



FII VBI LOGÍSTICO

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Ativo Aratu



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

» O **ATIVO ARATU** POSSUI **LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA** EM UM DOS PRINCIPAIS MERCADOS BRASILEIROS, ALÉM DE **ELEVADAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, CONTRATOS FORTES E INQUILINOS COM BOA QUALIDADE DE CRÉDITO**

O empreendimento possui acesso direto a BA 526 proporcionando **fácil acesso a toda a região metropolitana de Salvador e para o estado da Bahia, um dos maiores mercados consumidores do país**

LOCALIZAÇÃO

Construído em 2021, considerando os **mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas**, dentre eles, direito livre de 12 metros, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m²

QUALIDADE DO IMÓVEL

O Fundo é detentor de **70% da SPE que possui os direitos sobre o imóvel**, e a **VBI será responsável pela gestão imobiliária do Ativo**

GOVERNANÇA

O Ativo **possui contratos de locação fortes (típico e atípico) e recém firmados**, com **inquilinos com alta qualidade de crédito**. Destaque para a pré-locação do G02 (em construção) através de um contrato atípico para um dos maiores players do mercado de e-commerce do país

LOCATÁRIOS





Racional da Aquisição – Ativo Aratu

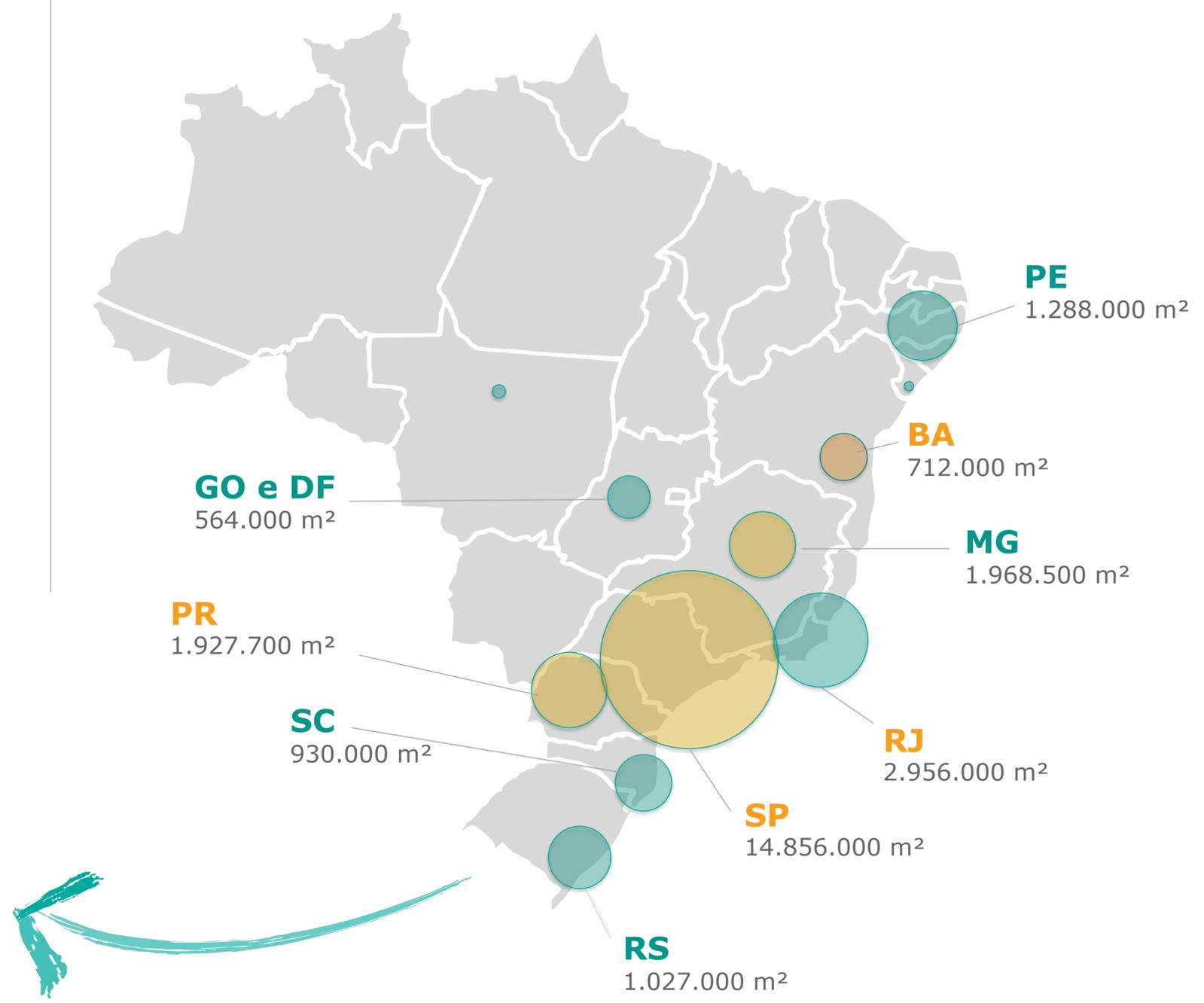


LOCALIZAÇÃO

O **Ativo Aratu** está localizado na região metropolitana de **Salvador**, uma das principais capitais do Brasil, no estado da **Bahia**. Segundo o IBGE, a região acumula em torno de **4 milhões de habitantes (8º maior região metropolitana e PIB do país)**. Desta forma, é considerada um dos maiores mercados consumidores do Brasil e um **importante polo logístico de distribuição, especialmente considerando a crescente demanda no setor de e-commerce**. De acordo, com a CBRE, o mercado baiano representa o **7º maior mercado logístico do país**.

Dos **10 maiores** mercados do Brasil, o **VBI LOG** tem **exposição em 4 deles (SP, MG, PR e BA)**

PRINCIPAIS MERCADOS LOGÍSTICOS



Fonte: CBRE



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

LOCALIZAÇÃO

O **Ativo Aratu** está localizado na Via Centro, na cidade de Simões Filho, na intersecção das principais rodovias que ligam Salvador ao interior do estado, as rodovias BR 324, BA 526 e BA 535, e possui fácil acesso a toda região metropolitana da **cidade de Salvador**, conhecida também como Grande Salvador e é composta por 13 municípios, sendo os principais deles, Salvador, Simões Filho, Lauro de Freitas, São Francisco do Conde e Camaçari.

MICROREGIÃO



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Simões Filho 7 km
- ➔ Salvador 9 km
- ➔ Aeroporto de Salvador 18 km
- ➔ Lauro de Freitas 25 km
- ➔ Camaçari 25 km



MACROREGIÃO





Racional da Aquisição – Ativo Aratu



O IMÓVEL

O Ativo Aratu é um condomínio logístico composto por dois galpões, o G01 que conta com 36.576 m² de área bruta locável, entregue em maio de 2021, e o G02 (em construção), que contará com 63.976 m² de área bruta locável, com entrega prevista para junho de 2022, somando assim 100.552 m² de área bruta locável, em um terreno de 261.447 m². O empreendimento está sendo desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas construtivas, dentre elas, pé direito livre de 12 metros, sprinklers J-4, carga de piso de 6 toneladas por m², possibilidade de operação *cross-docking* e elevado número de docas e vagas para caminhões.



IMPLANTAÇÃO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso

Logístico

Área Total do Terreno

261.447 m²

Área Bruta Locável

100.552 m²

Pé Direito Livre

12 m

Sobre Carga de Piso

6T/m²

Estacionamento

114 vagas de carretas e 236 vagas para veículos de passeio

Nº de docas

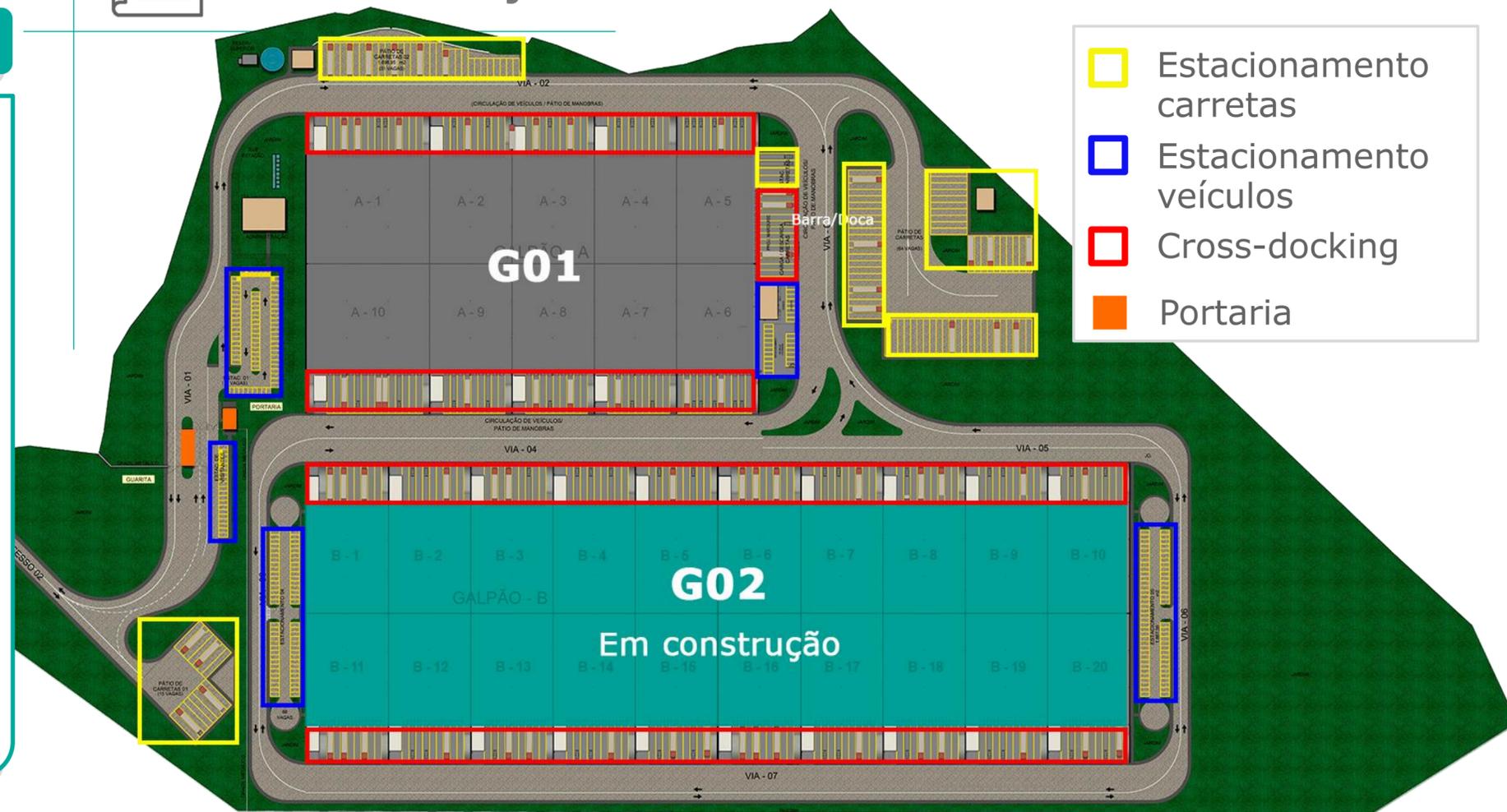
295

ABL/Docas

341 m²

Sistema de Combate de Incêndio

Sprinklers, hidrantes, extintores, sensores de fumaça. J-4





Racional da Aquisição – Ativo Aratu



LOCATÁRIOS

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

	GALPÃO 1	GALPÃO 2
Tipo de Contrato	Típico	Atípico
Área Bruta Locável	36.576 m ²	63.976 m ²
% Vacância Física (construído)	45%	9%
Locatários	Atakarejo, Solística e Infracommerce	B2W
Prazo	3,4 anos	10 anos



LOCATÁRIOS



Entregue em maio de 2021, o G01 está 55% locado para as empresas Atakarejo, Solística e Infracommerce através de contratos típicos de locação. O G02, que está em construção, foi 91% pré-locado para a B2W através de um contrato de locação atípico de 10 anos. Com isso, o empreendimento está 78% locado, considerando o ABL total de 100.552 m².



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

O valor total da operação é de R\$ 196,6 milhões, de forma que o Fundo passou a ser titular de ações que representam 70% da companhia Aratulog. A Aratulog é titular de direitos aquisitivos do empreendimento que possui 2 galpões: O G01 (entregue em maio de 2021) e o G02 em construção com entrega prevista para junho de 2022.

O pagamento será realizado em tranches, conforme descrito abaixo:

- R\$ 72,2 milhões pagos à vista;
- R\$ 13,7 milhões serão desembolsados em até 30 dias da data da assinatura mediante depósito em uma conta garantia;
- R\$ 93,9 milhões serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02.
- O valor remanescente, equivalente a R\$ 16,8 milhões, representa a participação do Fundo (70%) em dívida detida pela Ativo Aratu no valor total de principal de R\$ 24 milhões, junto ao BNB. O Fundo será responsável por aportar recursos para pagamento de juros de 1,40% a.a., e correção pelo IPCA. A Dívida BNB será amortizada mensalmente a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032.



Entrada VBI LOG Aratu



G01



Racional da Aquisição – Ativo Aratu

Adicionalmente, foi negociado junto aos vendedores, o recebimento pelo Fundo de um dividendo preferencial, mínimo e prioritário, sendo que pagamento poderá ser feito mediante utilização dos recursos depositados na conta garantia, durante 24 meses. Assim, durante este período, o Fundo não arcará com despesas relacionadas a vacância e deverá receber a receita de locação sobre áreas eventualmente não locadas. Adicionalmente, qualquer dividendo ou valor recebido pelo Fundo deverá ser calculado sem incidência de qualquer tipo de tributação sobre a receita de aluguel auferida.



Perspectiva aérea

Com base nas condições do negócio, é esperado um **retorno médio sobre o capital investido (cash on cash) projetado equivalente a 8,8% a.a.** e um **incremento médio mensal na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,07 por cota para os próximos 12 meses.**



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição

R\$ 196,6 milhões

Valor da Aquisição por m²

R\$ 2.793 por m²

Alavancagem (% Fundo)

R\$ 16,8 milhões

Valor pago pelo Fundo a vista

R\$ 72,2 milhões

Receita Imobiliária Média para os próximos 12 meses

R\$ 0,07 por cota

Retorno sobre o capital investido (cash on cash)

8,8% ao ano

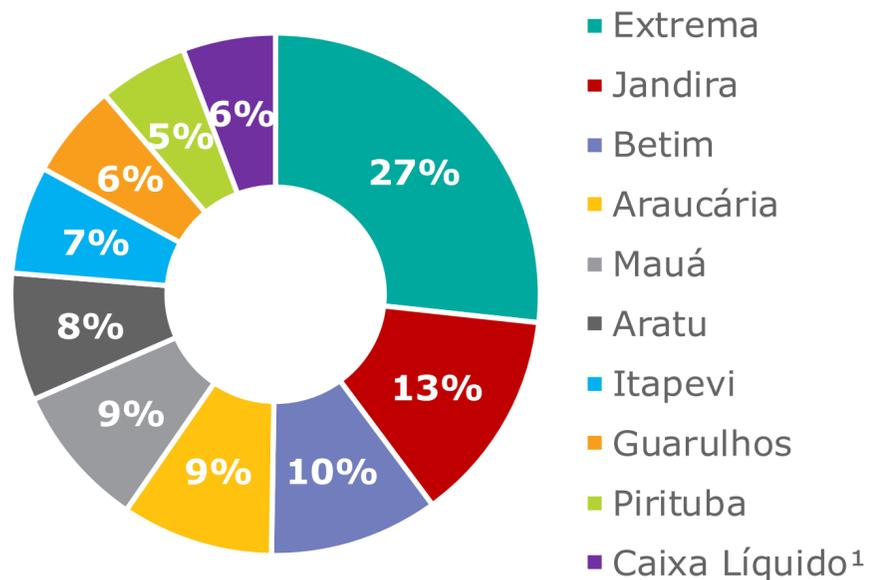


Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



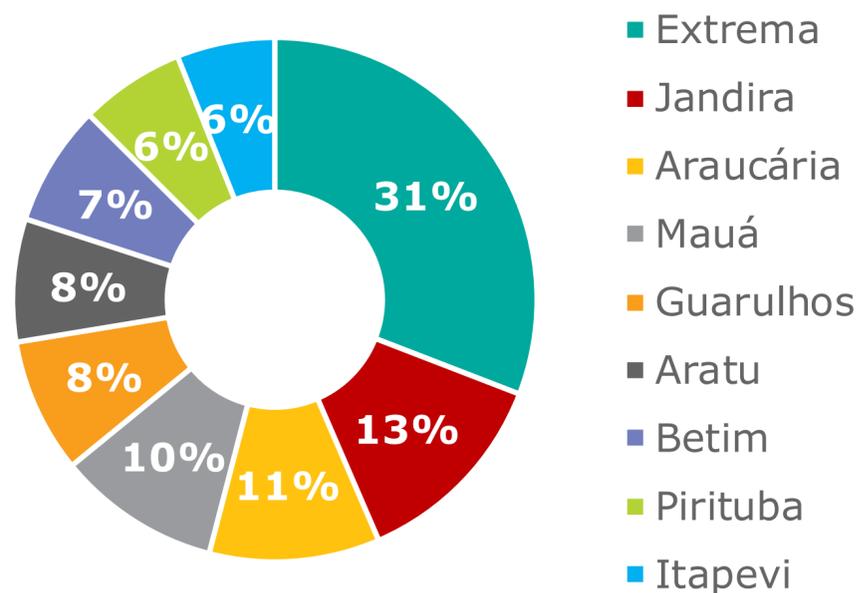
CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% DO PL)

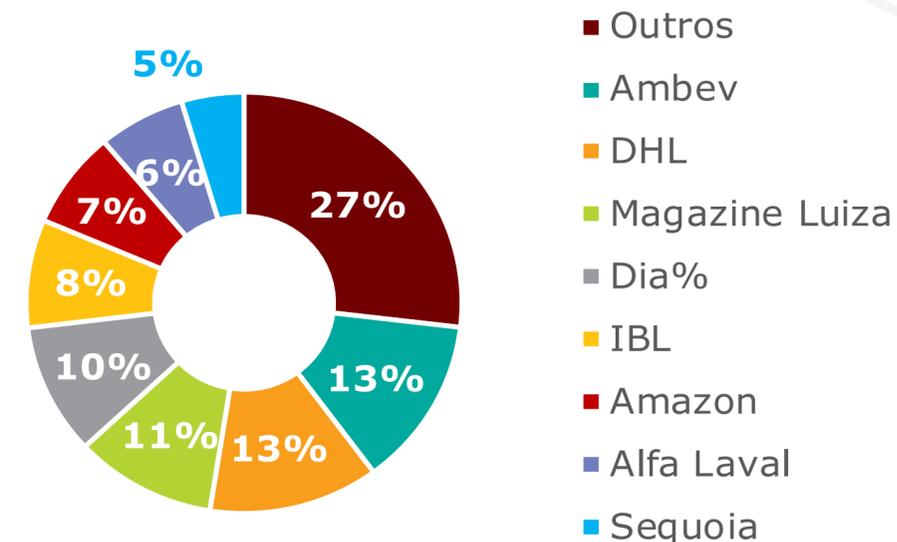


¹ Caixa já desconta passivos, incluindo as CCIs da aquisição.

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

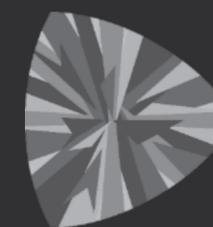


ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)²

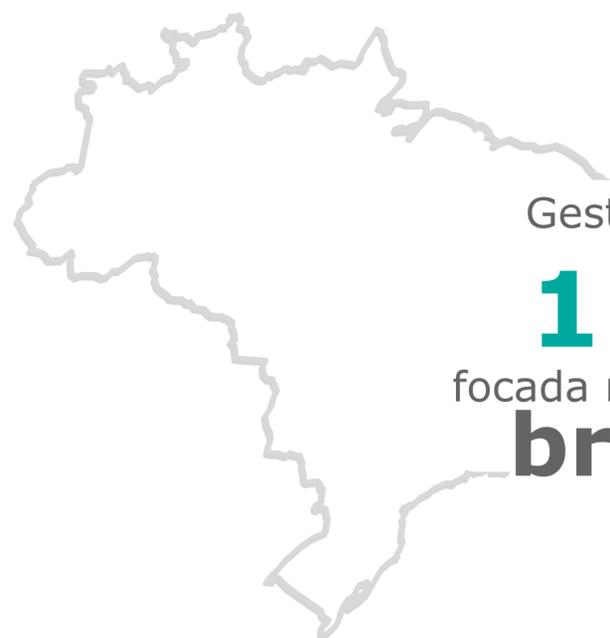


² Não considera a pré-locação para a B2W.

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



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

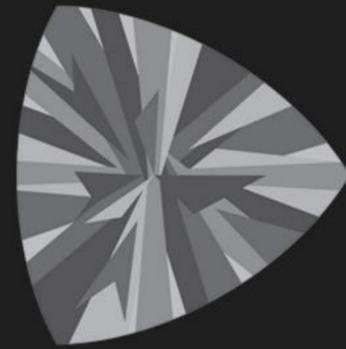


75

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.