

**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)**

Maio | 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)  
abril de 2022: 0,93% do  
patrimônio líquido



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO LVBI11



MAIO 2022

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 1.350,4 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 114,68	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 1.230,4 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 102,20	<b>P/B</b> 0,89x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 2,0 milhões
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,74	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 8,7%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 7,7%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b> 8,0%	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b> 7,1%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 93,4%
		<b>% PL EM CAIXA</b> 6,6%	<b>CAIXA E OUTROS ATIVOS<sup>4</sup></b> R\$ 97,0 milhões	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 49.243	

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/05;

<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 MAIO

**Rendimentos:** No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,74 cota, pagos no dia 07/06, fruto de um resultado mensal do Fundo de aproximadamente R\$ 0,69/cota, que foi impactado negativamente (contabilmente e sem efeito caixa) e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,02/cota, e de forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,05/cota da reserva de resultado que o Fundo detinha, sendo que ao final do mês de maio o Fundo possuía ainda R\$ 0,05/cota de resultado distribuível. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,20) em 31/05 ou, ainda 7,7% sobre o PL do Fundo de (R\$ 114,69) (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

**Gestão Comercial:** Durante o mês de maio, houve a desocupação de um módulo no Ativo Itapevi que encontrava-se em cumprimento de aviso prévio e, assim, o Fundo fará jus ao recebimento da multa por rescisão antecipada e passou a ter uma taxa de vacância de 0,5% nos espaços prontos para ocupação ao final do mês. Ainda durante o mês de maio, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de abril (caixa maio) e não possuía qualquer inadimplência.

**Gestão Operacional/Obras:** No final do mês de maio foi concluída, conforme cronograma inicial, a obra referente ao galpão 02 do Ativo Aratu. Já no Ativo Cajamar, o galpão está praticamente concluído, em etapa de checklist, restando pendente a documentação relacionada a conclusão da construção e individualização da propriedade para que seja lavrada a escritura de compra e venda definitiva do imóvel (para mais informações, [clique aqui](#)).



**VBI**  
REAL ESTATE

&

**PÁTRIA**

Conforme anunciado no dia 9 de junho, a **VBI Real Estate** e o **Pátria Investimentos** formalizaram um acordo de associação.

Seguimos com a nossa gestão de **transparência**, **compromisso** com **nossos clientes** e busca por **investimentos de excelência**, porém **mais fortes, complementares** e com uma **meta: crescer a cada dia** na indústria de fundos imobiliários.

Reforçamos que essa transação **não implicará** em qualquer alteração no **#TIMEdeGESTÃO** da **VBI** em nenhum dos nossos fundos, dessa forma, **toda a visão estratégica continuará sendo guiada por nossos fundamentos e expertises**, adquiridos ao longo dos mais de **15 anos de atuação** no mercado imobiliário.

[Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra

Quem é o **Pátria Investimentos**?

- Um dos **líderes** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **30 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Principais **segmentos de atuação**: **private equity**, **infraestrutura** e **crédito**;
- Soma **US\$27,6 bilhões** de **ativos sob gestão**.

# LINHA DO TEMPO



## SETEMBRO

- **2ª Emissão** FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- **Captação** Total de **R\$ 480 MM**

## OUTUBRO

- **Aquisição** Ativo **Extrema 03** e **Aquisição** Ativo **Mauá**

## DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Itapevi 03** e **Aquisição** Ativo **Araucária**



Ativo Mauá



Ativo Araucária

## FEVEREIRO

- **Aquisição** Ativo **Betim** e **Aquisição** Ativo **Jandira**

## JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Aratu**

## AGOSTO

- **Aquisição** Ativo **Cajamar**



Ativo Betim



Ativo Jandira



Ativo Aratu



Ativo Cajamar

2018

## NOVEMBRO

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



Ativo Guarulhos

## DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Extrema 01** e **Extrema 02**



Ativo Extrema

2019

2020

## MAIO

- **Aquisição** Ativo **Pirituba**

## OUTUBRO

- **3ª Emissão** FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- **Captação** Total de **R\$ 500 MM**



Ativo Pirituba

2021

2022

## MARÇO

- **Expansão** Ativo **Araucária**

## MAIO

- **Expansão** Ativo **Betim**

# RENDIMENTOS

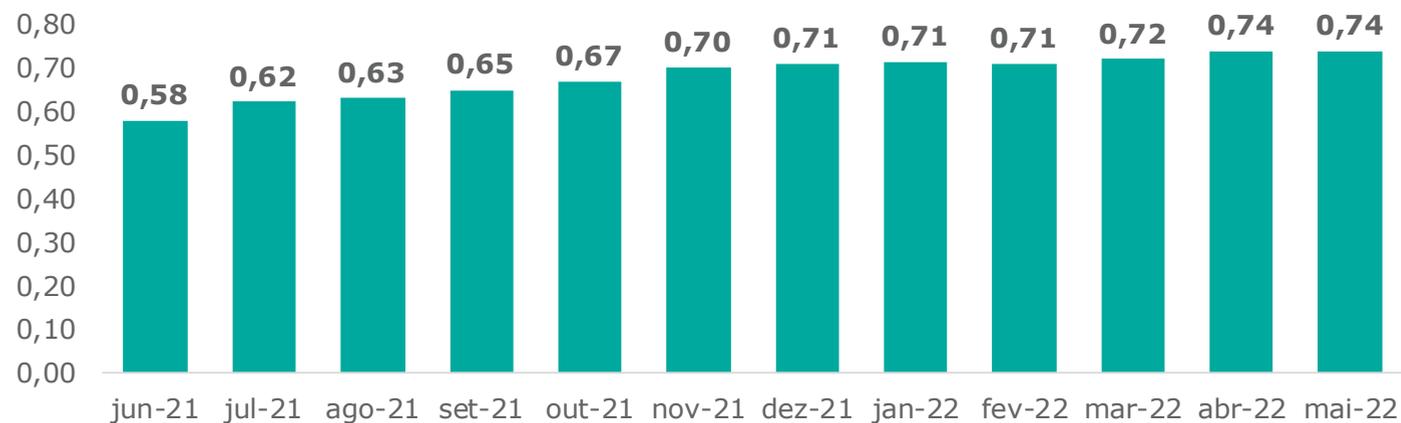


No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,74 cota, pagos no dia 07/06. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio, tendo o mês de abril como competência.

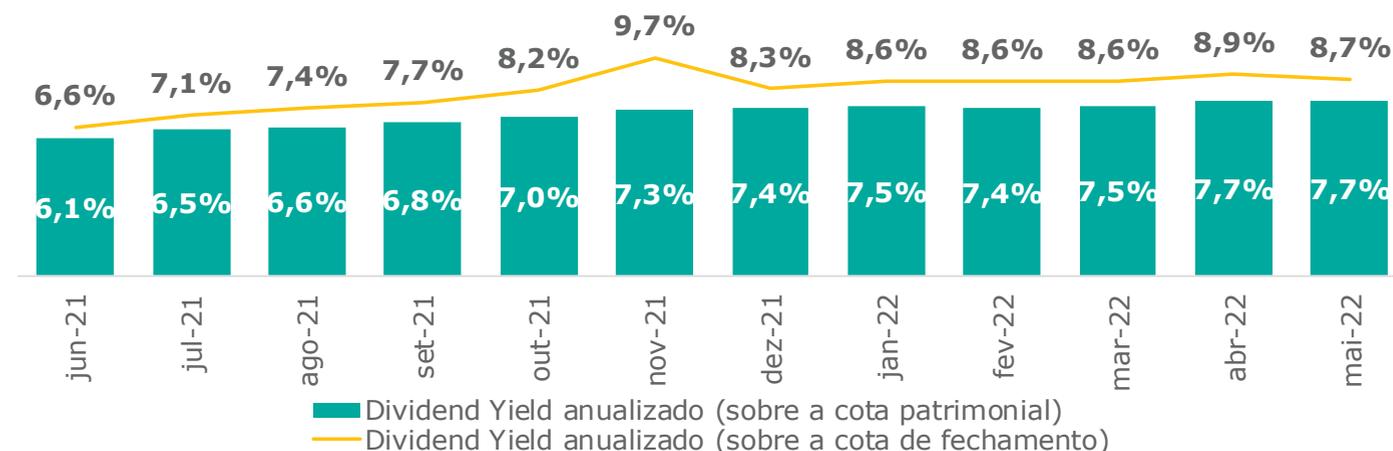
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,20) em 31/05 ou ainda 7,7% sobre o PL do Fundo ao final de maio (R\$ 114,68).

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



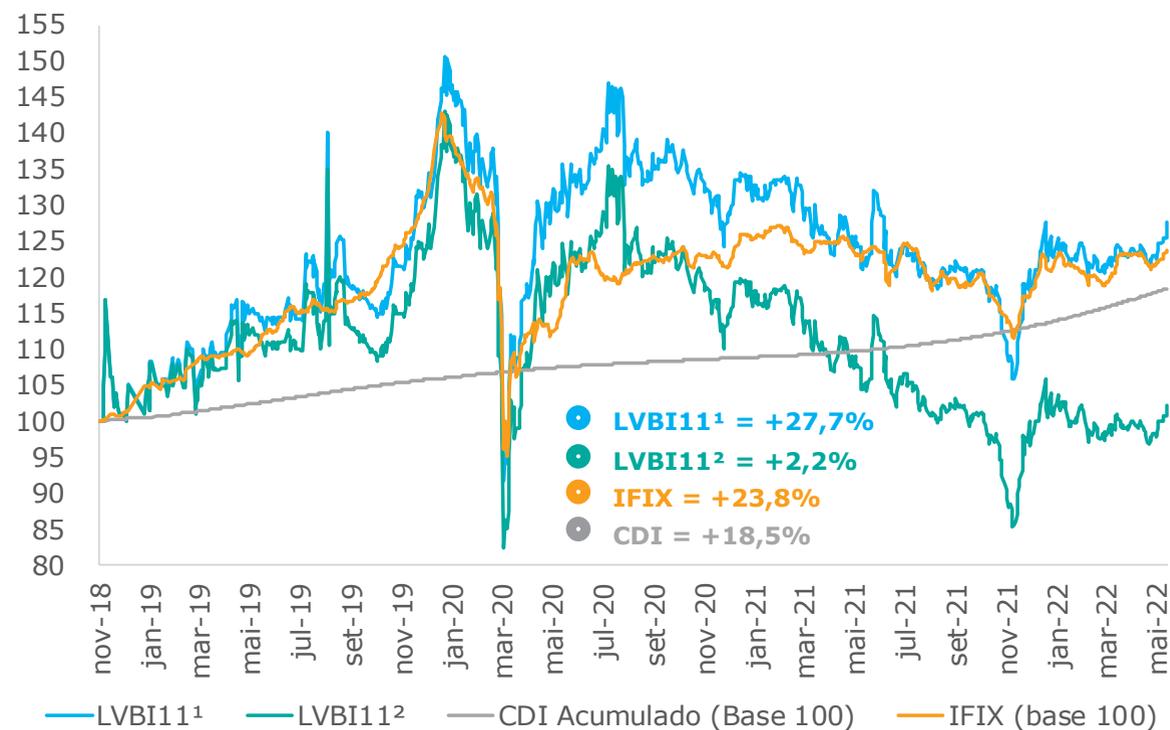
# RENTABILIDADE



Em 31/05, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 102,20 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,68. 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>25,5%</b>	<b>18,6%</b>	<b>10,1%</b>
Valor de cota na B3	102,20	102,20	102,20
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>2,2%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>27,7%</b>	<b>14,5%</b>	<b>-3,3%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>150%</b>	<b>107%</b>	<b>N.A.</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>177%</b>	<b>126%</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

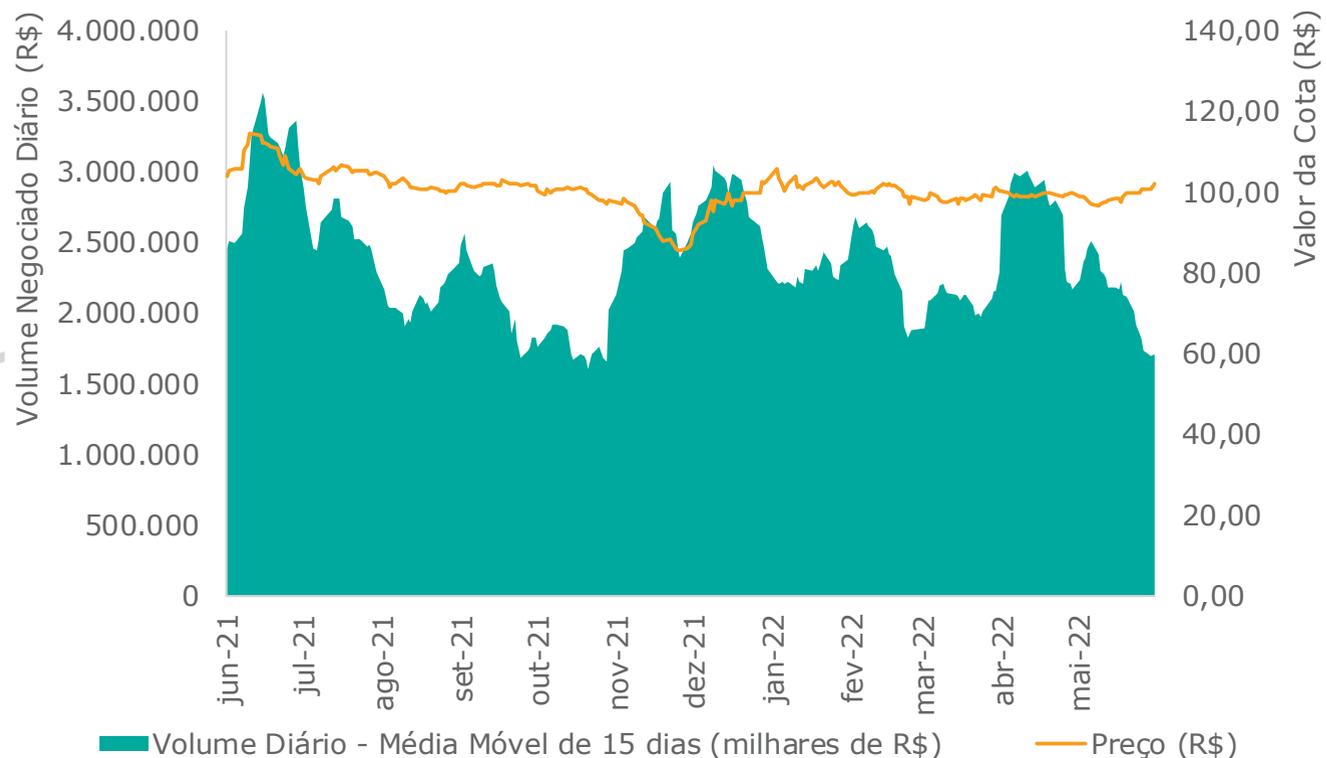
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ



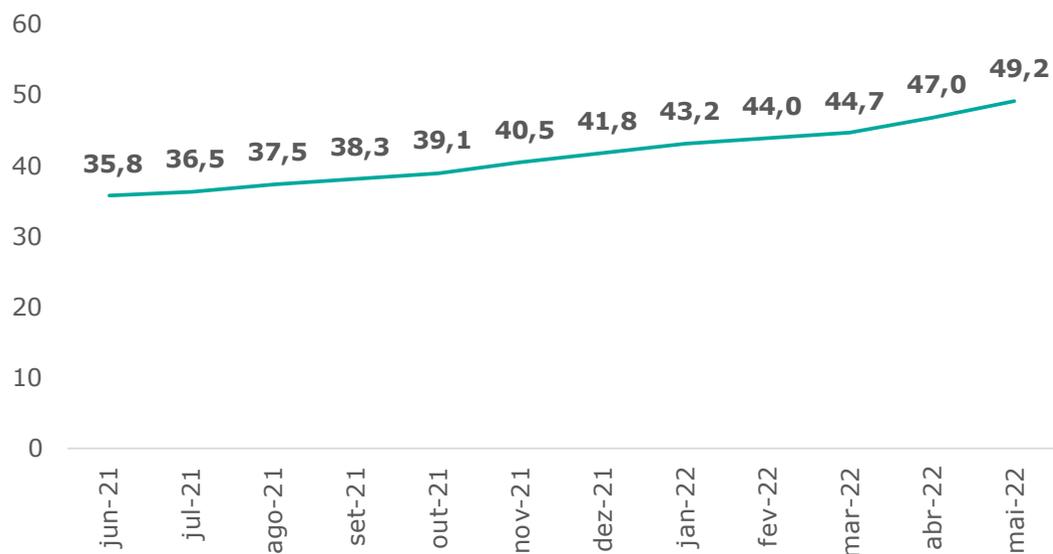
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,0 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 43,3 milhões, o que corresponde a 3,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 49,2 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



Portfólio líquido com taxa de vacância financeira de 0,5% 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>3,4</sup>	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	55	26%
Guarulhos	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	76	7%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	163	8%
Araucária	100%	1	48.210	48.210	0%	0%	46	10%
Itapevi	100%	9	34.922	34.922	6%	6%	15	6%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	95	6%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	0%	96	11%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	56	12%
Aratu	70%	7	100.890	70.623	0%	0%	18	10%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	0%	0%	12	3%
<b>Total</b>		<b>32</b>	<b>507.842</b>	<b>477.575</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,5%</b>	<b>58</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, Betim e Jandira contam com área potencial de expansão; <sup>3</sup>A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído); <sup>4</sup>A vacância física do Ativo Cajamar é considerada 0% dado que o Ativo encontra-se em construção.

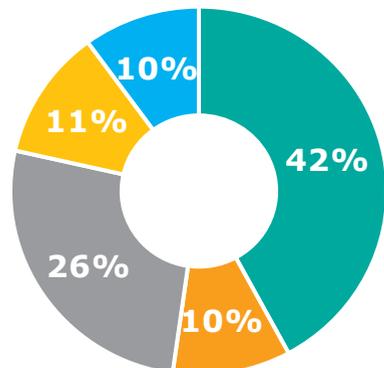


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



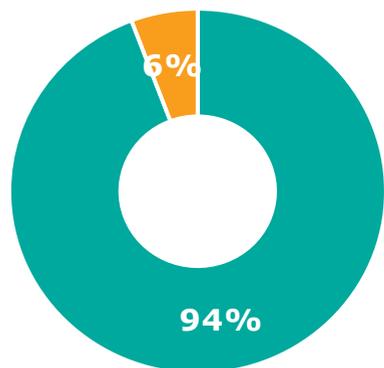
Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

## ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



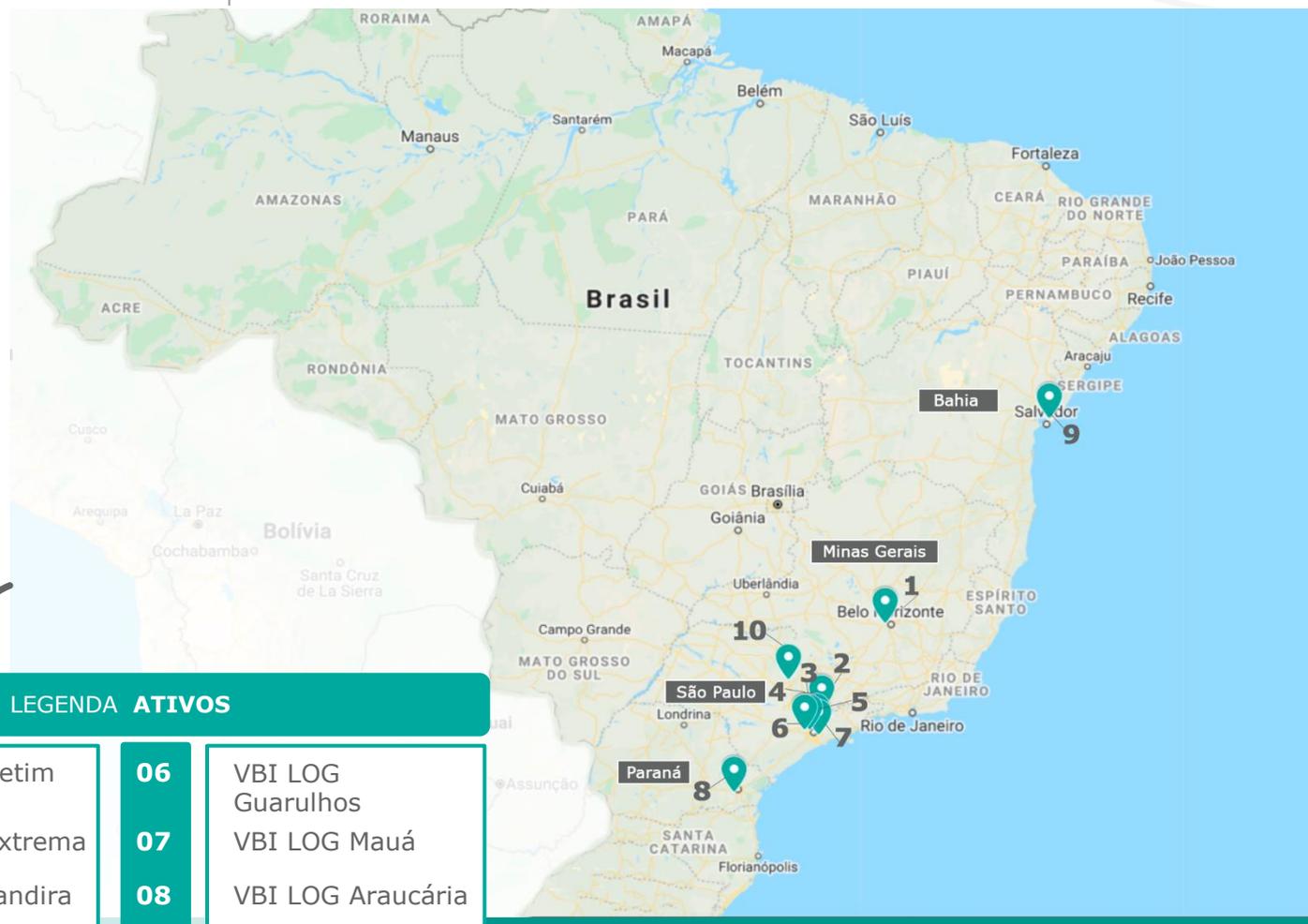
- Raio 30 São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Região Metropolitana de Salvador

## 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

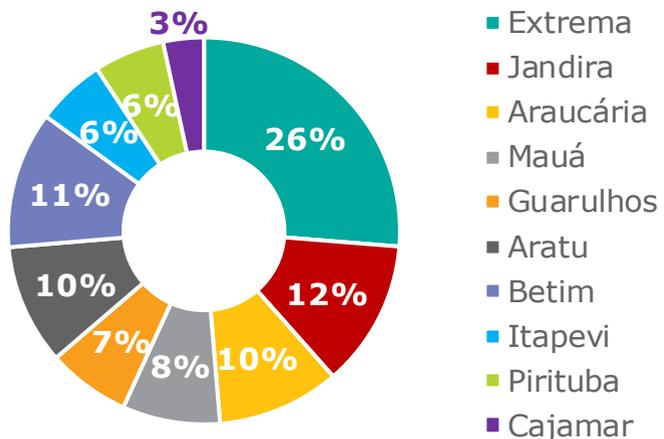
<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

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

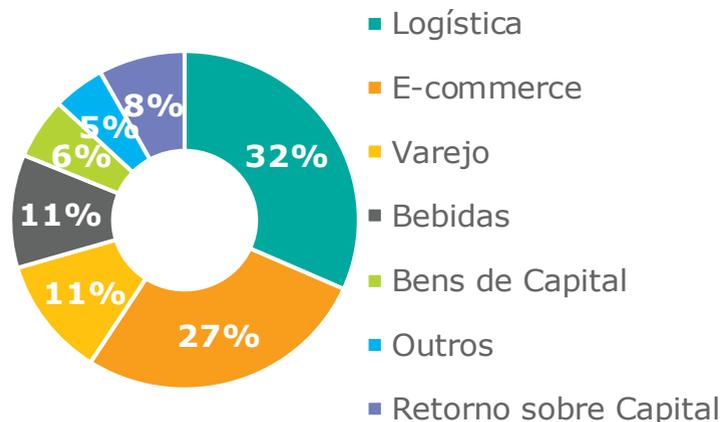


Portfólio com **diversificação por ativo e por locatário**

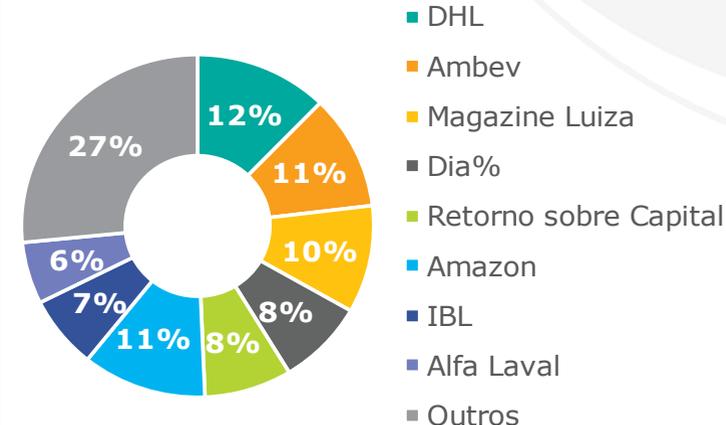
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



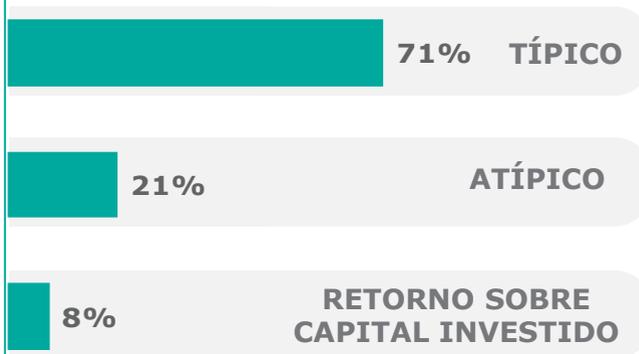
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



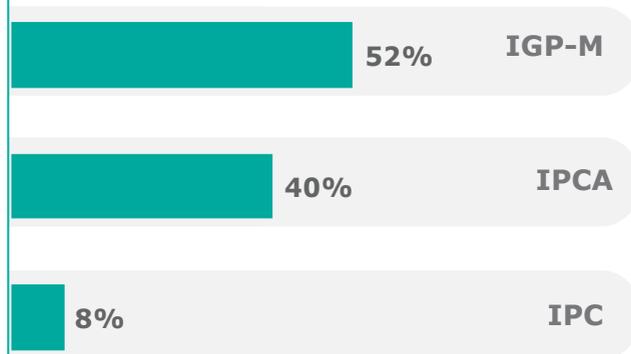
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



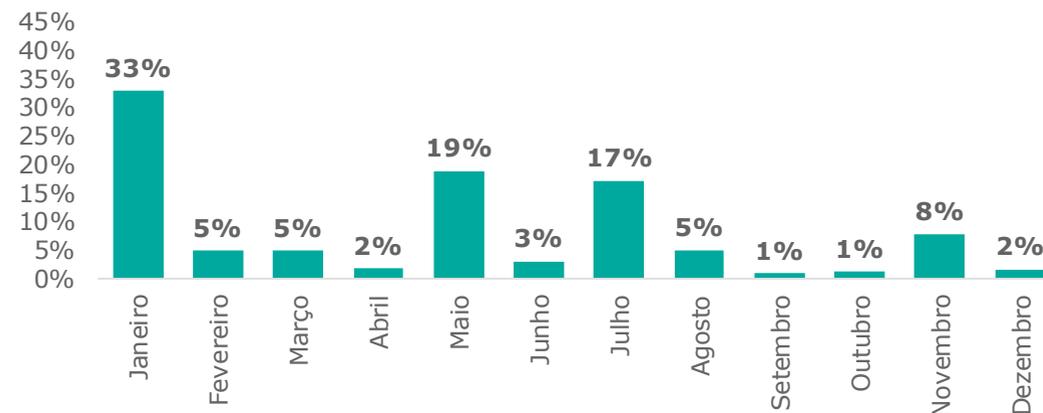
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



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



<sup>1</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado; <sup>2</sup>Os contratos sem reajuste referem-se aos contratos do estacionamento e antenas.

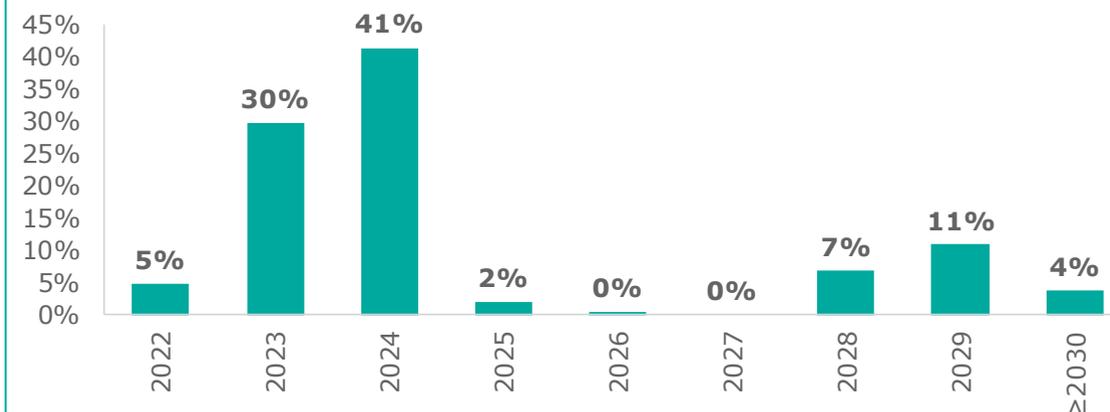
# CARTEIRA DE ATIVOS



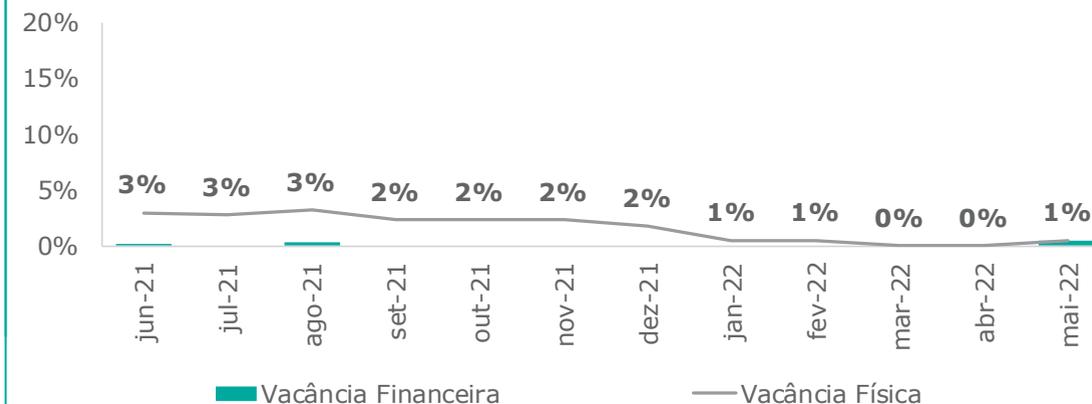
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Durante o mês de maio, houve a desocupação de um módulo no Ativo Itapevi que encontrava-se em cumprimento de aviso prévio. O Fundo fará jus ao recebimento da multa de rescisão antecipada. Desta forma, o Fundo passou a ter uma taxa de vacância de 0,5% nos espaços prontos para ocupação ao final do mês. A equipe de gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para o atual espaço vago e, também, para os espaços que terão suas obras finalizadas previstas para o mês de junho e que ficarão disponíveis para ocupação quando concluídas (2 módulos do G02 do Ativo Aratu com 6.083 m<sup>2</sup> e o Ativo Cajamar com 35.690 m<sup>2</sup>). Vale lembrar que o Ativo Aratu possui dividendo preferencial mínimo até o mês de mai/23 e o Ativo Cajamar possui renda mínima garantida de 12 meses contados da escritura definitiva de compra e venda, prevista para ocorrer no 3T/22. Assim, é esperada receita imobiliária desses ativos após a conclusão das obras, mesmo que eventualmente não estejam alugados durante o período acima mencionado. Por fim, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de abril (caixa maio) e não possuía qualquer inadimplência. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) era de 4,8 anos.

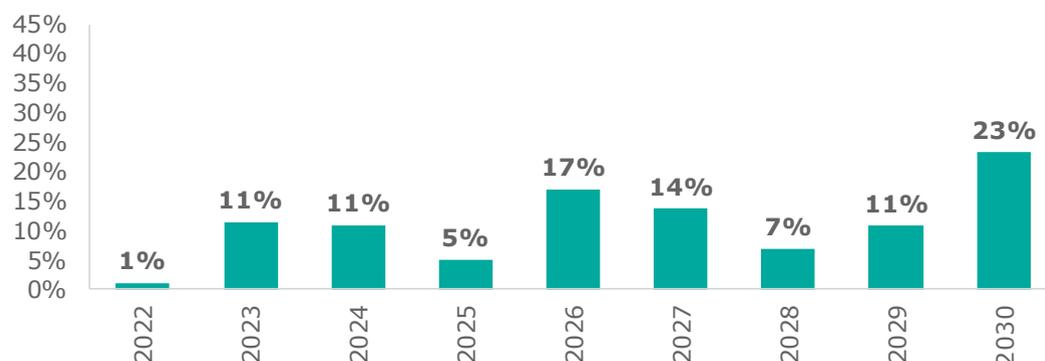
## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



# OBRAS ENTREGUES



## ARATU

Durante o mês de maio, foram concluídas as obras referentes ao Galpão 02 do Ativo Aratu, restando pendente a execução dos serviços relacionados a itens não relevantes (checklist).



Fotos em maio/22

## CAJAMAR

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de maio a obra relacionada ao galpão do Ativo Cajamar estava praticamente concluída e em etapa de checklist, restando pendente a documentação relacionada a conclusão da construção e individualização da propriedade para que seja lavrada a escritura de compra e venda definitiva do imóvel.



Fotos em maio/22

# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	ABR-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	MAI-22		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>10,4</b>	<b>0,88</b>	<b>41,1</b>	<b>112,4</b>
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	(0,0)	(0,1)
Despesas Operacionais	(1,4)	(0,12)	(4,8)	(15,0)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(15,1)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>9,0</b>	<b>0,76</b>	<b>36,2</b>	<b>97,3</b>
Receitas Financeiras	0,6	0,05	3,4	8,8
Despesas Financeiras	(1,4)	(0,12)	(4,8)	(10,4)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>8,2</b>	<b>0,69</b>	<b>34,8</b>	<b>95,7</b>
Reserva de Lucro	0,6	0,05	(0,6)	0,7
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>8,7</b>	<b>0,74</b>	<b>34,3</b>	<b>96,4</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,74</b>		<b>2,91</b>	<b>8,19</b>

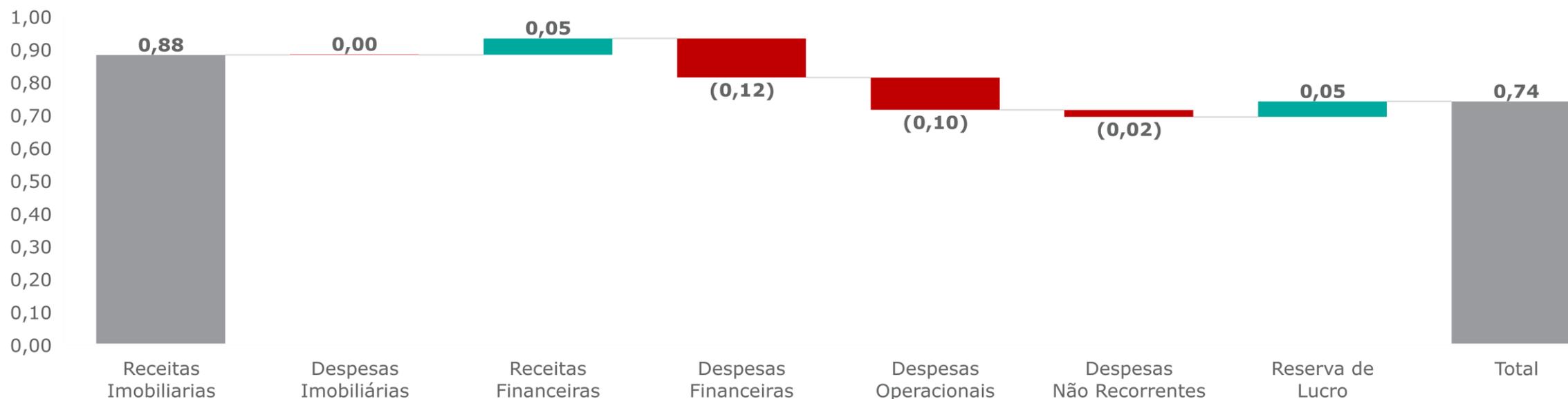


# RESULTADO



Referente ao mês caixa maio (competência abril), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,74 cota, pagos no dia 07/06, fruto de um resultado mensal do Fundo de aproximadamente R\$ 0,69/cota, que foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,02/cota. Este impacto não recorrente se deu através da reclassificação contábil de despesas já ocorridas e sem efeito caixa para o Fundo. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,05/cota da reserva de lucro, sendo que o Fundo ainda mantinha aproximadamente R\$ 0,05/cota de resultado distribuível.

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



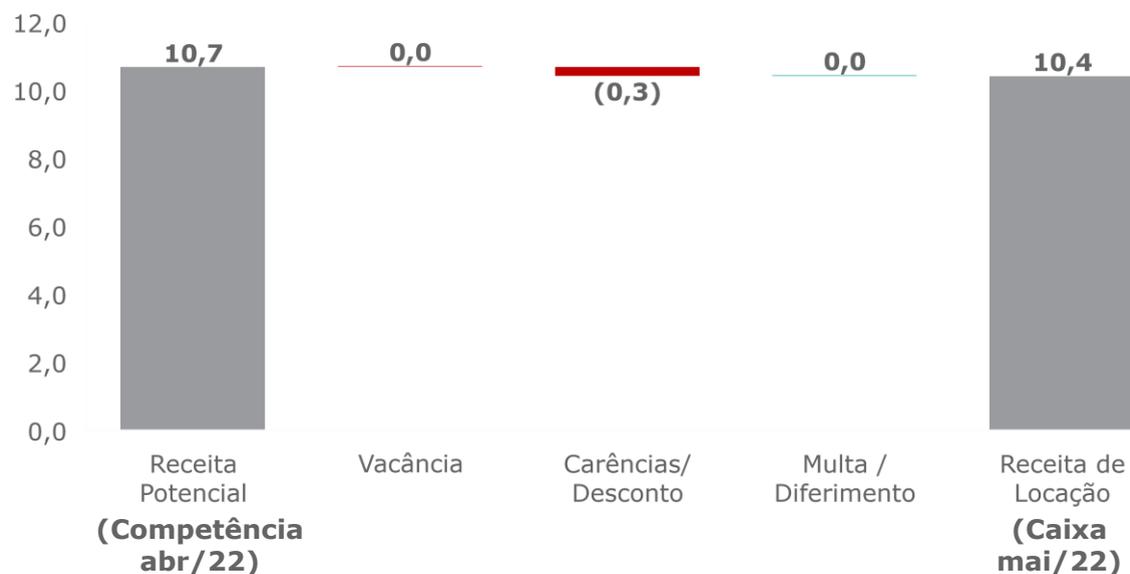
# RECEITA IMOBILIÁRIA



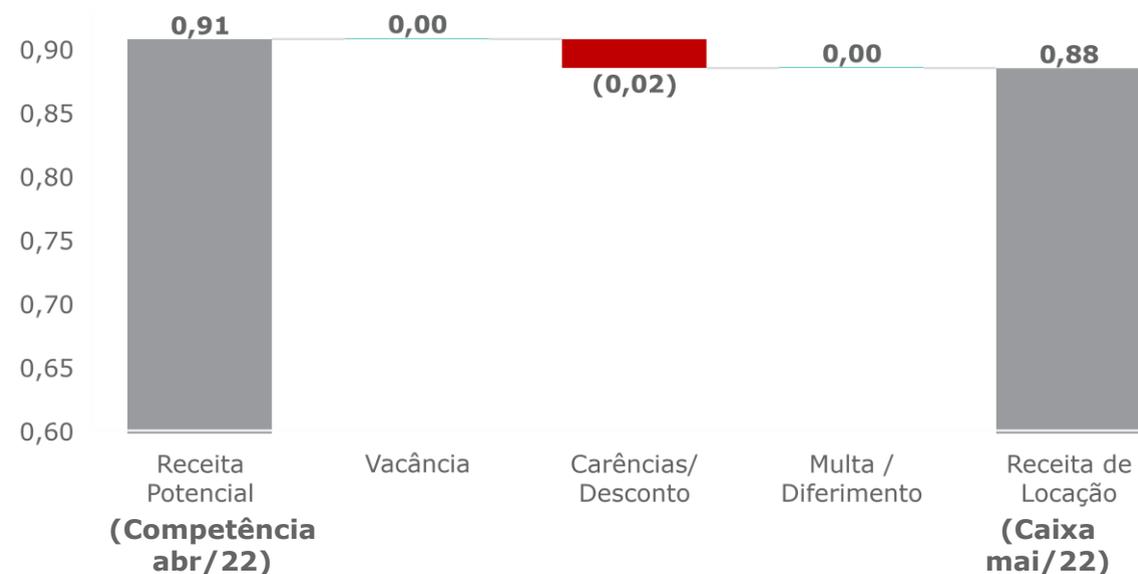
Ao final do mês de maio (competência abril), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,91/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel equivalentes a aproximadamente R\$ 0,02/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em maio, com competência do mês de abril, foi de aproximadamente R\$ 0,88/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 abril, a remuneração do G02 do Ativo representou R\$ 0,05/cota e como a obra foi concluída no final do mês de maio, é esperado que a partir da competência do mês de junho essa remuneração atinja um patamar de R\$ 0,07/cota/mês.

## 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 negativo e equivalente a R\$ 0,07/cota. A receita financeira totalizou aproximadamente R\$ 0,05/cota no mês, resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 97,0 milhões ao final de maio).

As despesas financeiras totalizaram aproximadamente R\$ 0,12/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, essas despesas já sofreram um incremento parcial devido a liberação dos R\$ 30 milhões adicionais do instrumento de alavancagem do Fundo ocorrida no início de abril.

Foi realizada no mês de abril a **liberação de R\$ 30 milhões adicionais do Aditivo** no contrato de **instrumento de dívida** referente a aquisição de Jandira e Betim, para que seja custeada a obra de Expansão do Ativo Betim

## TERMOS E CONDIÇÕES

	JANDIRA E BETIM	ARATU <sup>1</sup>
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 150,6 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	Maio de 2032
<b>Prazo</b>	70 meses	144 meses
<b>Carência Principal</b>	Setembro de 2023	Junho de 2022

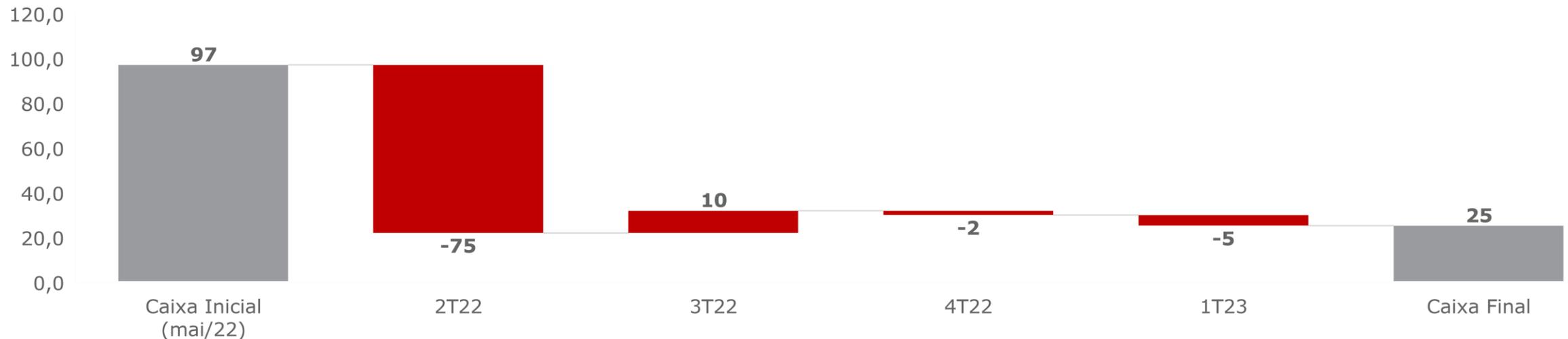
<sup>1</sup>Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE

# CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



Em 31/05, a posição de Caixa e outros ativos financeiros<sup>1</sup> do Fundo era de R\$ 97 milhões, já incluídos aqui os R\$ 30 milhões do aditivo ao instrumento de dívida dos ativos Betim e Jandira liberados em abril. Até o final do 1T23, estimamos desembolsar aproximadamente R\$ 168 milhões, sendo que os principais desembolsos esperados são para o (i) Ativo Betim com R\$ 32 milhões, (ii) Ativo Aratu com R\$ 60 milhões e (iii) Ativo Cajamar com R\$ 72 milhões. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 87 milhões no 3T22 (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 1T23 de R\$ 25 milhões, montante esse suficiente para cobrir todas as obrigações do Fundo até o final do ano de 2023.

## 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 alavancagem.

# BALANÇO PATRIMONIAL

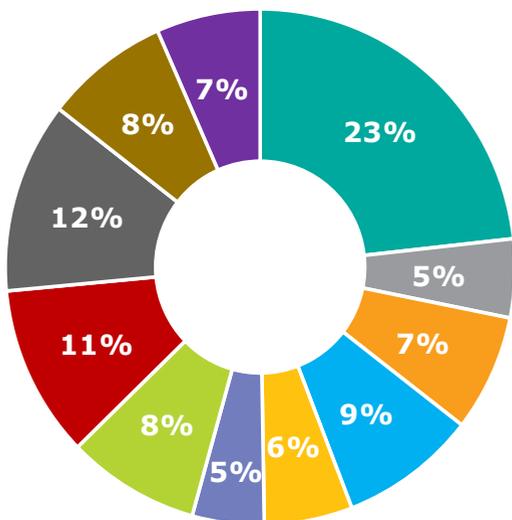


**VALOR COTA CONTÁBIL**  
R\$ 114,68



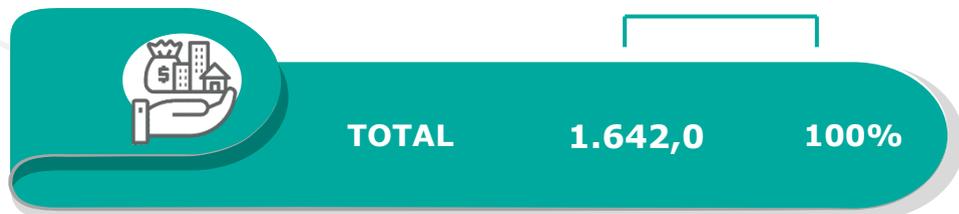
**VALOR COTA DE MERCADO**  
R\$ 102,20

## 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>	142,3
Itapevi <sup>1</sup>	91,9
Pirituba <sup>1</sup>	74,9
Betim <sup>1</sup>	138,1
Jandira <sup>1</sup>	177,4
Aratu <sup>1</sup>	196,8
Cajamar	129,7
Caixa e Outros Ativos <sup>2</sup>	108,3

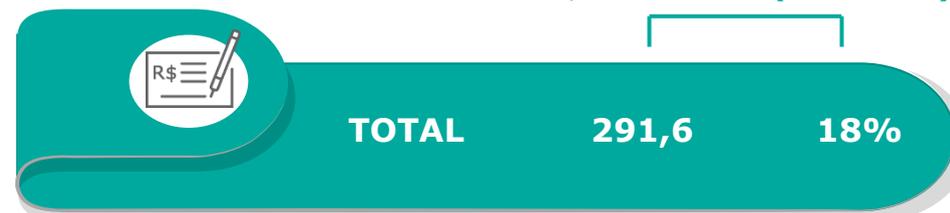
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	17,6	1%
Provisões e contas a pagar	1,6	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	120,7	7%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%
Obrigações por captação de recursos	150,6	9%

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

48.210 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

53.563 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

100% 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

**1º empreendimento no Brasil a receber o certificado **EDGE** (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que certifica edifícios eco-eficientes**

Edge



<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

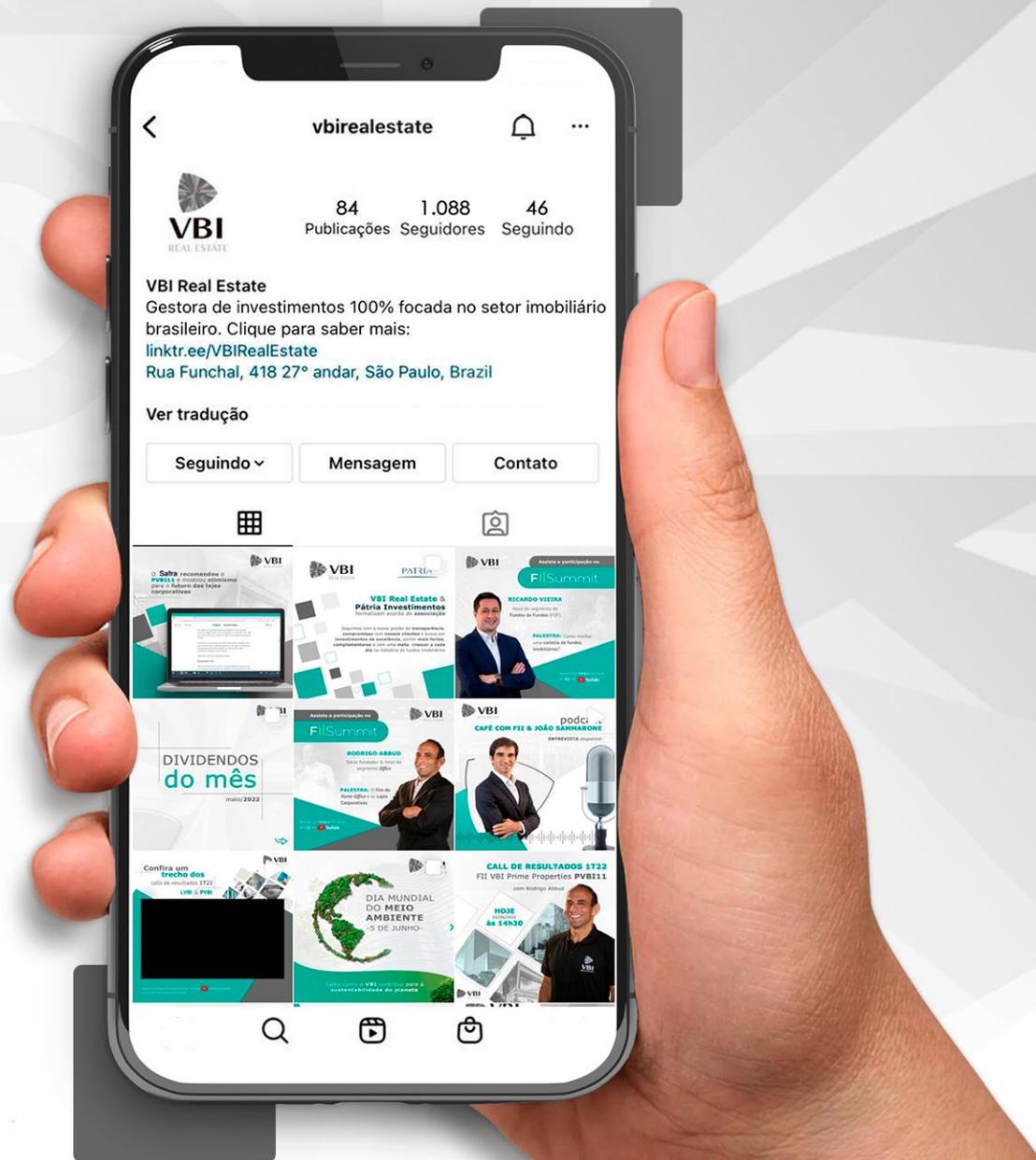




# também estamos no Instagram

Siga **@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

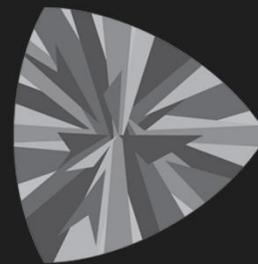


comprometeu capital de  
aproximadamente R\$ 5,7  
bilhões no setor imobiliário



**92** 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.