões
- Estacionamento para carros



LOCAÇÃO ARAUCÁRIA



Em 05 de Março foi firmado contrato de **locação com a MagaLu para a área total** do “Ativo Araucária”

magazineluiza



RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato

Contrato de Locação Típico

Área Bruta Locável

47.157 m²

Locatário

Magazine Luiza S.A.

Índice de Correção Monetária

IPCA

Início do Contrato

Maio de 2021

Vencimento do Contrato

Maio de 2026

Receita Imobiliária por Cota

R\$ 0,08

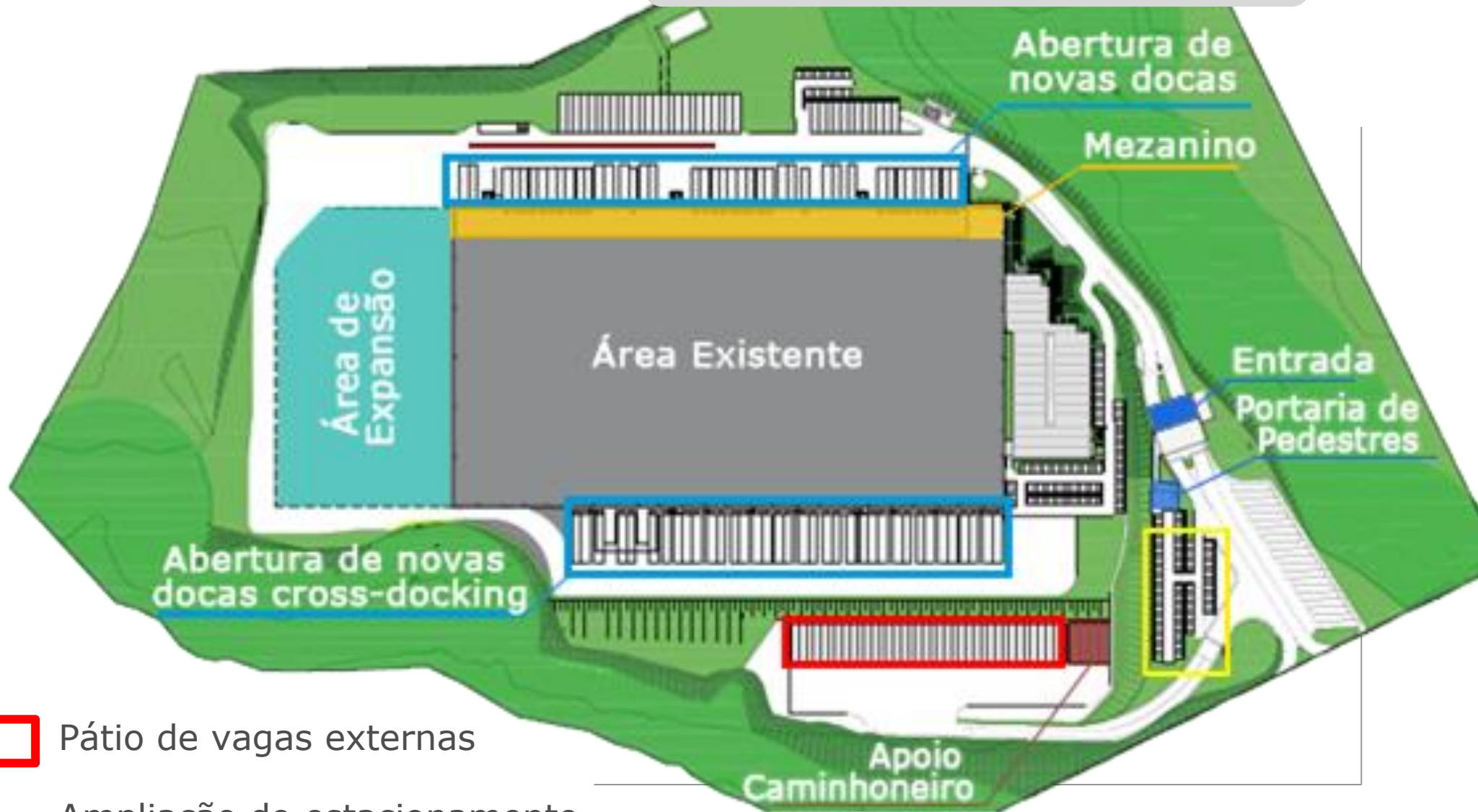
- O contrato prevê **a realização de melhorias na área do galpão** (visando maior segurança e eficiência no empreendimento) + acréscimo de aproximadamente 4.300 m² de ABL, totalizando uma **nova ABL de 47.157 m²**

ANTES DA EXPANSÃO



- Estacionamento para caminhões
- Estacionamento para automóveis

DEPOIS DA EXPANSÃO



- Pátio de vagas externas
- Ampliação do estacionamento de automóveis

ATIVO EXTREMA LOCAÇÕES E MELHORIAS REALIZADAS



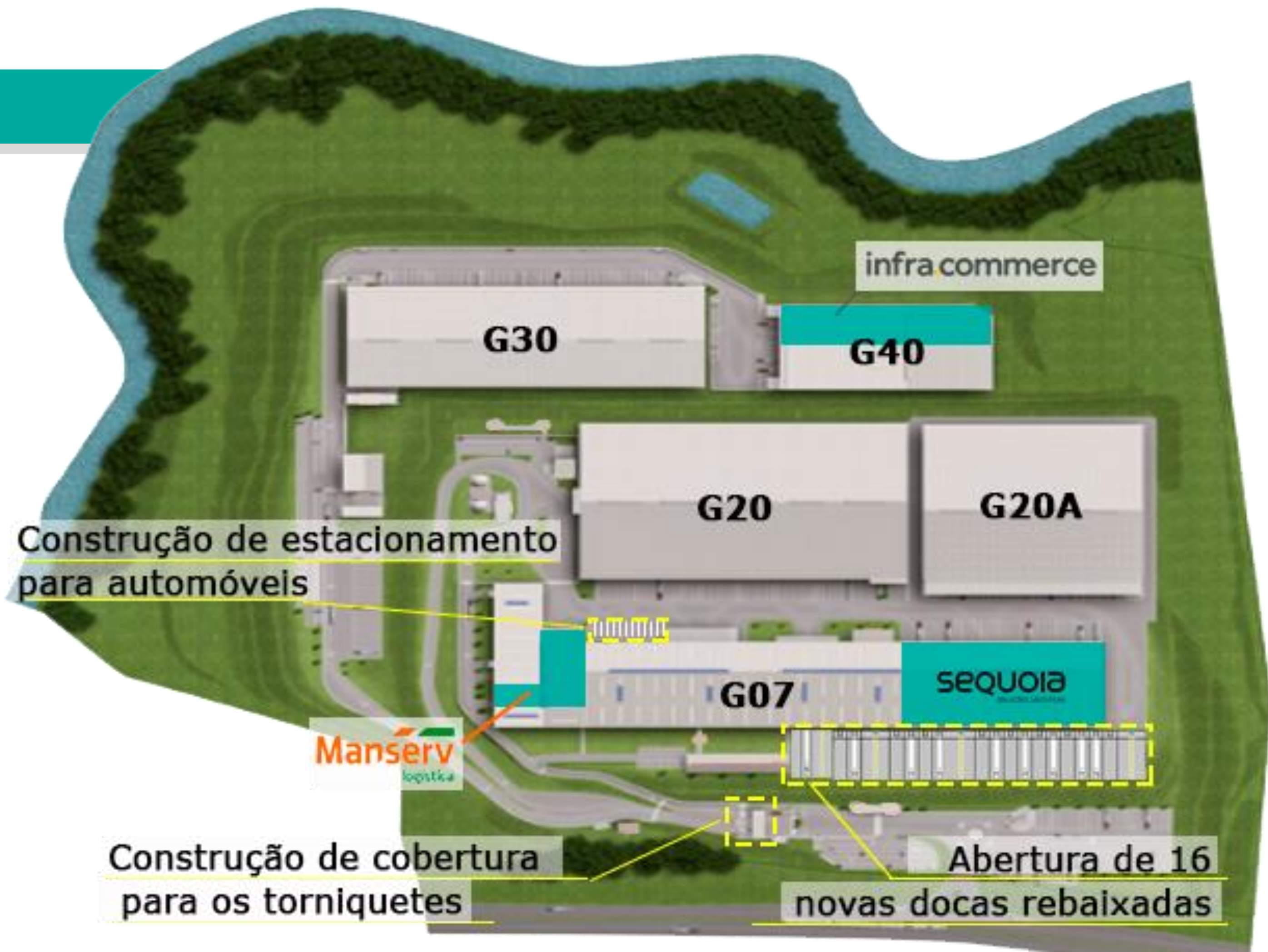
MOVIMENTAÇÕES | 4T20 e 1T21

LOCAÇÕES

LOCATÁRIO	ABL (m²)	TRIMESTRE
Manserv Logística	4.592	4T20
Sequóia	11.021	1T21
Infracommerce	5.181	1T21
TOTAL	20.764	

RESCISÃO/DEVOLUÇÕES

LOCATÁRIO	ABL (m²)	TRIMESTRE
Braskem	10.268	1T21
DHL	10.419	1T21
TOTAL	20.687	



ATIVO EXTREMA LOCAÇÕES E MELHORIAS REALIZADAS



Para acessar o vídeo, [clique aqui](#).

01

Histórico do Fundo

02

Destaques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

PORTFÓLIO



ABL TOTAL

345.689 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

24



NÚMERO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

8



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE

81 meses | 6,8 anos



VACÂNCIA FÍSICA

2,8%



AVISO PRÉVIO + MULTA MÉDIO¹

31 meses | 3 anos

¹Considera Magazine Luiza.

VBI REAL ESTATE

NOSSOS EMPREENDIMENTOS



VBI LOG Araucária



VBI LOG Extrema



VBI LOG Guarulhos



VBI LOG Betim



VBI LOG Itapevi



VBI LOG Mauá



VBI LOG Pirituba



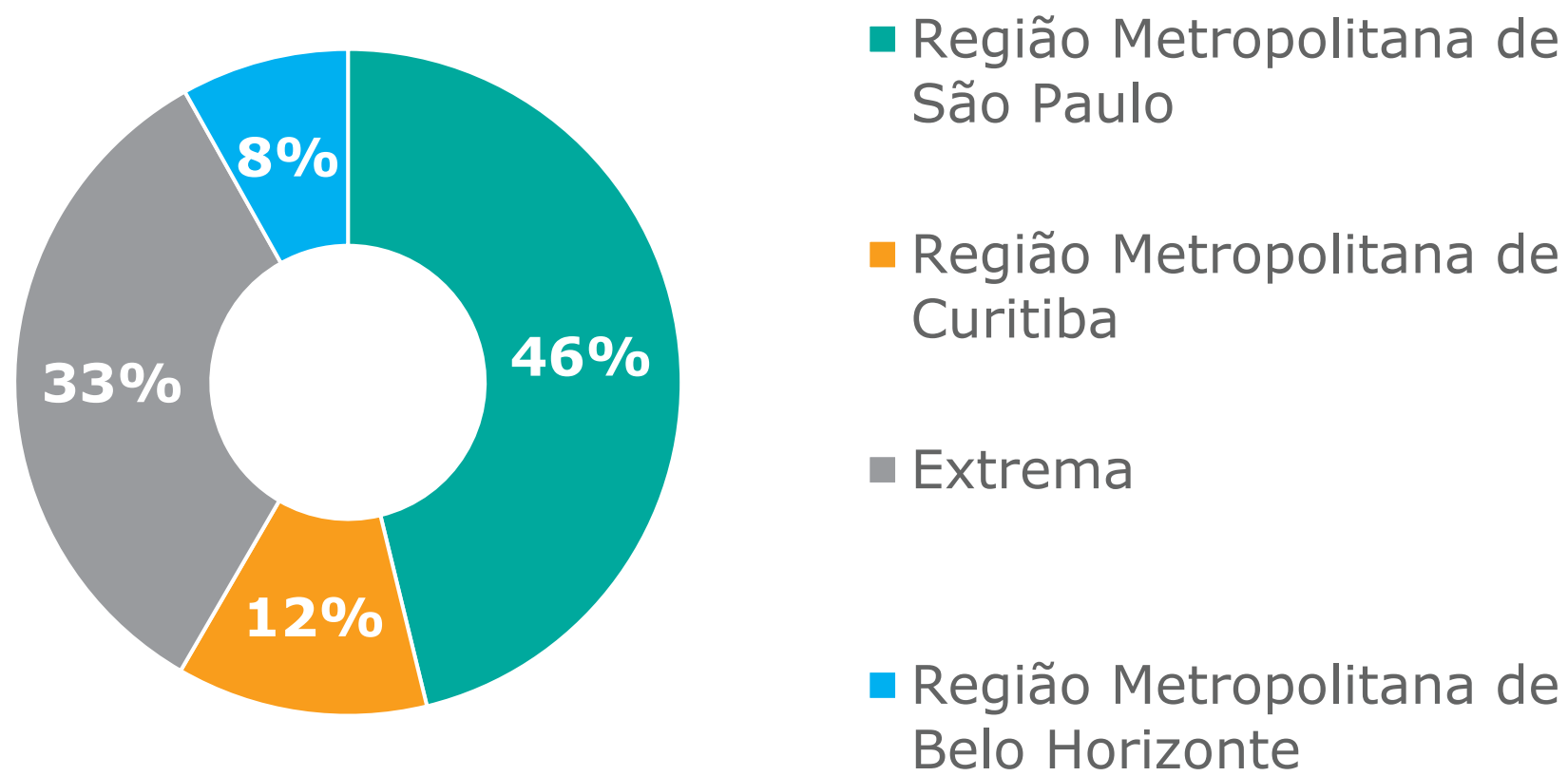
VBI LOG Jandira

CARTEIRA DE ATIVOS

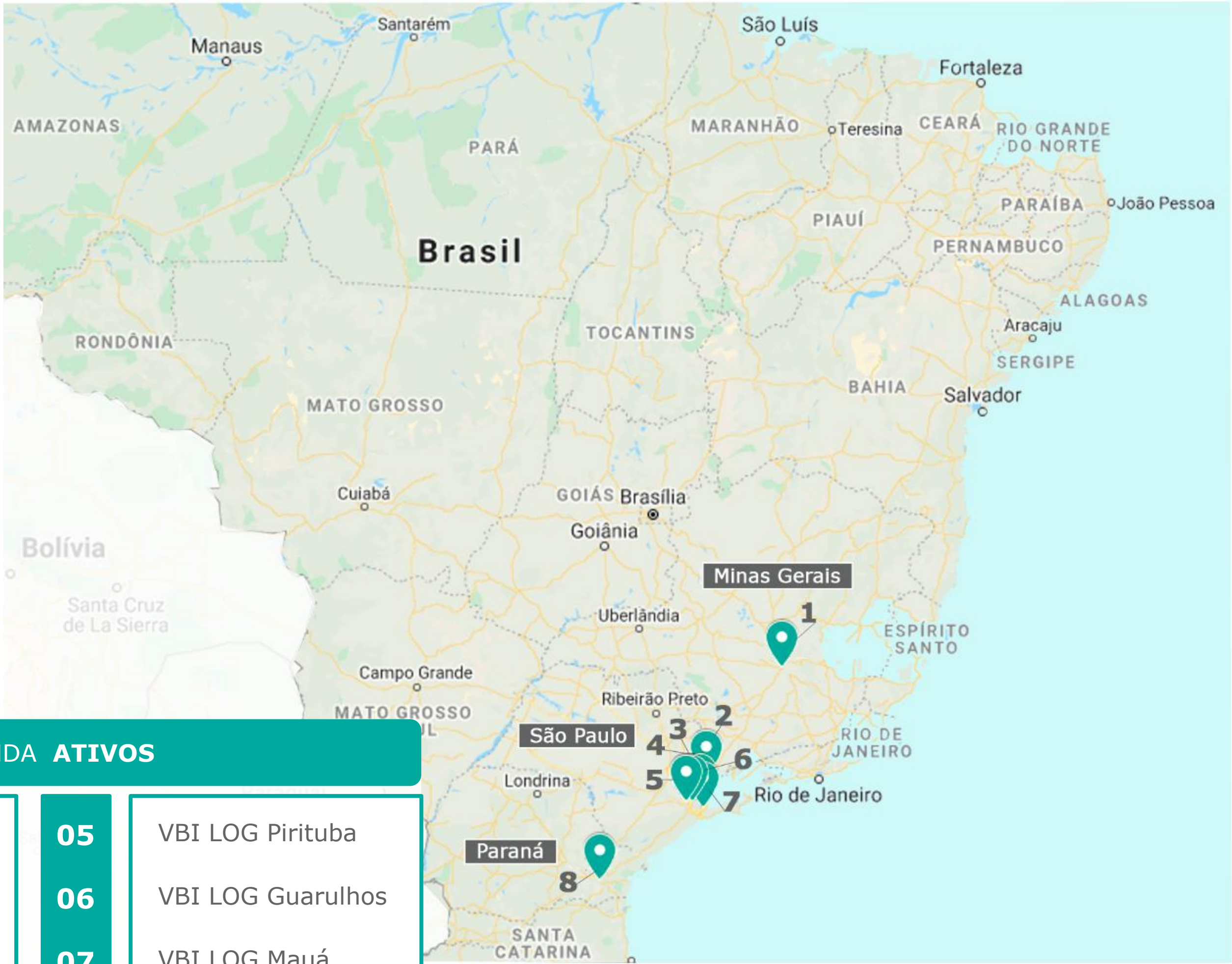
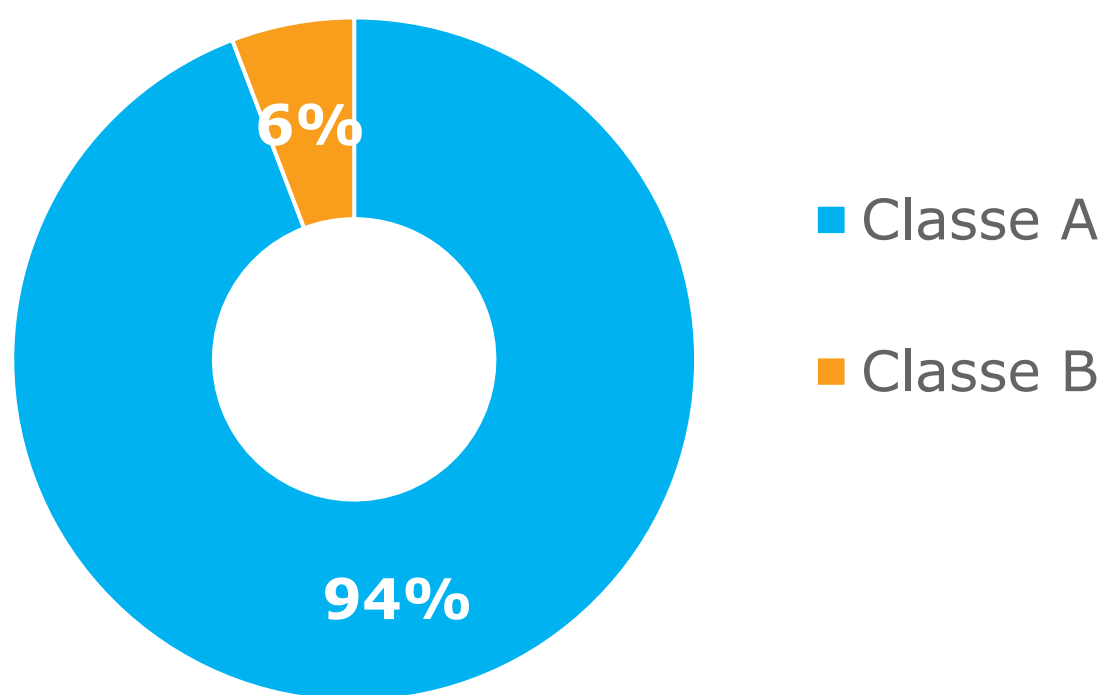
Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



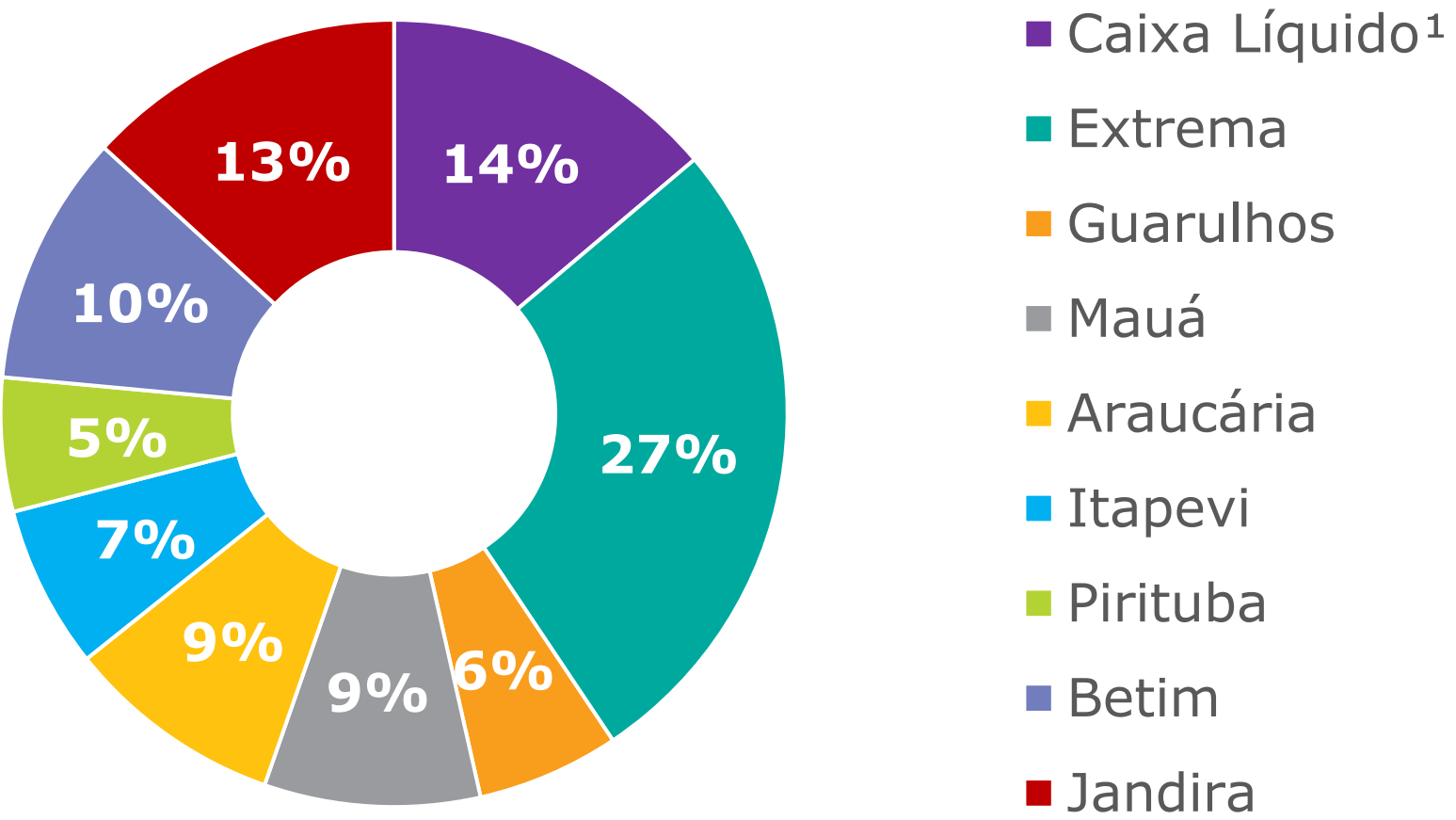
LEGENDA ATIVOS			
01	VBI LOG Betim	05	VBI LOG Pirituba
02	VBI LOG Extrema	06	VBI LOG Guarulhos
03	VBI LOG Jandira	07	VBI LOG Mauá
04	VBI LOG Itapevi	08	VBI LOG Araucária

¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS

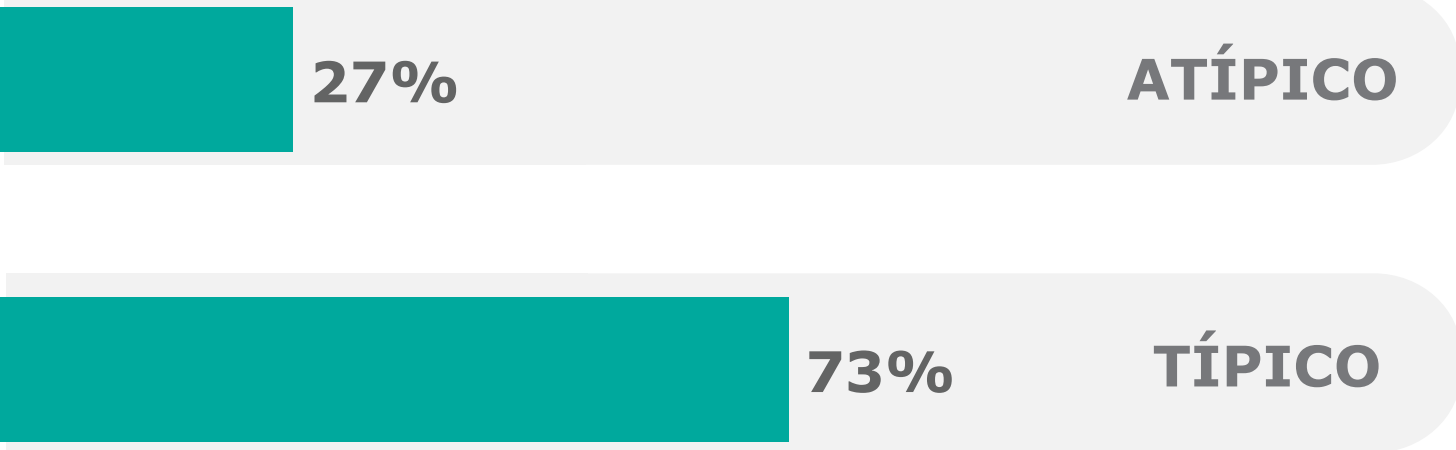
Portfólio com **diversificação por ativo, indexador e tipo de contrato**

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% PL)

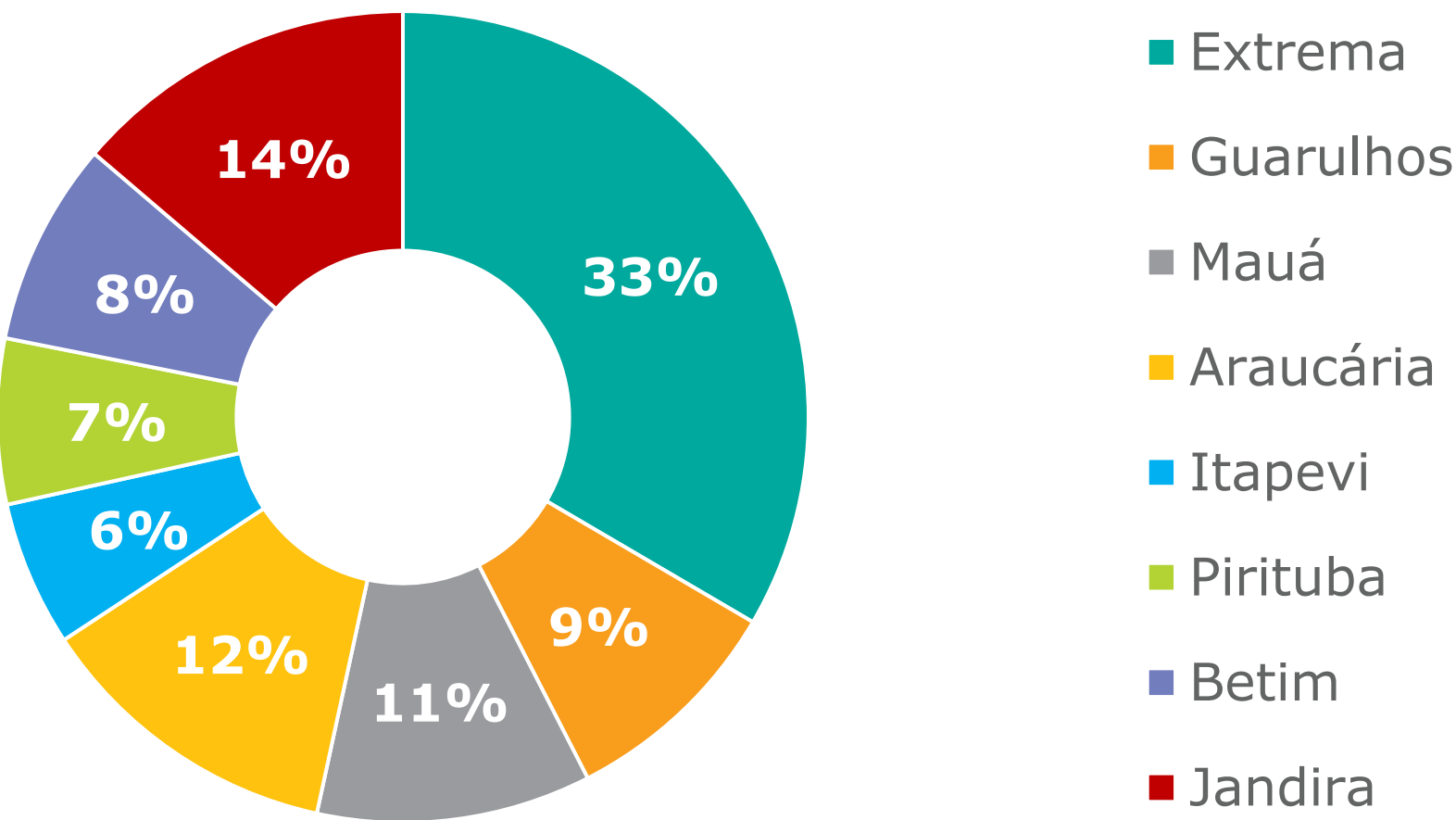


¹Caixa já desconta passivos, incluindo as CCIs da aquisição.

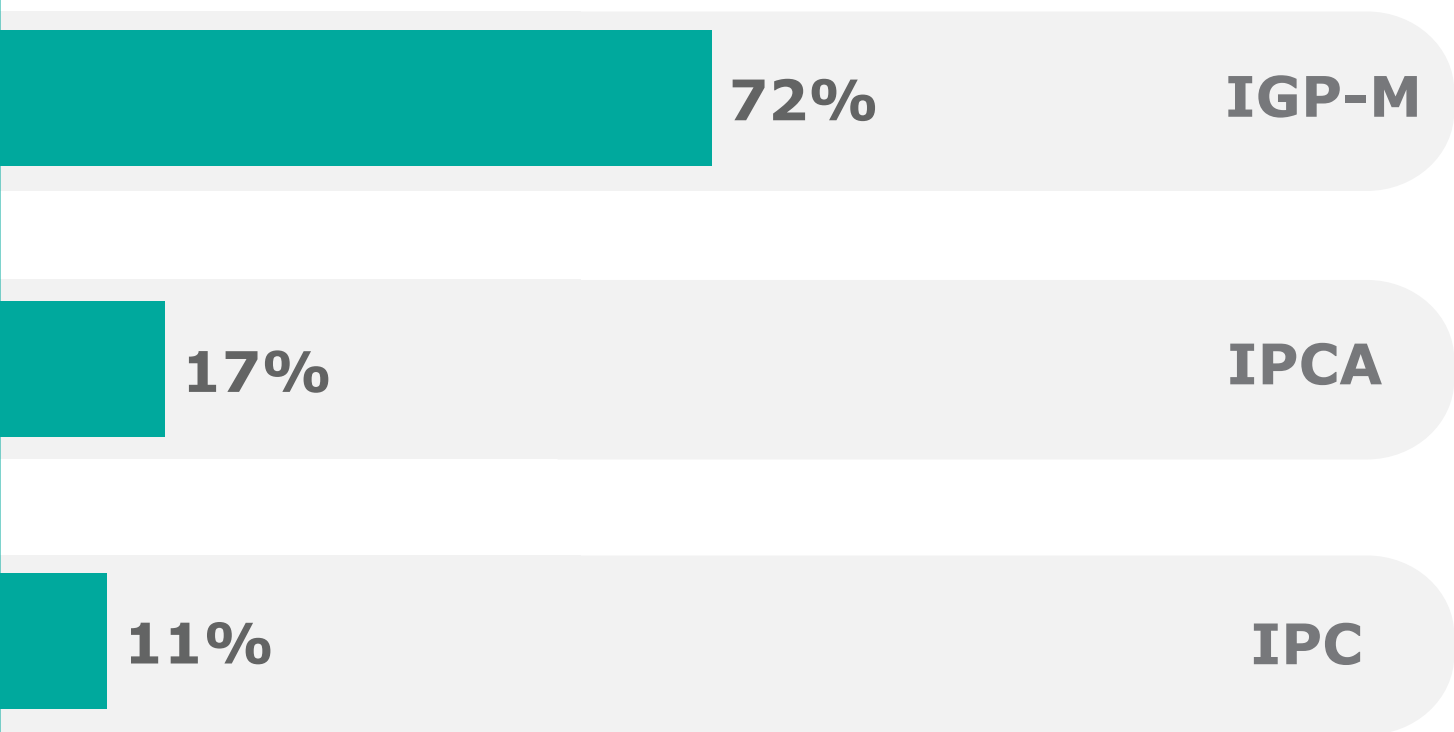
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA¹)



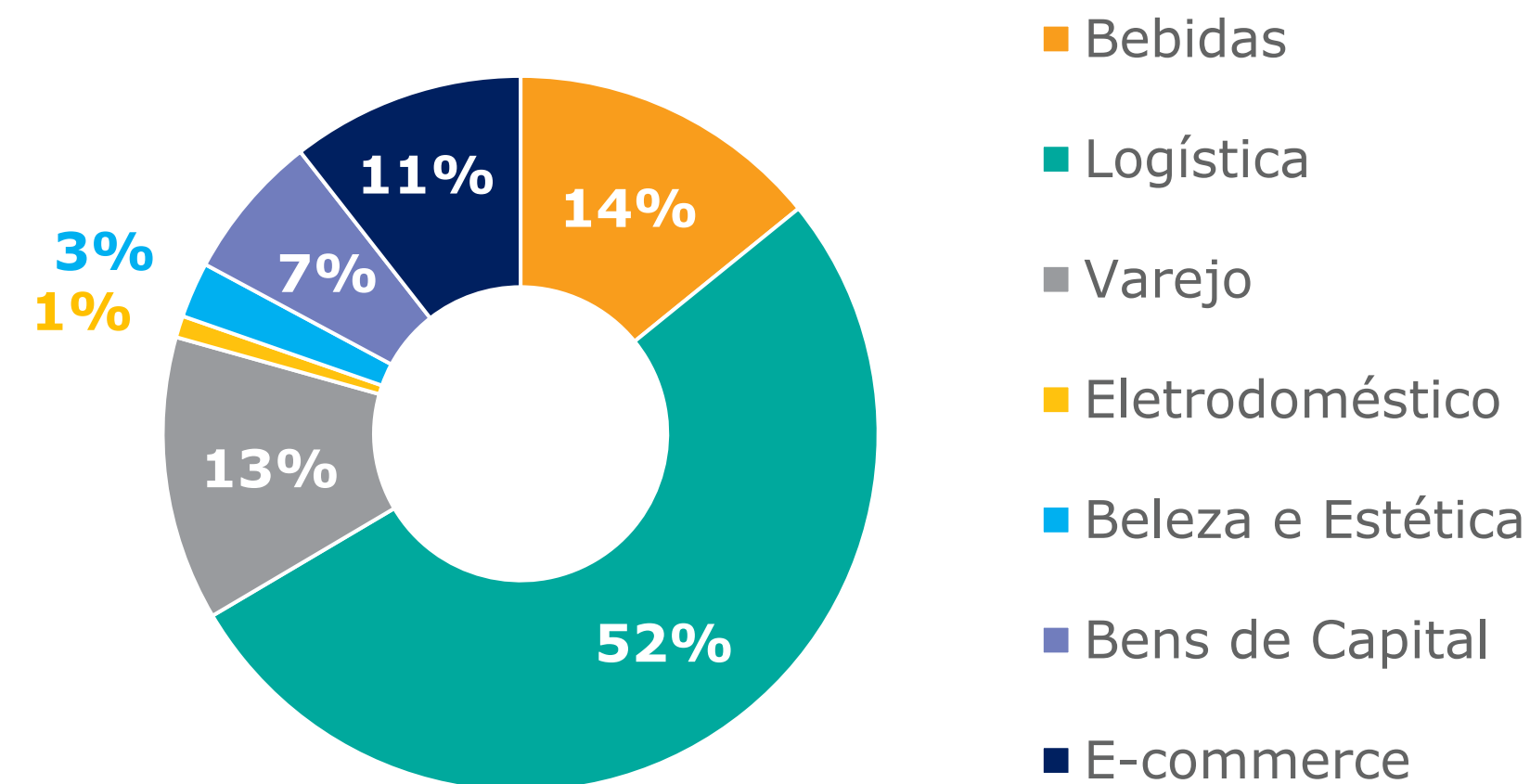
¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.

CARTEIRA DE ATIVOS

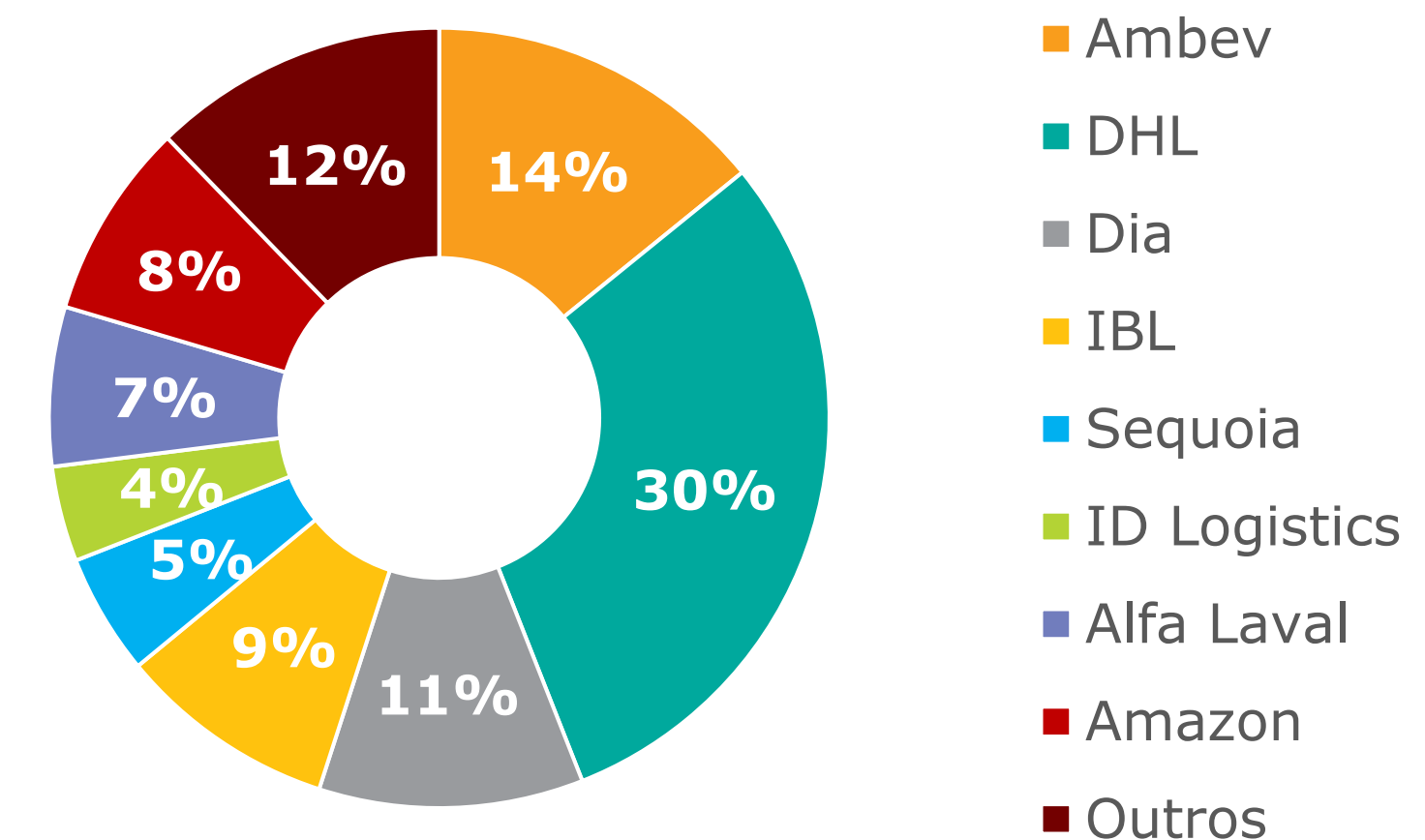


Portfólio com **diversificação por inquilino**

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA^{1 2 3})



PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

amazon



magazineluiza

ambev



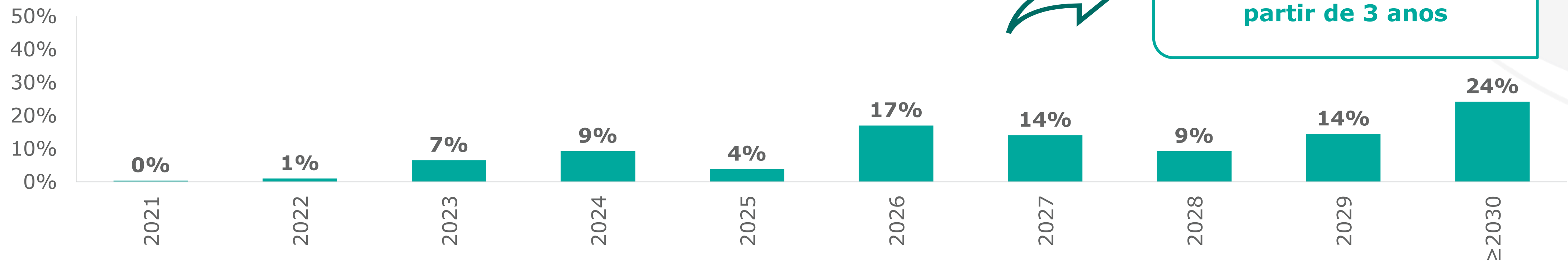
¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato; ²A empresa Magazine Luiza passará a compor a receita a partir de maio/21 e Infracommerce a partir de abril/21; ³A DHL passará a representar 14% da receita.

CARTEIRA DE ATIVOS



Portfólio **resiliente**

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



92% dos contratos vence a partir de 3 anos

RENOVAÇÕES 2020 Neste ano fizemos a renovação **38.941 m²** de ABL:

EXTREMA

ABL 19.777 m²

Braskem

10.268 m² de ABL
Renovação do contrato de 2020 para 2021

Sequoia

Renovação do contrato de 2021 para 2024

Taiff

Renovação do contrato de 2021 para 2024

ITAPEVI

ABL 8.321 m²

Integra

Extensão do contrato de 2023 para 2025

Levi's

Extensão do contrato de 2022 para 2023

PIRITUBA

ABL 10.842 m²

Alfa Laval

Renovação do contrato de 2021 para 2031

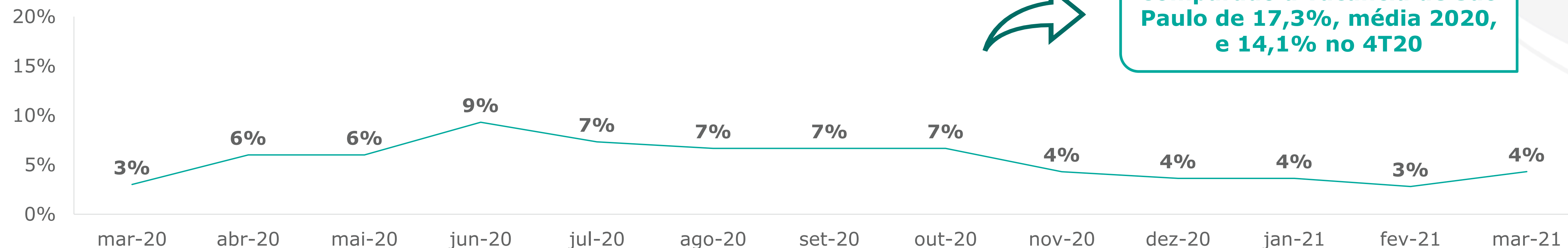
¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.

CARTEIRA DE ATIVOS



Portfólio **resiliente**

HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



Comparado a vacância de São Paulo de 17,3%, média 2020, e 14,1% no 4T20

MOVIMENTAÇÕES 2020

Novas Locações
19.060 m² de ABL

Ativo Itapevi
Onofre Eletro
Tzar Logística
Multi Lojas
D10 Express
Prime Cargo

Ativo Extrema
Manserv Logística

Devoluções
24.814 m² de ABL

Ativo Itapevi
Ativa

Ativo Extrema
Ri Happy

MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS 2021

Novas Locações
65.120 m² de ABL

Ativo Extrema
Sequóia – 1T21
Infracommerce – 1T21

Ativo Itapevi
Tzar Logística – 1T21

Ativo Araucária
Magazine Luiza S.A. – 2T21

Devoluções
63.384 m² de ABL

Ativo Extrema
Rescisão Braskem – 1T21
Devolução de DHL – 1T21

Ativo Araucária
Devolução de DHL – 2T21

01

Histórico do Fundo

02

Destaques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)



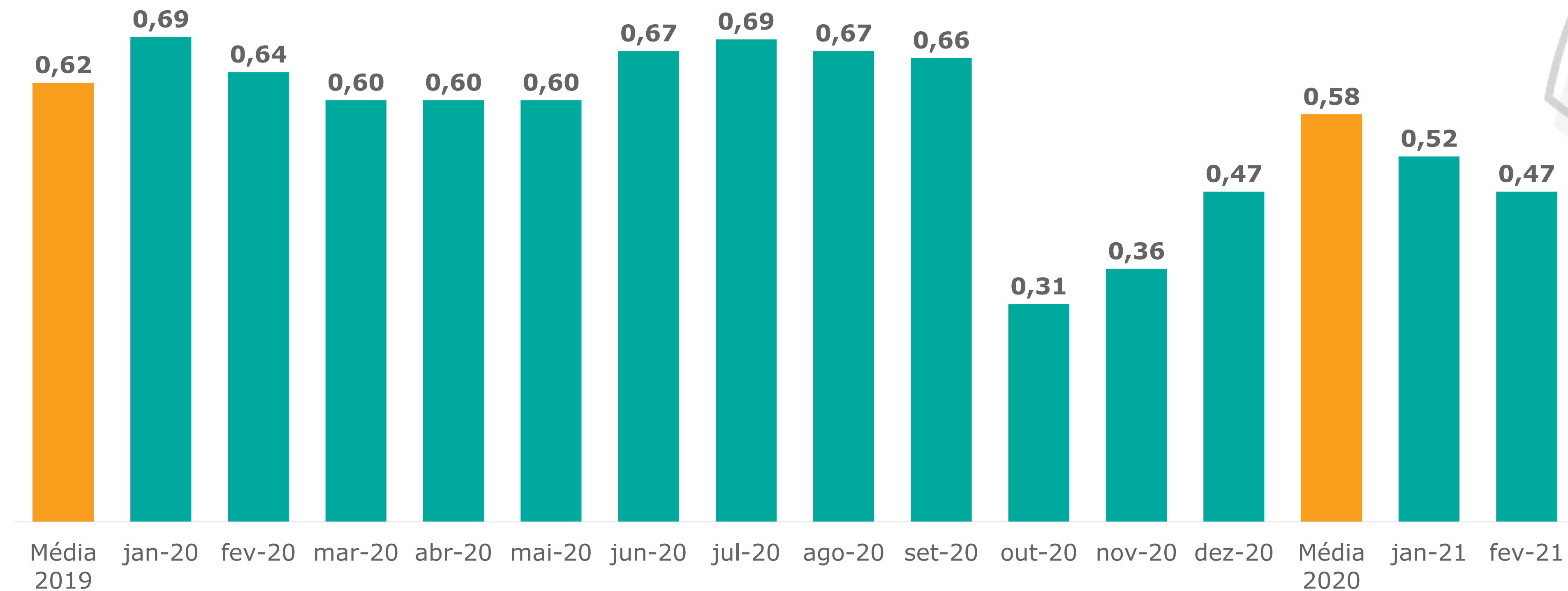
MÊS COMPETÊNCIA	jan-21	4T20 ¹	3T20 ¹	2020 ¹	2019 ¹
MÊS CAIXA	fev-21				
Receita Imobiliária	6,1	18,4	17,8	69,0	37,6
Despesas Imobiliárias	0,0	(0,0)	(0,2)	(0,2)	(0,0)
Despesas Operacionais	(1,3)	(3,8)	(3,1)	(12,4)	(5,8)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,3)	(3,9)	(3,3)	(12,6)	(5,9)
Resultado Operacional	4,9	14,5	14,5	56,3	31,8
Resultado Financeiro Líquido	0,7	1,3	(0,7)	1,9	5,1
Lucro Líquido	5,5	15,8	13,8	58,2	36,9
Reserva de Lucro	(0,0)	0,1	(0,1)	0,0	(0,7)
Resultado Distribuído ²	5,5	15,9	13,7	58,2	35,3
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,47	1,35	1,64	6,79	7,67

¹Regime competência; ²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

RENDIMENTOS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



Mês Caixa

Mês Competência

Média 2019	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	Média 2020	dez-20	jan-21
------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------	--------	--------

RENTABILIDADE

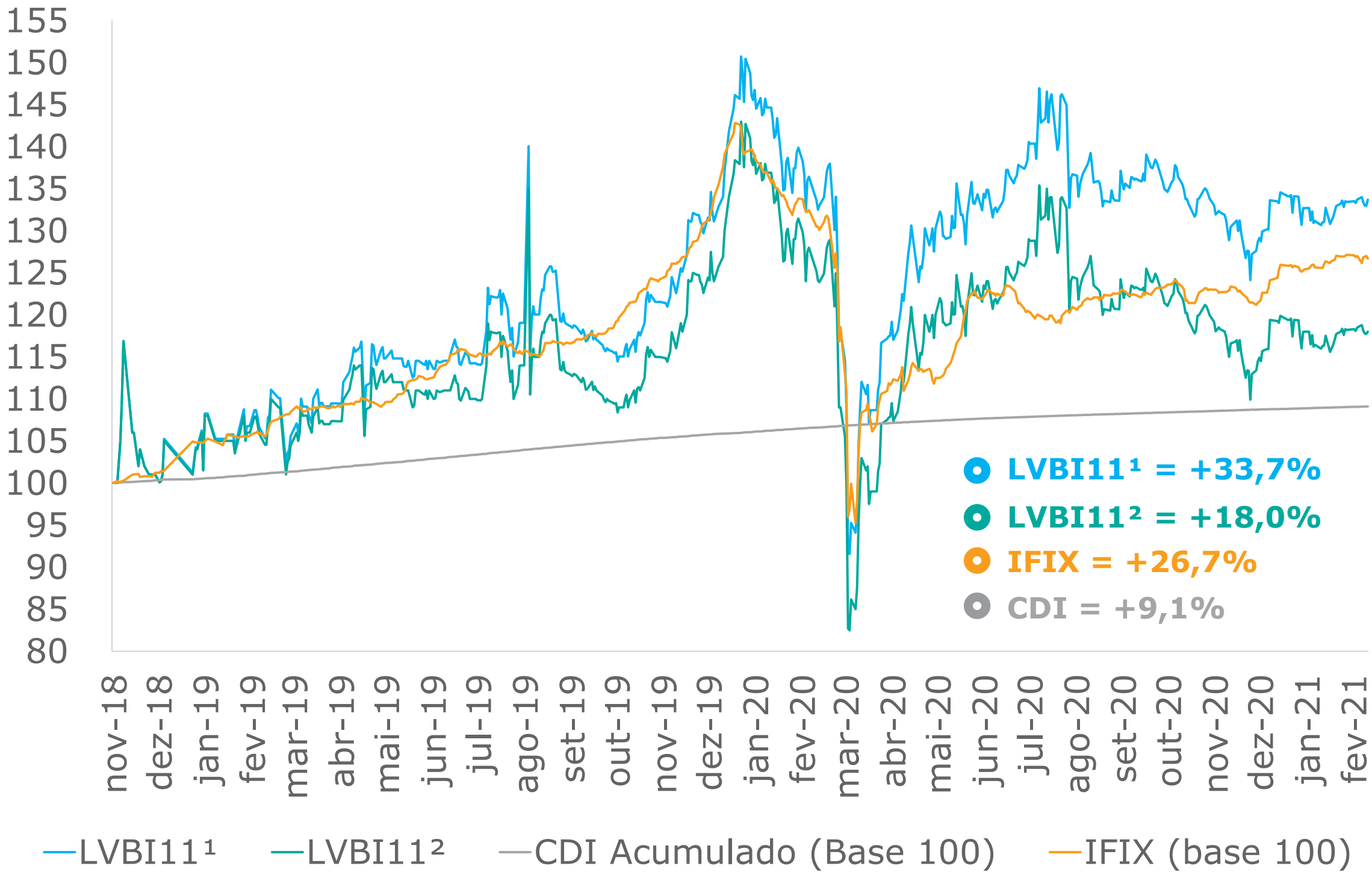


Em 26/02, o **valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 118,00** enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,13. O Fundo, ao final de fevereiro, acumulava **rentabilidade de +33,7%¹** contra +26,7% do IFIX e +9,1% do CDI.

Data de Encerramento da Oferta
Valor de Emissão da Cota
Dividend Yield³
Valor de cota na B3
Variação da cota na B3³
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)
% Taxa DI
% Taxa DI Gross-up⁴

1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO
16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020
100,00	106,48	118,00
15,7%	9,3%	1,8%
118,00	118,00	118,00
18,0%	10,8%	0,0%
33,7%	20,2%	1,8%
370%	439%	248%
435%	517%	292%

PERFORMANCE DA COTA B3



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

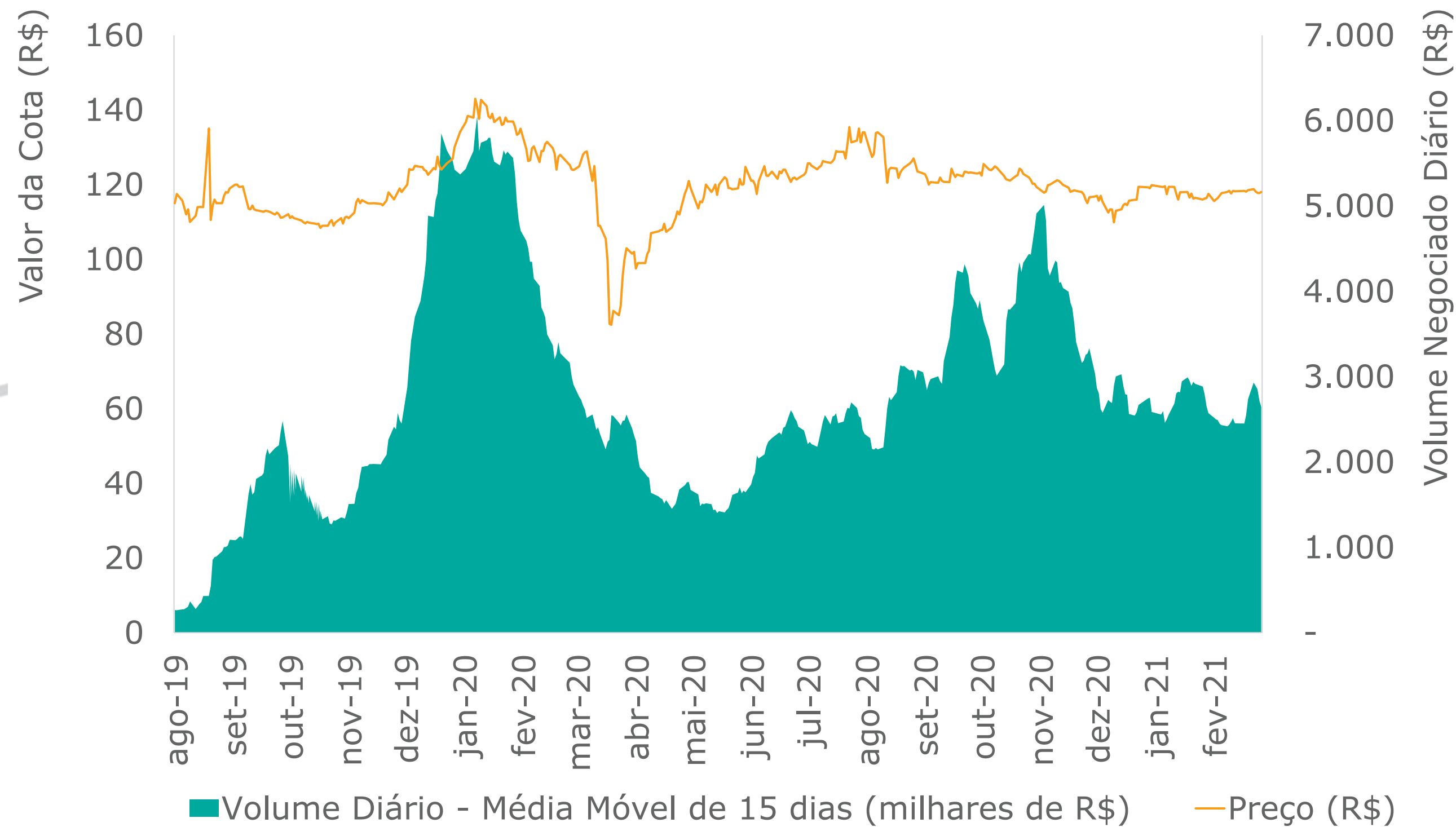
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



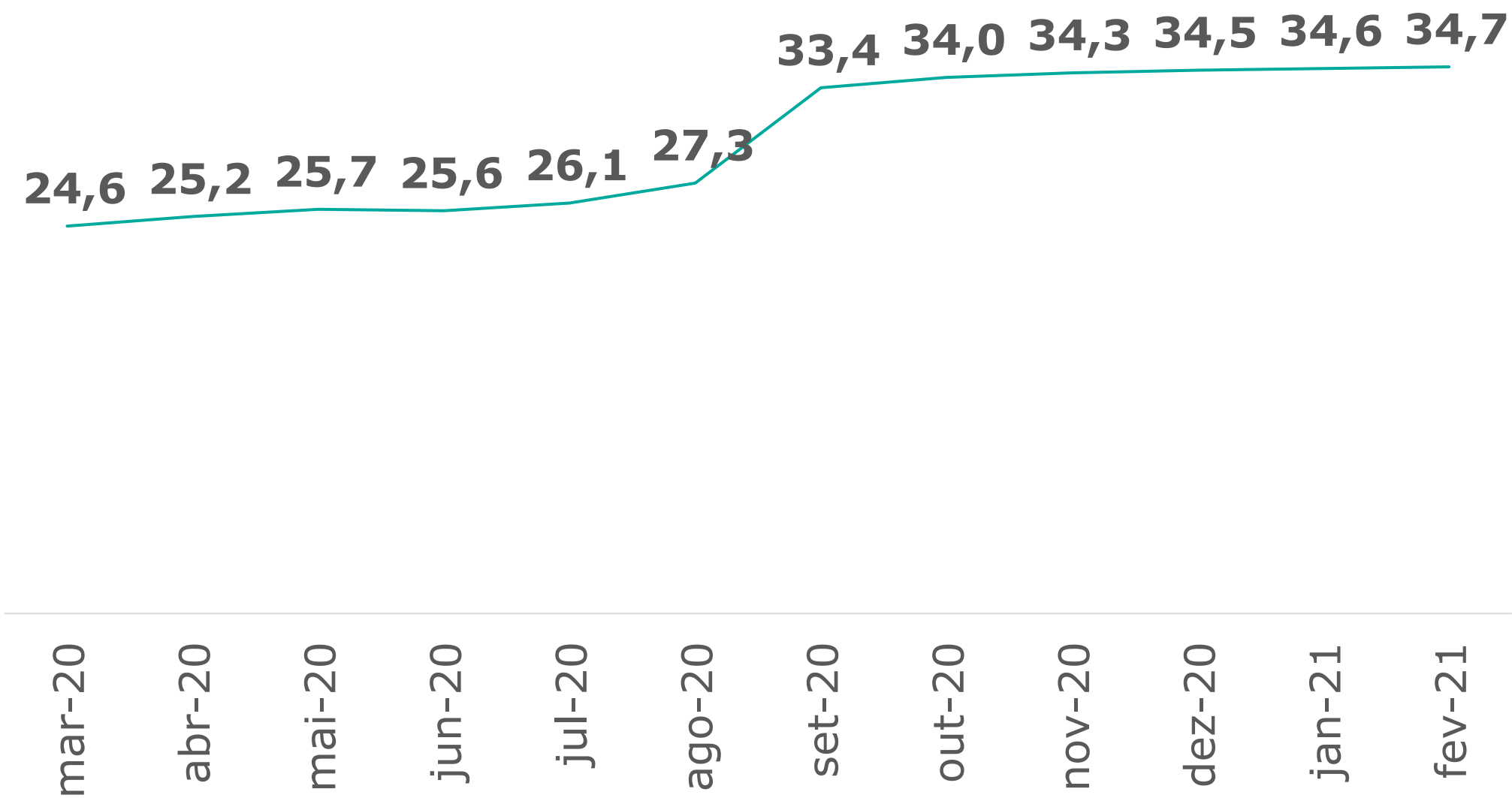
Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma **liquidez média diária de R\$ 2,7 milhões**. Ao final de fevereiro, o Fundo possuía **34 mil cotistas**.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



01

Histórico do Fundo

02

Destaques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

PANORAMA DE MERCADO

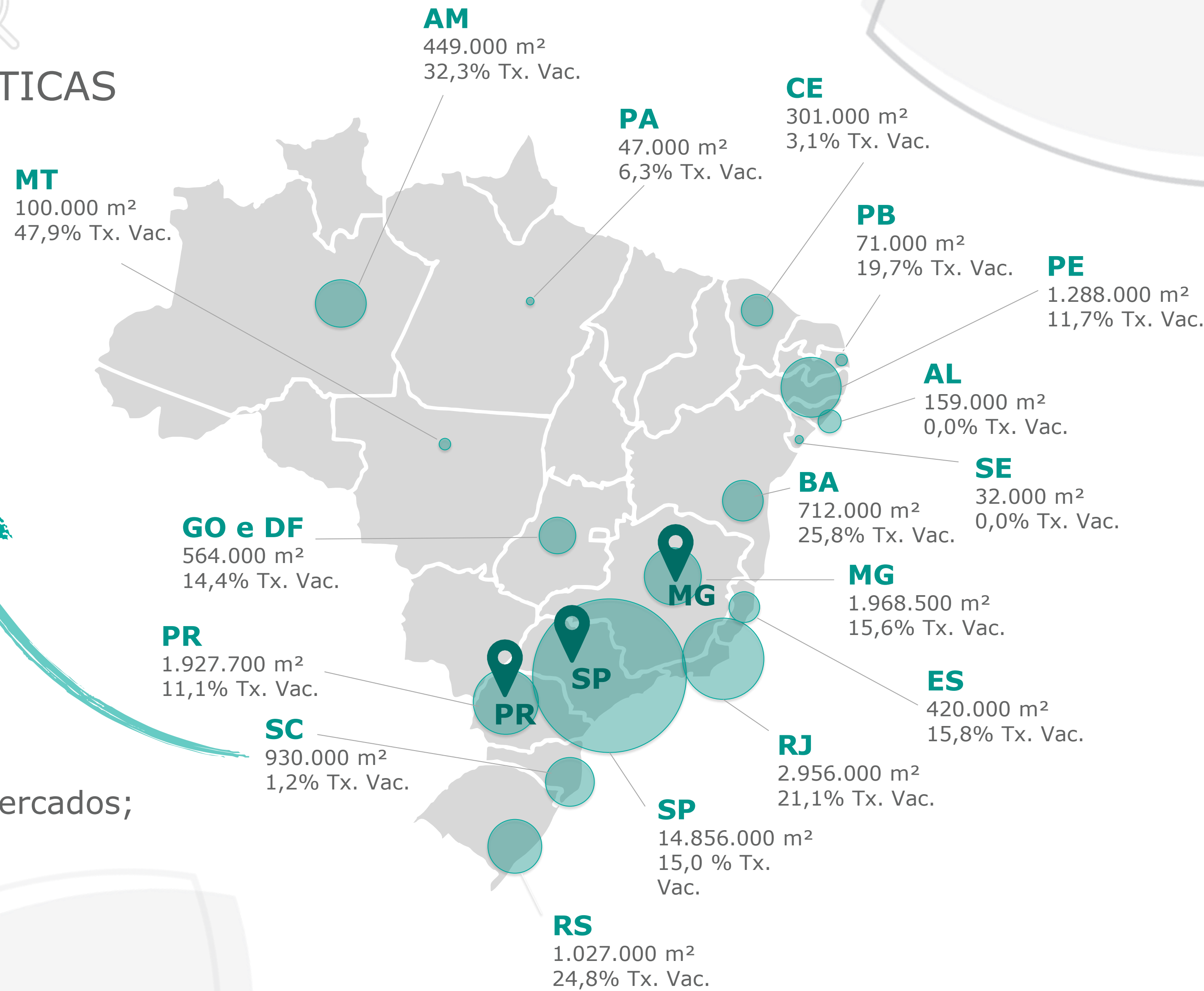
VISÃO GERAL E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS



758 parques logísticos com **27,8 milhões de m²**

Dos **4 maiores** mercados do Brasil (SP, RJ, MG e PR), o **VBI LOG** tem **exposição em 3 deles.**

- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda sub ofertado em relação a outros mercados;
- Diferenças intrarregionais.



PANORAMA DE MERCADO 2020 vs. 2019

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 13% do estoque no ano, atingindo um valor de 27,8 milhões de m² em 2020.



+13%

2020
27,8 milhões m²
2019
24,6 milhões m²

VACÂNCIA

Queda de aproximadamente 400 bps no ano, atingindo o menor valor desde 2012.



-400 bps

2020
15,6%
2019
19,5%

PREÇO MÉDIO PEDIDO

Apesar do preço médio se mostrar estável durante o ano de 2020, em alguns mercados já existe uma elevação



2020
R\$18,97/m²
2019
R\$18,90/m²

PANORAMA DE MERCADO

Mercado Industrial – São Paulo | 355 Condomínios Logísticos | 14.249.200 m²

RAIO 60 – 120 KM

Estoque: 4.151.100 m²
Vacância: 21,6%

RAIO 30 – 60 KM

Estoque: 3.145.700 m²
Vacância: 15,4%

RAIO 30 KM

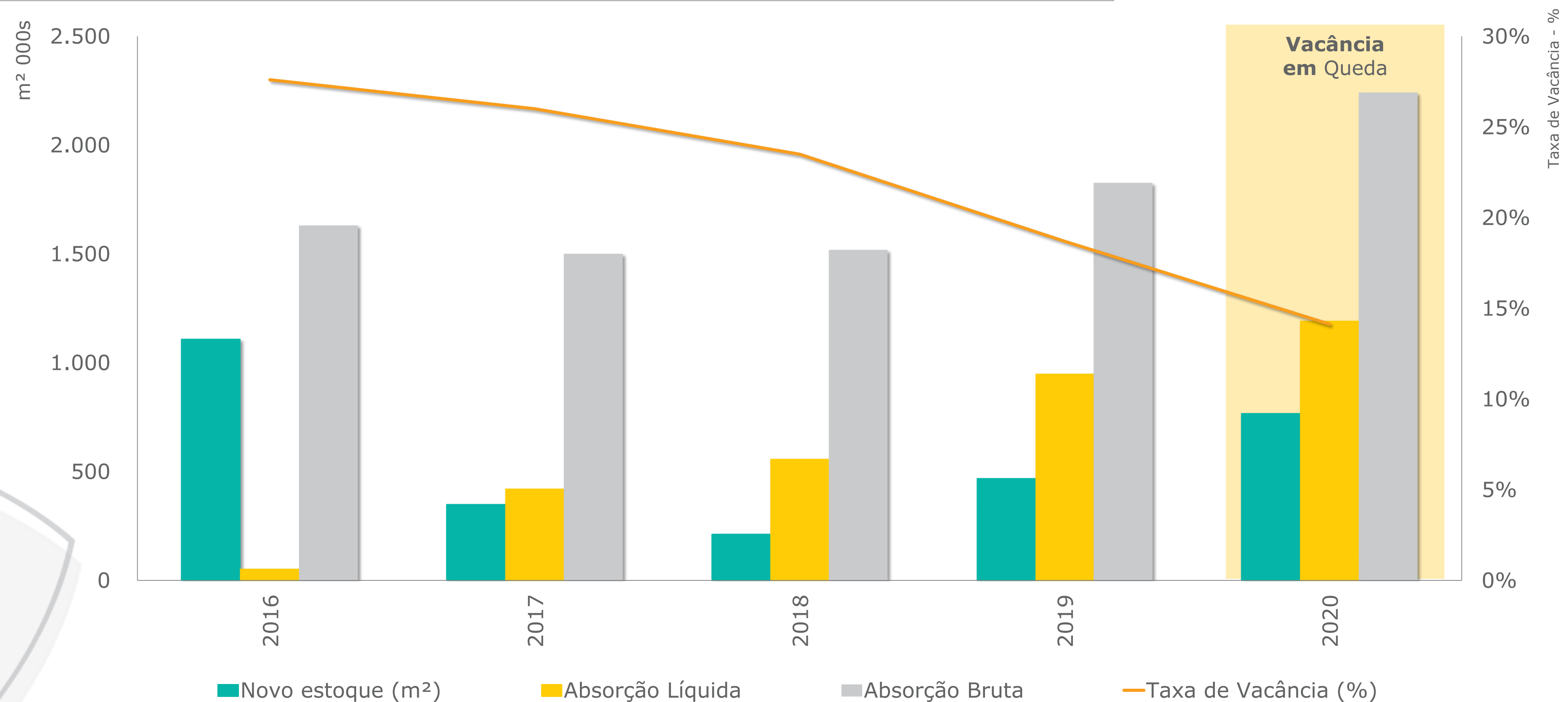
Estoque: 6.952.300 m²
Vacância: 9,1%

100% do portfólio
localizado em São Paulo do
VBI LOG está localizado no
Raio 30.

PANORAMA DE MERCADO

Em **regiões consolidadas** como o chamado “raio 30km” da cidade de São Paulo, a vacância já encontra-se em **9,1%**, o **menor patamar** desde 2011. Em 2020, a absorção bruta atingiu a sua máxima histórica desde que os dados passaram a ser coletados.

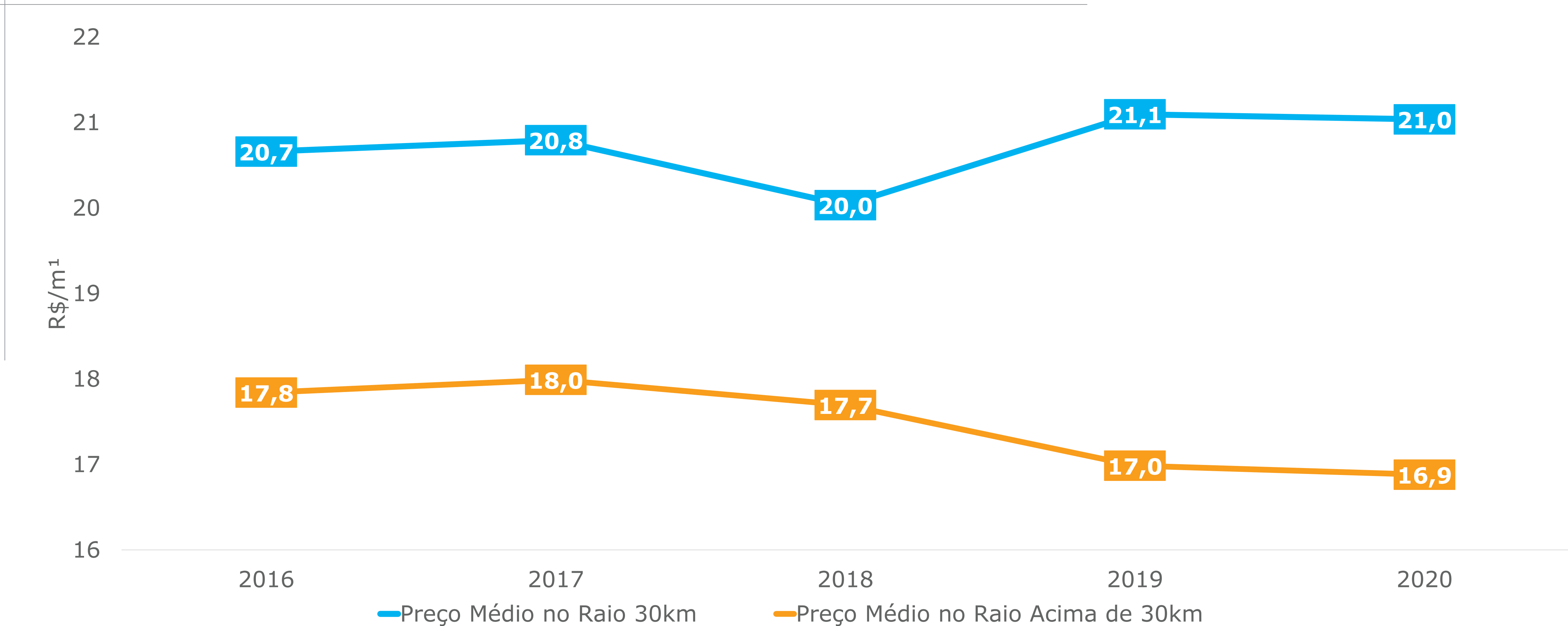
PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO: HISTÓRICO DE PREÇOS (R\$/m²)

100% do portfólio localizado em São Paulo do VBI LOG está localizado no **Raio 30**.

PREÇO MÉDIO PEDIDO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO

Mercado Industrial – Minas Gerais | 56 Condomínios Logísticos | 1.968.500 m²

No estado de Minas Gerais, a vacância atual consolidada encontra-se em **15,6%** e, embora esteja em seu **menor patamar desde 2015**, ainda foi fortemente impactada pela alta vacância na região de Raio 15 – 30 km.

RAIO AC. DE 30 KM

Estoque: 781.600 m²
Vacância: 7,9%

RAIO 30 KM

Estoque: 550.400 m²
Vacância: 37,2%

Os ativos do **VBI LOG** em Minas Gerais estão em Extrema e Betim, regiões com baixíssima taxa de vacância.

RAIO 15 KM

Estoque: 636.600 m²
Vacância: 6,4%

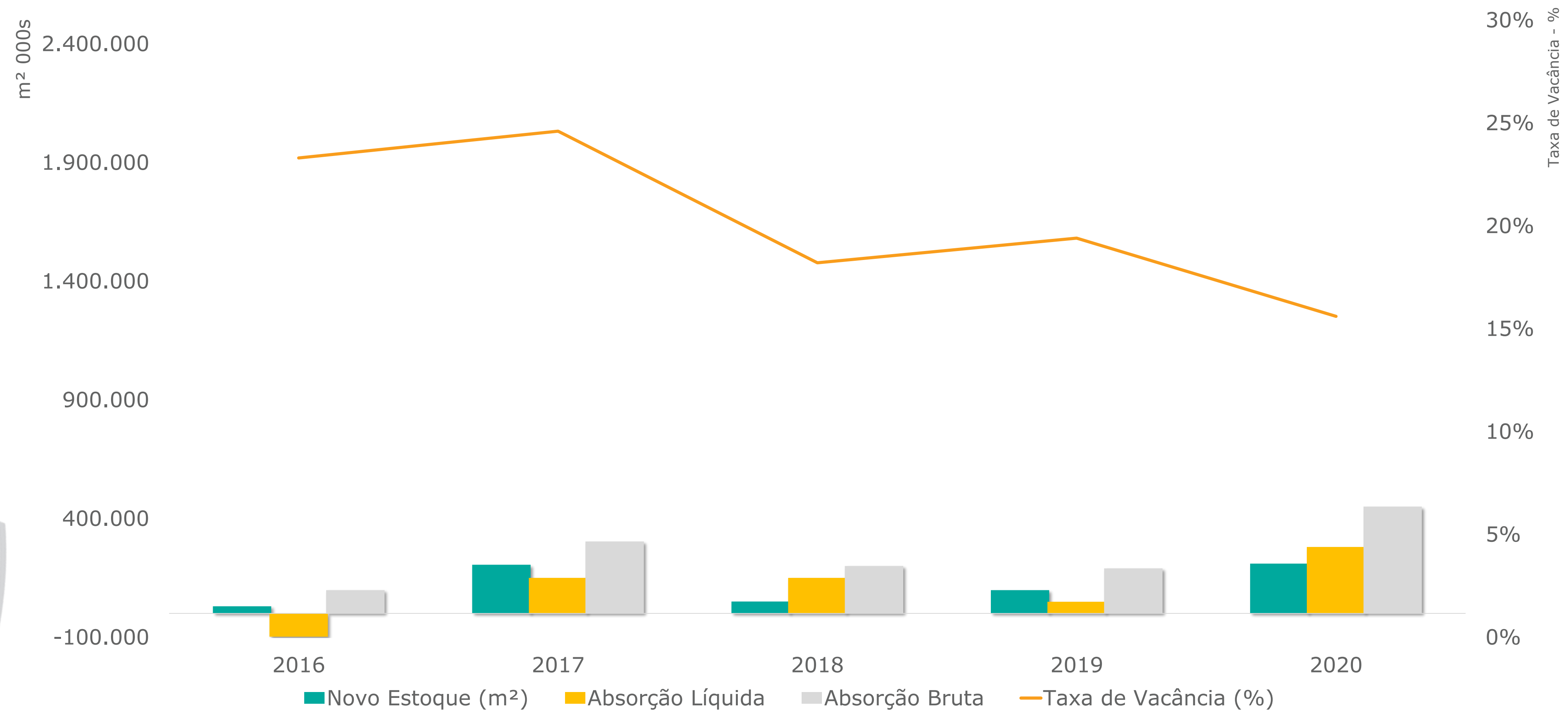
VBI LOG Extrema

VBI LOG Betim

PANORAMA DE MERCADO

No estado de Minas Gerais, a vacância atual encontra-se em **15,6%**, menor valor desde 2015. Em 2020, a absorção bruta atingiu a sua máxima histórica desde que os dados passaram a ser coletados.

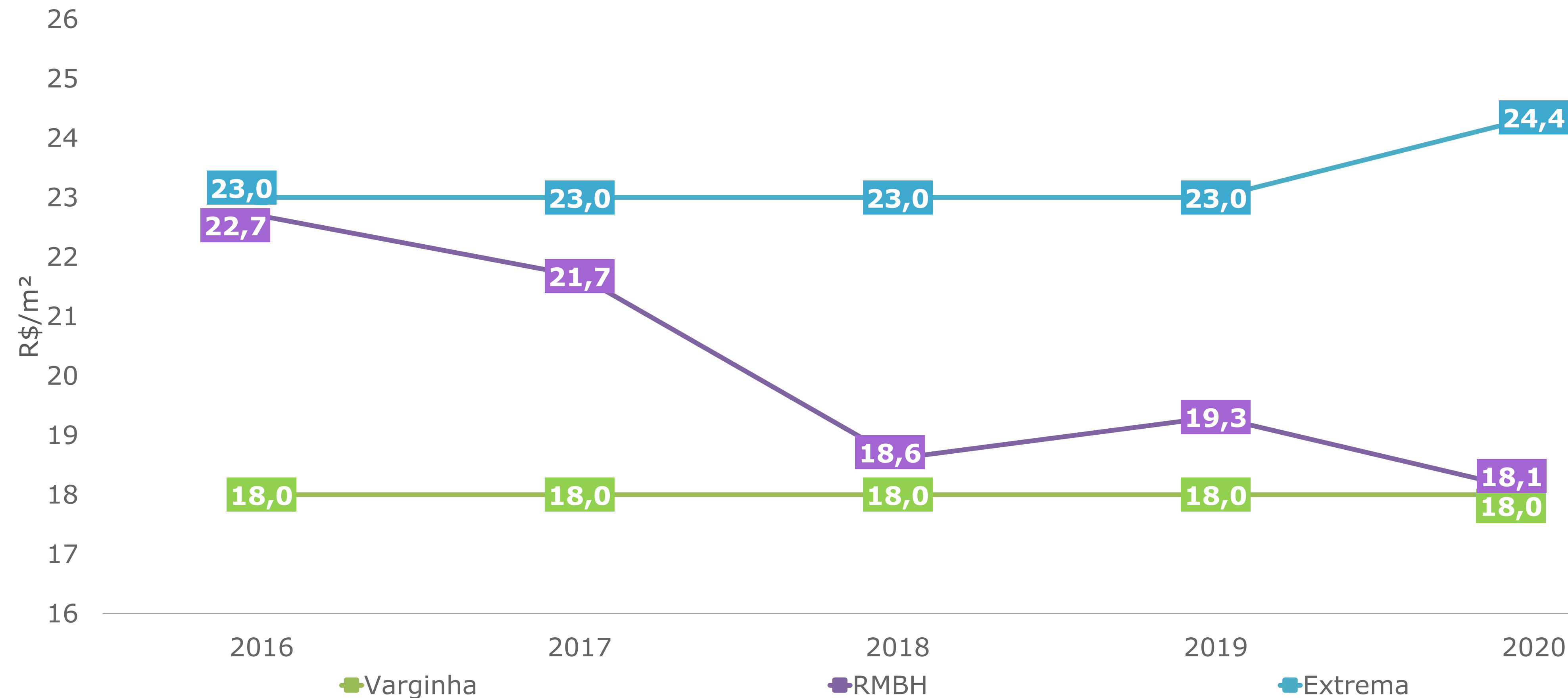
PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – MINAS GERAIS



PANORAMA DE MERCADO: HISTÓRICO DE PREÇOS

As regiões com o maior preço médio são **Extrema** e a **Região Metropolitana de Belo Horizonte**.

PREÇO MÉDIO PEDIDO – MINAS GERAIS



PANORAMA DE MERCADO

Mercado Industrial – Paraná | 76 Condomínios Logísticos | 1.927.600 m²

RAIO ACIMA DE 30 KM

Estoque: 167.300 m²
Vacância: 2,9%

RAIO 30 KM

Estoque: 1.302.500 m²
Vacância: 9,1%

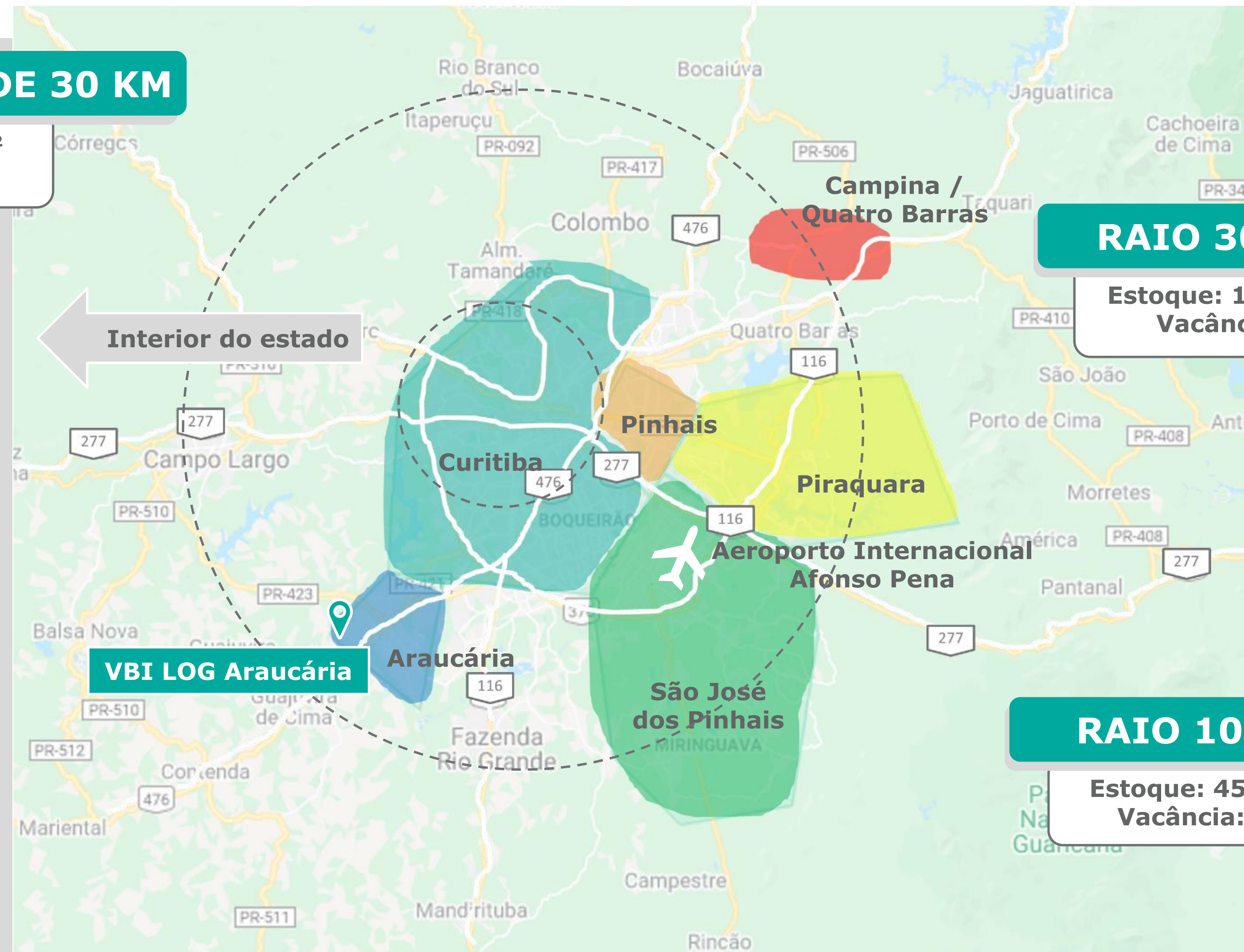
RAIO 10 KM

Estoque: 457.800 m²
Vacância: 19,9%

O ativo do **VBI LOG** no Paraná encontra-se em região com baixa taxa de vacância.

VBI LOG Araucária

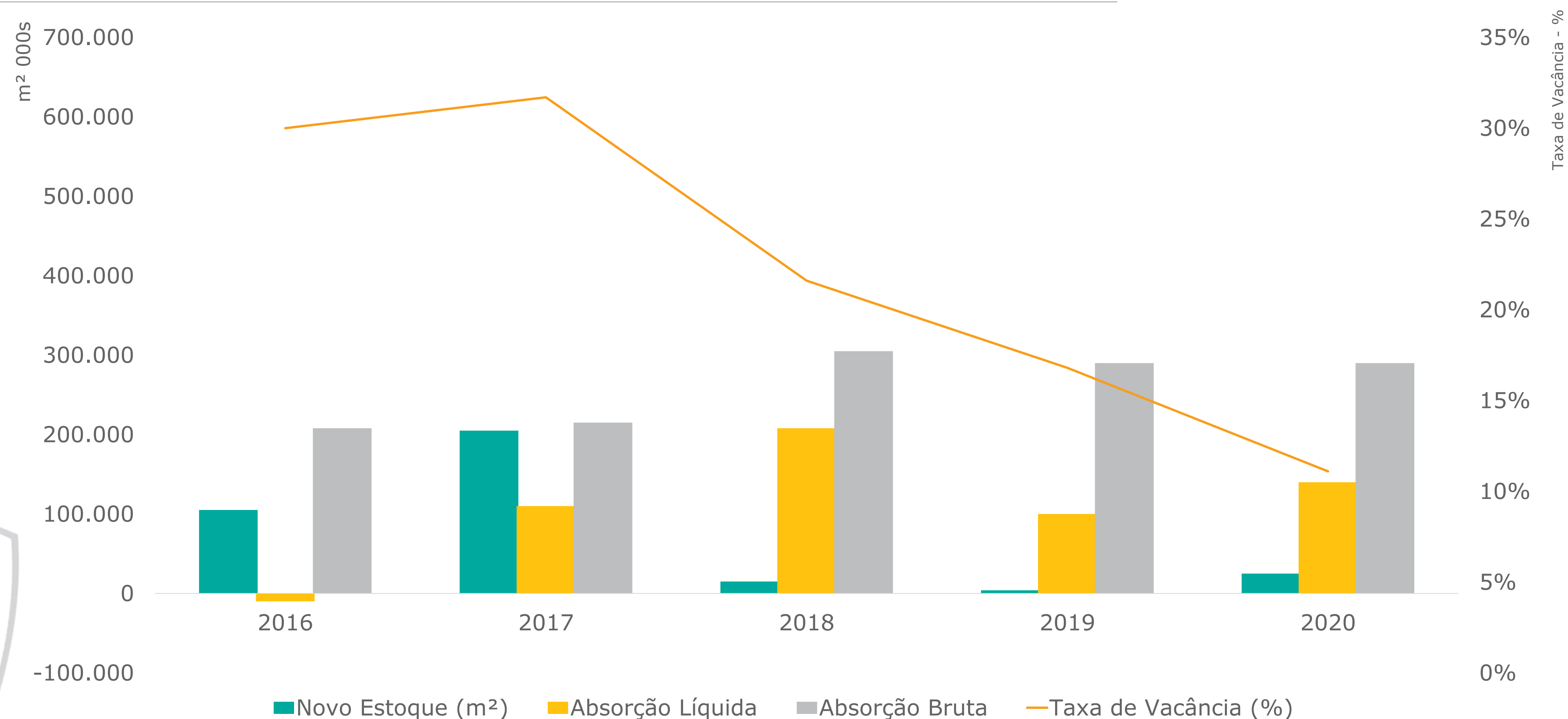
Interior do estado



PANORAMA DE MERCADO

No estado do Paraná, a vacância atual encontra-se em **11,1%**, menor valor desde 2013. Em 2020, a absorção bruta manteve o patamar apresentado em 2019.

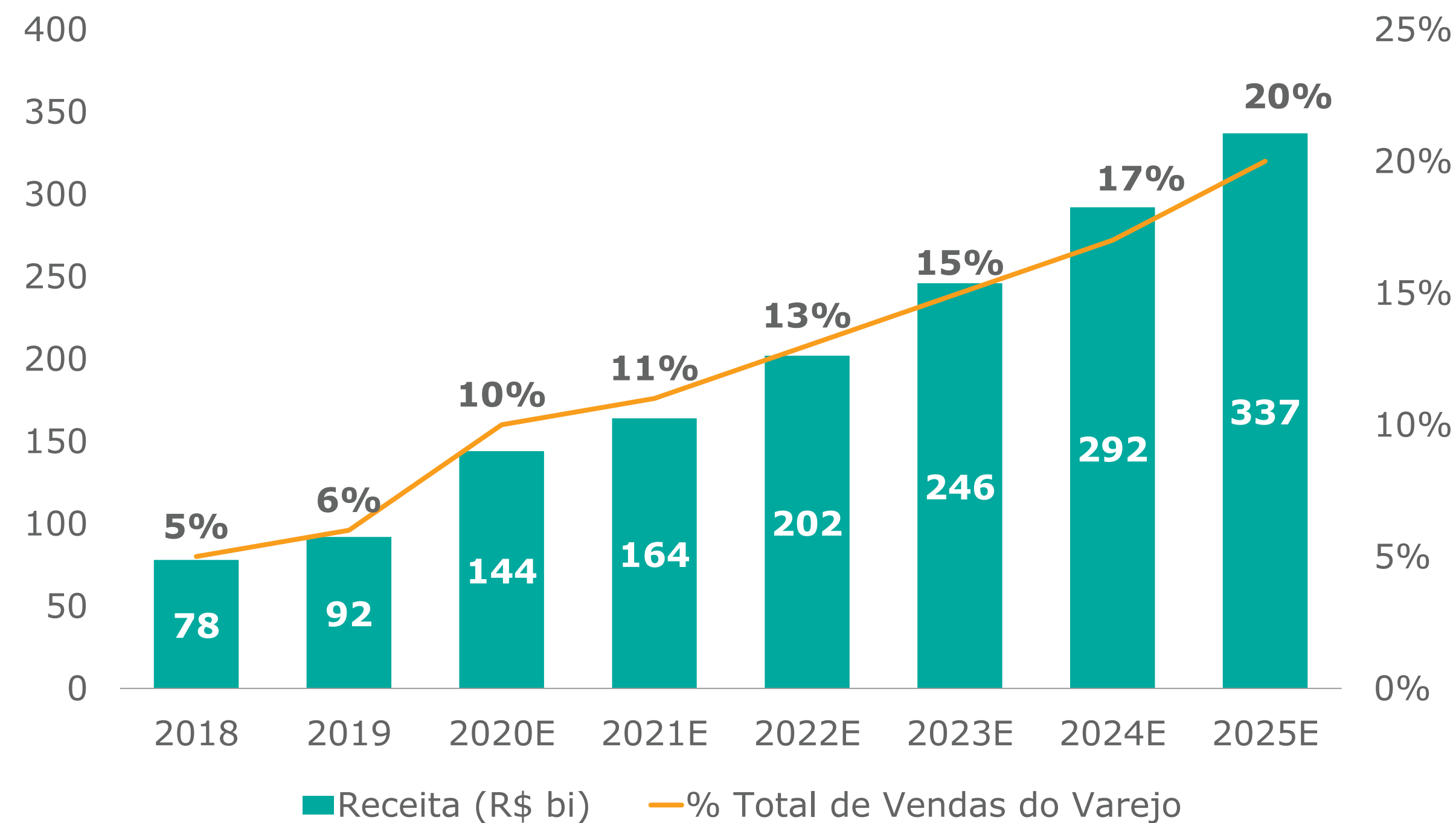
PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – PARANÁ



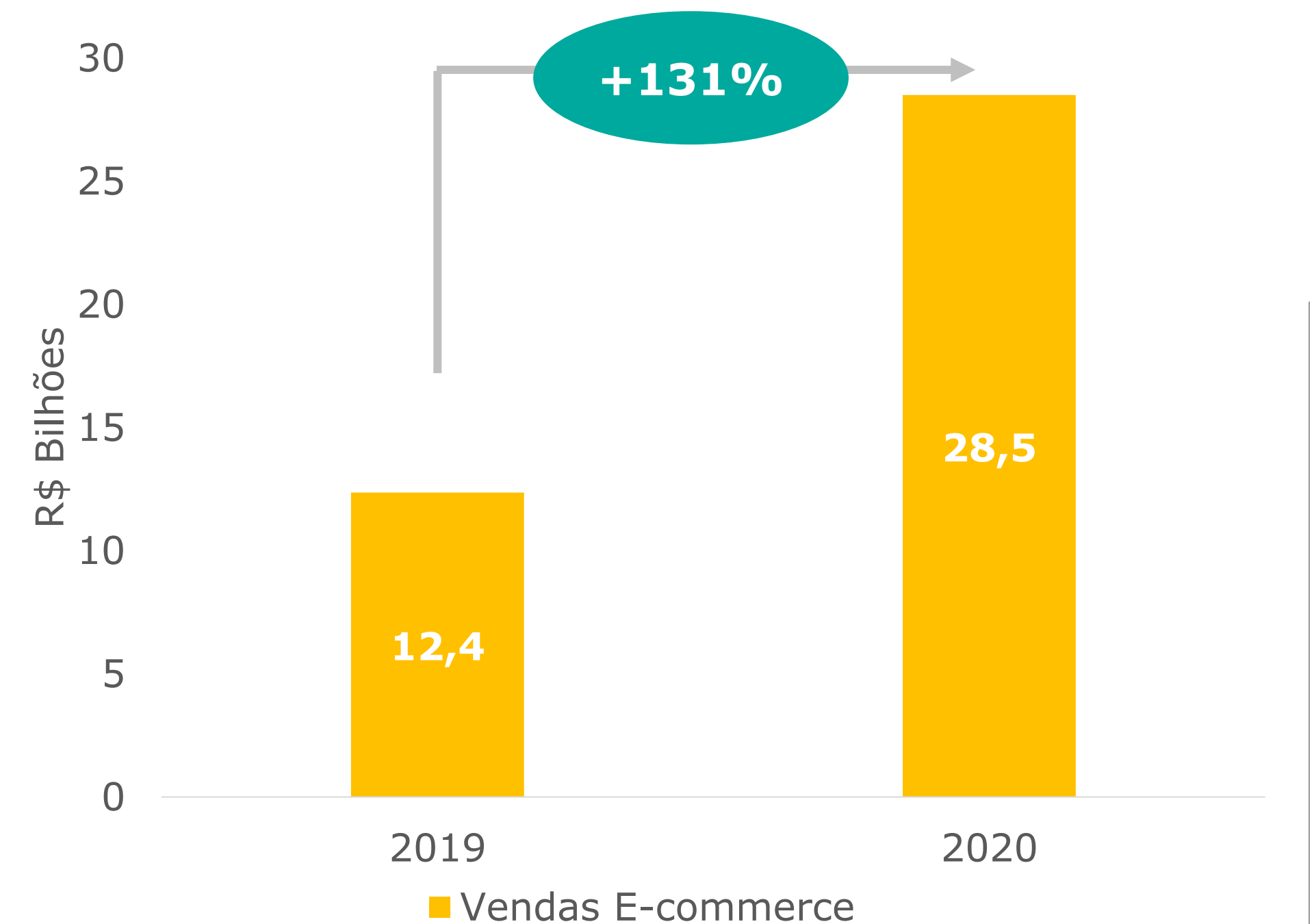
PANORAMA DE MERCADO

O segmento de galpões logístico **cresceu significativamente** no ano de 2020 devido **a acelerada expansão do e-commerce durante a pandemia**, o que tem gerado **forte demanda** por ativos do segmento, especialmente os ativos Classe A. Como exemplo, a venda no e-commerce da Magazine Luiza, uma de nossas locatárias, **cresceu 131% no ano**, atingindo R\$ 28,5 bilhões.

E-COMMERCE NO BRASIL



E-COMMERCE NA MAGAZINE LUIZA



01

Histórico do Fundo

02

Destaques Recentes do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

Comentários Finais / Q&A

- Qual o motivo do desvio do cronograma no processo de alocação comparado ao estudo de viabilidade da 3ª emissão?
- Qual a perspectiva da alocação do caixa remanescente?
- Qual é o pipeline atual do Fundo?

Transações em diligência

Número de Ativos

6 empreendimentos

Localização

64% em São Paulo e
36% no Nordeste

Volume de Capital

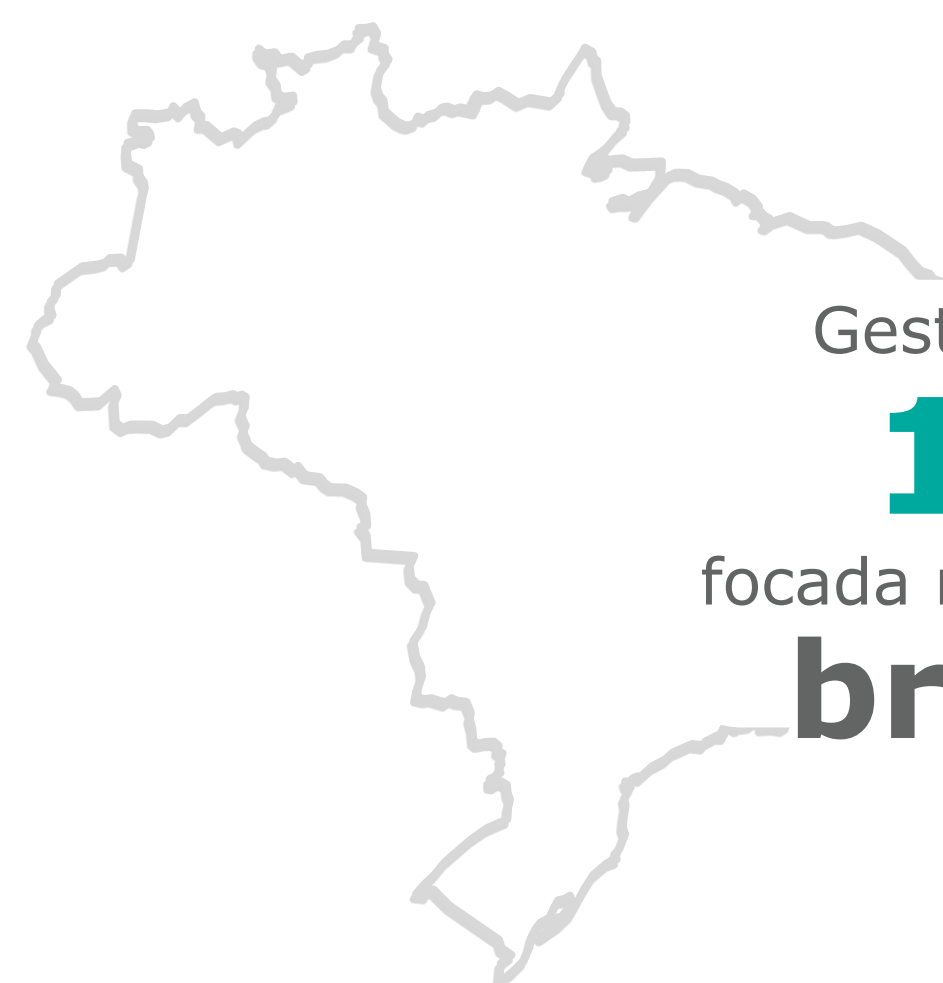
R\$ 590 milhões

Cap rate médio das transações

8,0 -8,5%

- Por que os ativos Jandira e Betim foram comprados com alavancagem?
- Caso a alocação não seja realizada no prazo de 6 meses determinados no estudo de viabilidade da 3ª emissão, a gestora aplicará algum desconto sobre a taxa de gestão?

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\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

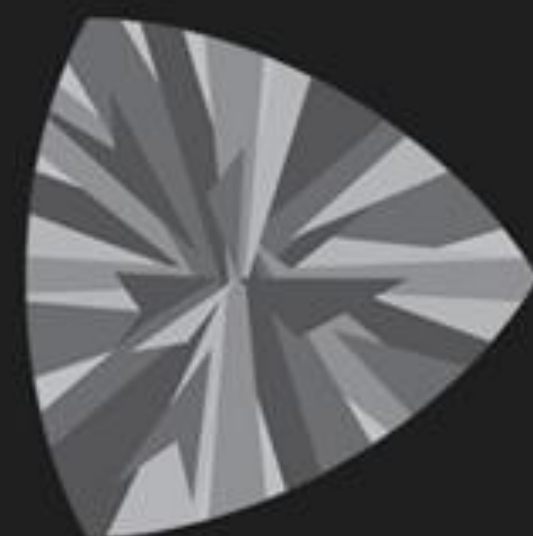


65

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.