



FII VBI LOG

CALL DE RESULTADOS 3T22

12 de dezembro de 2022



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



ÍNDICE



O FUNDO – LVBI11

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



Ativos líquidos e com **altas especificações técnicas**



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



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



10 ativos
NO PORTFÓLIO

- Extrema
- Guarulhos
- Mauá
- Araucária
- Itapevi
- Pirituba
- Betim
- Jandira
- Aratu
- Cajamar



+ 63 mil
COTISTAS



+ 478 mil m²
DE **ABL** DETIDA
PELO FUNDO



31
LOCATÁRIOS



R\$ 1,4 bi
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

LINHA DO TEMPO



ÍNDICE



PANORAMA DE MERCADO 3T22 vs. 3T21

BRASIL

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 18% do estoque no ano, atingindo um valor de 34,8 milhões de m² no 3T22.

3T22
34,8 milhões m²
3T21
29,6 milhões m²

+18%

VACÂNCIA

Redução da vacância, mesmo com volume de entrega significativo.

3T22
10,6%
3T21
12,4%

- 174 bps

PREÇO MÉDIO PEDIDO

Maior aumento dos valores de locação nos mercados mais próximos aos grandes centros urbanos.

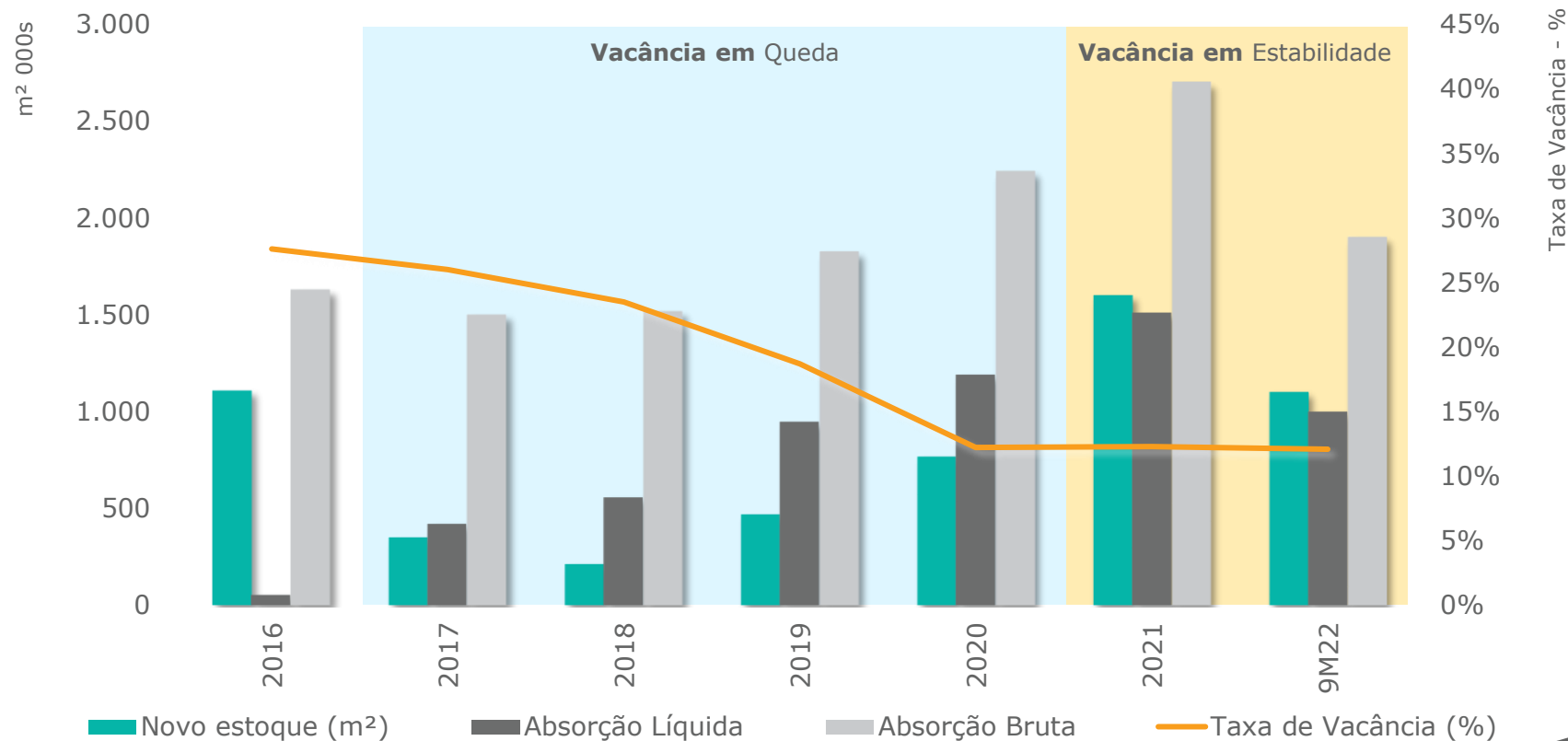
3T22
R\$ 23,04/m²
3T21
R\$ 19,39/m²

+18,8%

PANORAMA DE MERCADO

Mercado em crescimento. Todo o volume equivalente ao novo estoque dos últimos anos tem sido ocupado pelos locatários refletindo na redução da taxa de vacância.

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



O volume de **novo estoque de 2022** representou **2,8x a média dos 5 anos anteriores** (média de 2016 a 2020) **foi praticamente todo ocupado, bem como do 1º semestre de 2022**

PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – São Paulo |
401 Condomínios Logísticos | 17,2 milhões m²

Taxa de Vacância estável em 12,1% no 3T22, mesmo em um mercado que cresceu 15% em 12 meses.
Taxa de Vacância na região do Raio 30km em patamares baixos.

RAIO 60 – 120 KM

Estoque: 4,5 mil m²
Vacância: 15,3%
(vs. 17,5% no 3T21)

RAIO 30 – 60 KM

Estoque: 3,6 mil m²
Vacância: 13,5%
(vs. 14,3% no 3T21)

RAIO 30 KM

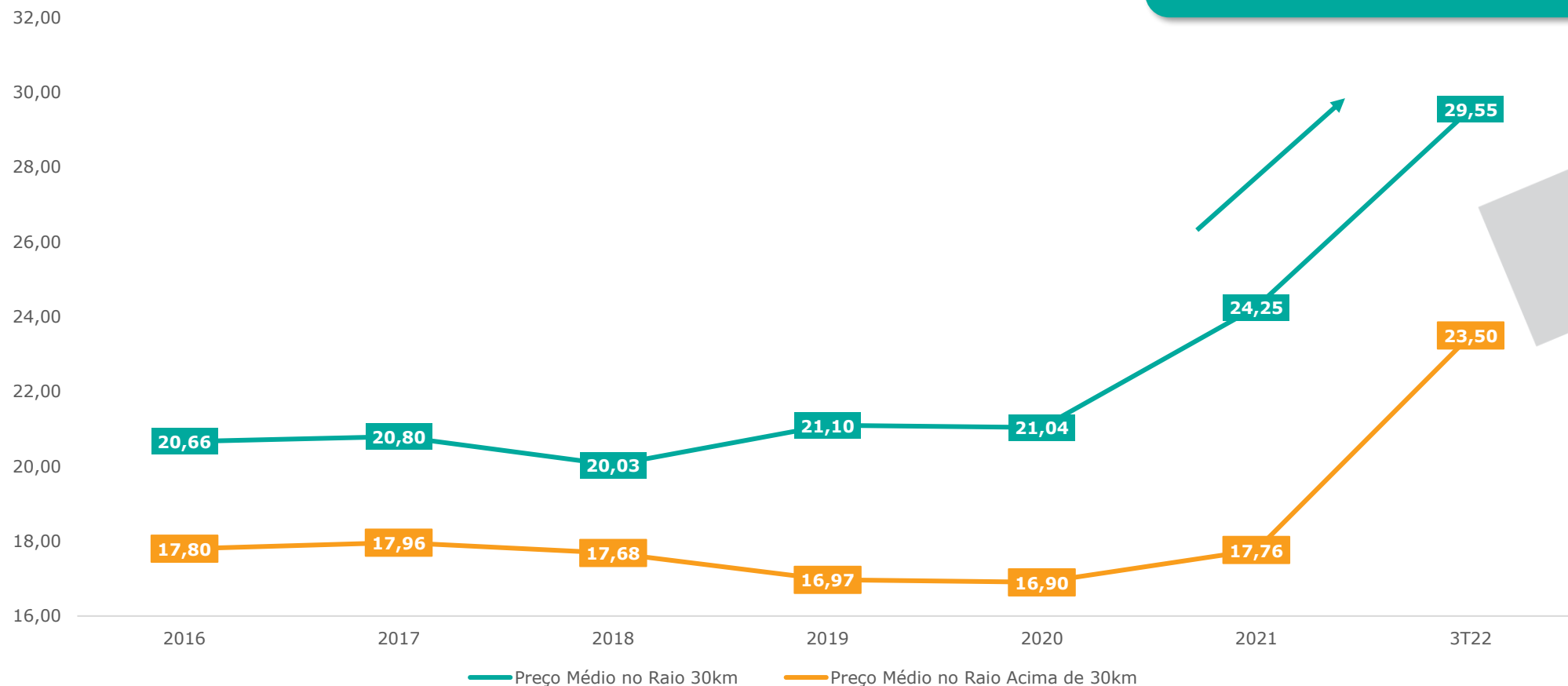
Estoque: 9,1 mil m²
Vacância: 10,0%
(vs. 6,7% no 3T21)

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

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

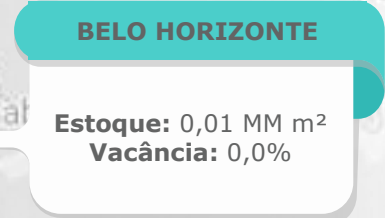
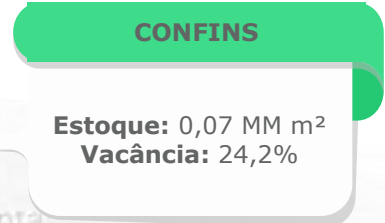
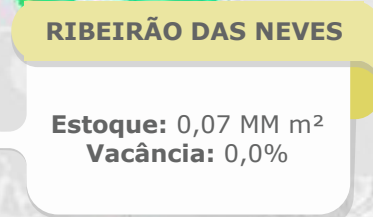
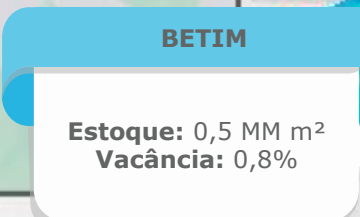
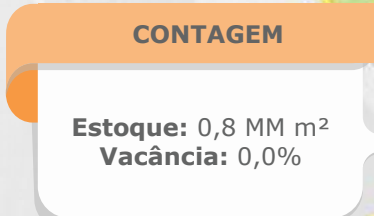
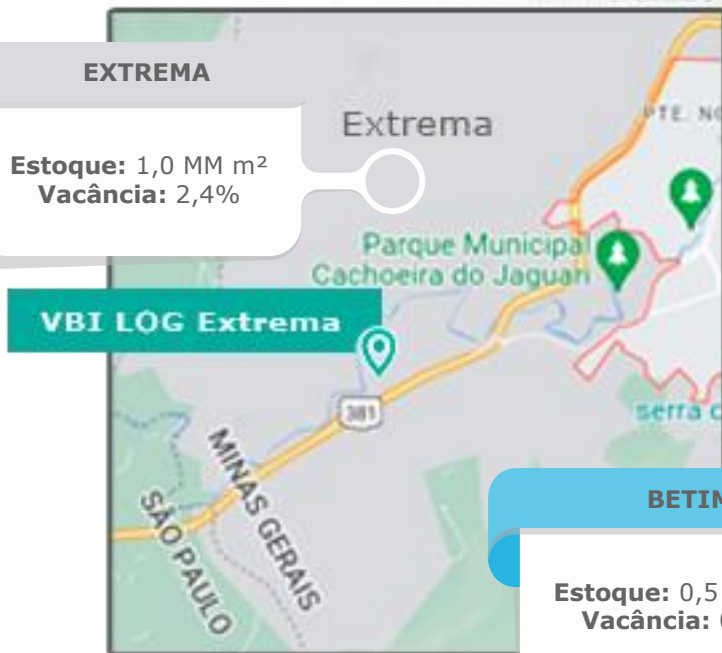


PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – MINAS GERAIS

78 Condomínios Logísticos | 2,9 milhões m²

A **vacância atual** encontra-se em um **nível extremamente baixo** com **apenas 2,7%** (vs. 6,1% no 3T21) **do estoque disponível para novas locações**



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

Preço médio pedido de R\$ 23/m²

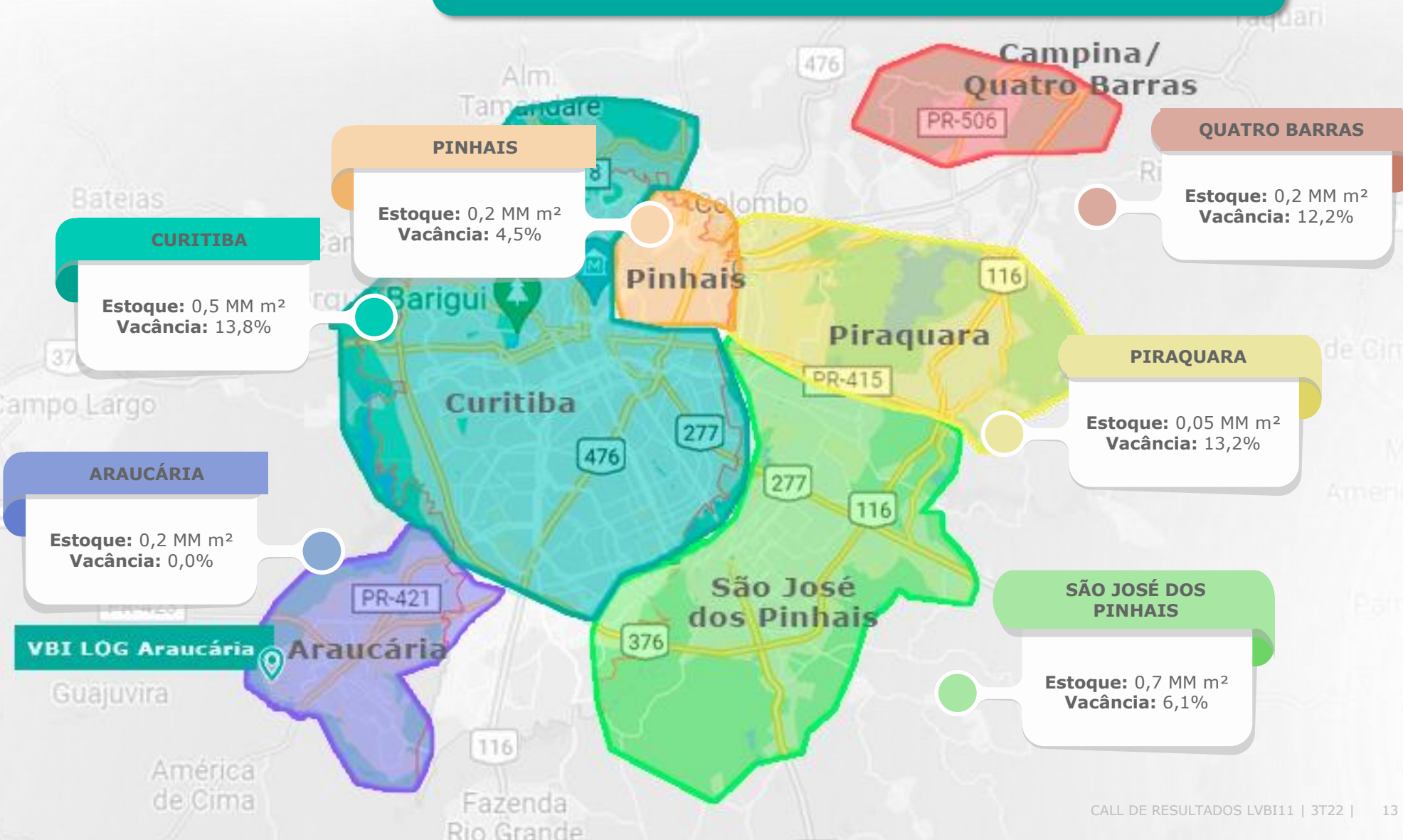
PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – PARANÁ
78 Condomínios Logísticos | 2,0 milhões m²

Taxa de Vacância na região metropolitana de Curitiba de **7,9%**
(vs. 8,1% no 3T21), com **pouquíssima disponibilidade de ativos Classe A**

Preço médio
pedido de
R\$ 20/m²

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



Fonte: VBI Real Estate e CBRE - 3T22
VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO

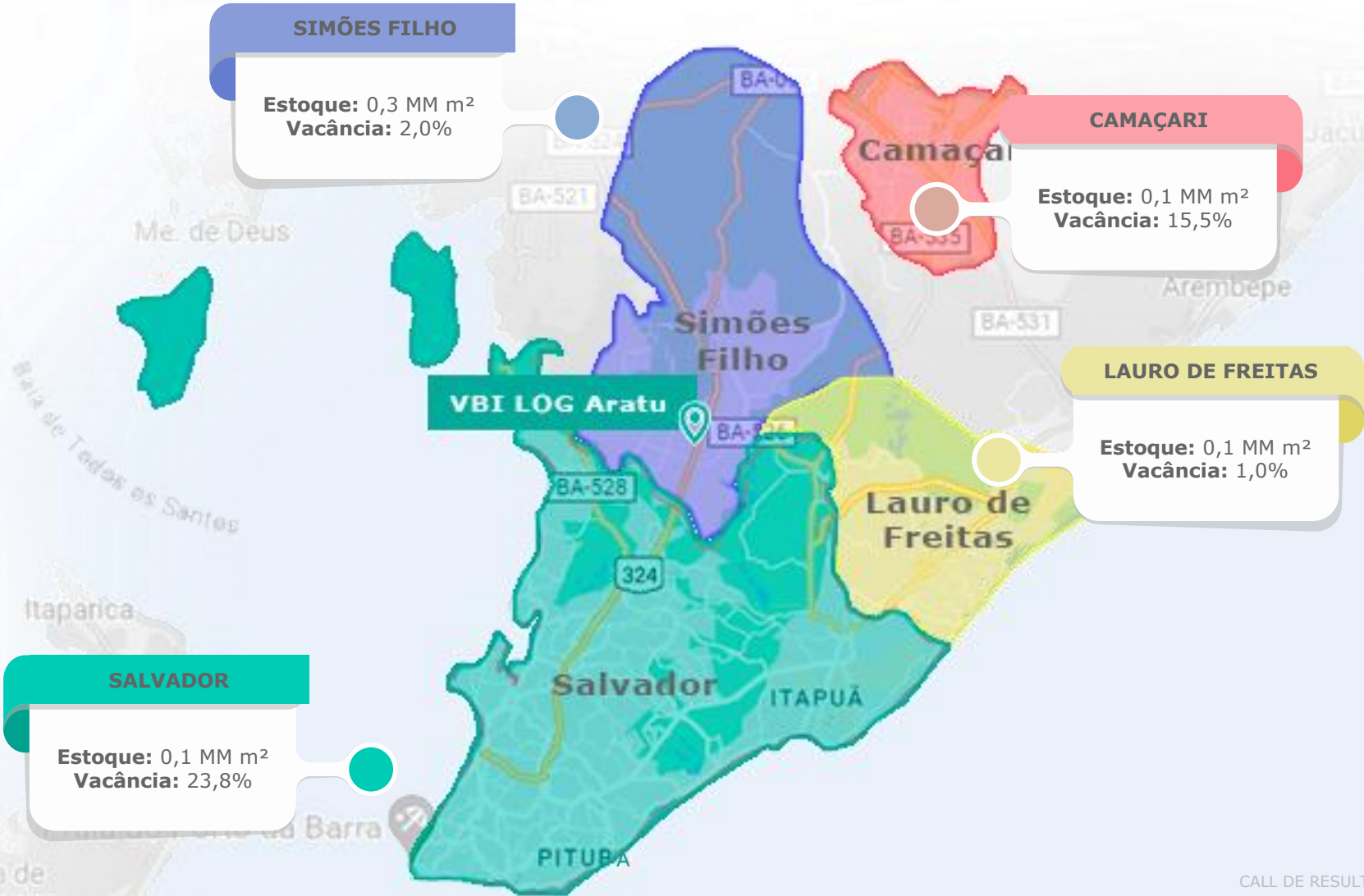
MERCADO INDUSTRIAL – BAHIA

37 Condomínios Logísticos | 1,1 milhões m²

Taxa de vacância de apenas **7,3%**
(vs. 14,0% no 3T21)

Preço médio
pedido de
R\$ 25/m²

O ativo do **VBI LOG** na Bahia encontra-se em região com baixa taxa de vacância.



Fonte: VBI Real Estate e CBRE – 3T22
VBI REAL ESTATE

ÍNDICE



DESTAQUES 3T22

AGOSTO 2022

Emissão do **habite-se**
do ativo **Cajamar**



Escritura **prevista** para **fim** do
1T23, com a **obtenção** da
matricula individualizada



Pagamento através de
instrumento de alavancagem



Renda Mínima Garantida (RMG) de
até 12 meses contados da Escritura



ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 3T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E DISTRIBUIÇÕES



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

PORTFÓLIO



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio **Diversificado,**
Líquido e Resiliente



VBI LOG **Extrema**



VBI LOG **Guarulhos**



VBI LOG **Mauá**



VBI LOG **Araucária**



VBI LOG **Itapevi**



VBI LOG **Pirituba**



VBI LOG **Betim**



VBI LOG **Jandira**



VBI LOG **Aratu**



VBI LOG **Cajamar**

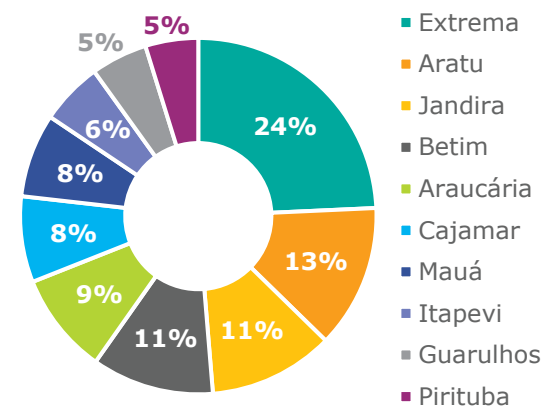
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

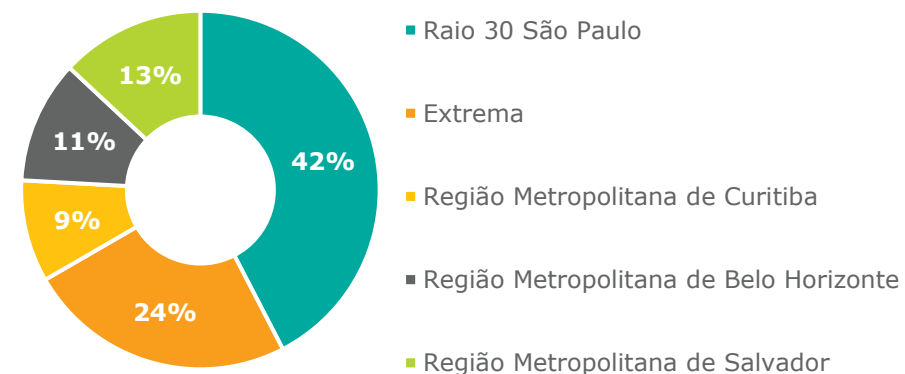


Portfólio com **alta qualidade** e **localizado nos mercados com melhores indicadores**

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% DO ATIVO)



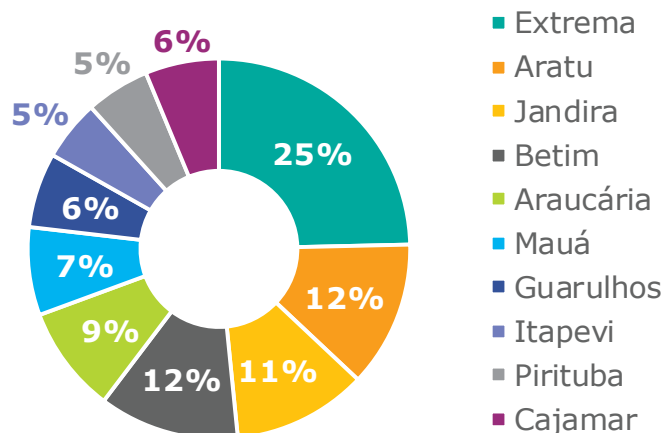
¹Não considera Caixa e Outros Ativos; ²Informações competência do mês de setembro (caixa outubro).

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

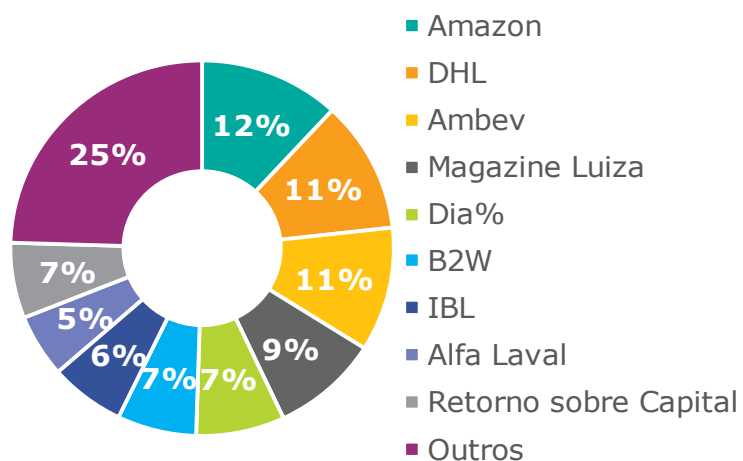
Portfólio Diversificado,
Líquido e Resiliente



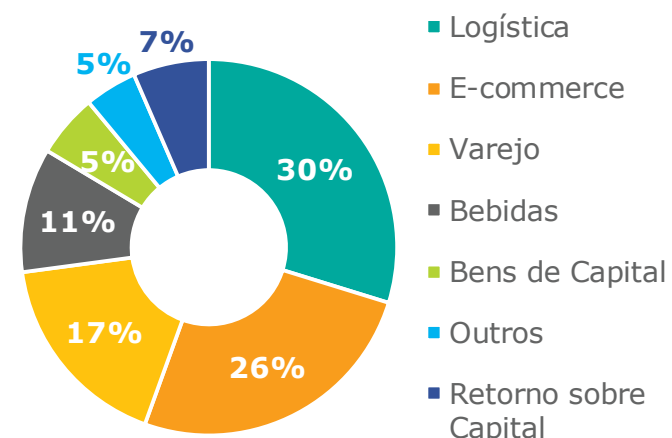
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



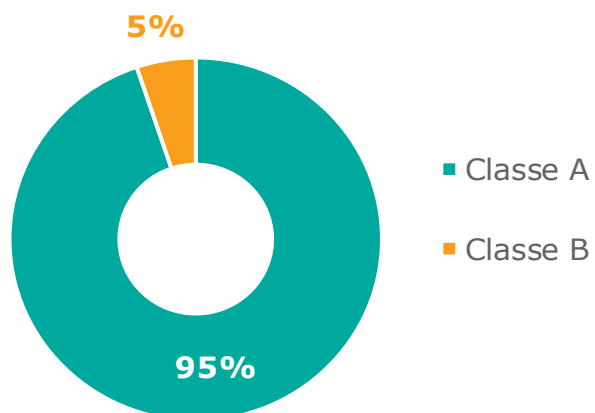
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



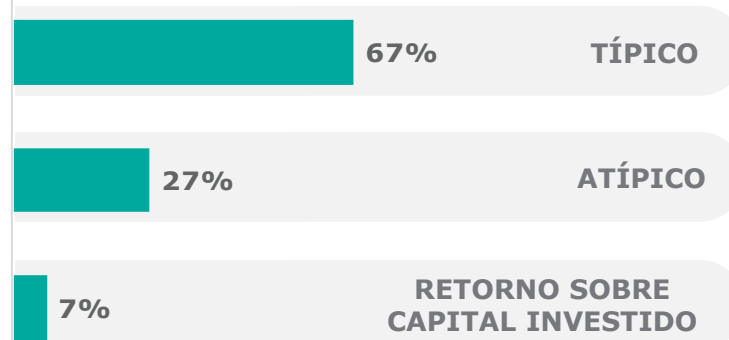
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



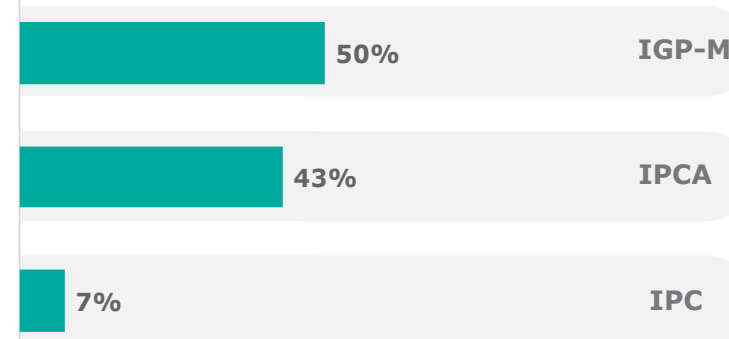
ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

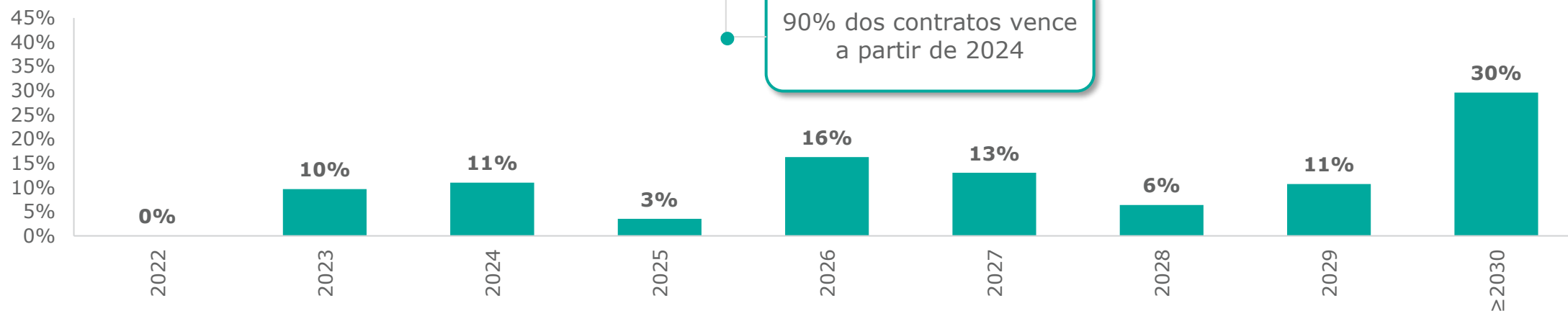


¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado; ²Informações competência do mês de setembro (caixa outubro).
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

Portfólio **resiliente**: o **prazo médio remanescente dos contratos** vigentes (WAULT¹) é de **5,2 anos**. Quando consideramos a somatória de aviso prévio e multas em caso de rescisão antecipado, temos **2,3 anos de previsibilidade no portfólio do Fundo**

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



INQUILINOS:

amazon

DHL

magazineluiza

ambev

Dia

ALFA
LAVAR

IBL
LOGÍSTICA

sequoia

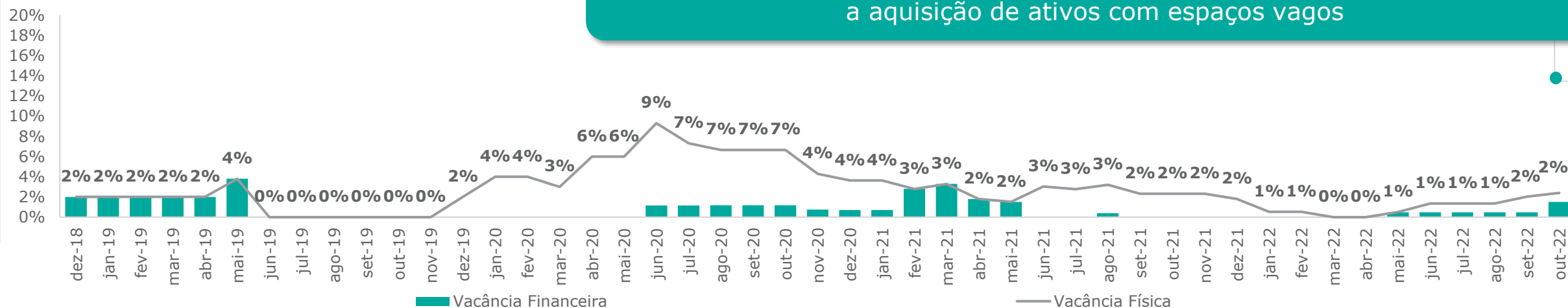
B2W
DIGITAL

¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ²Informações competência do mês de setembro (caixa outubro).

CARTEIRA DE ATIVOS¹



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



MOVIMENTAÇÕES 9M22

NOVAS LOCAÇÕES 13.175 m² de ABL²

Ativo Aratu
PepsiCo
Infracommerce
Suzano S.A.

DEVOLUÇÕES 7.192 m² de ABL

Ativo Itapevi
Onofre
Icomm
Tzar

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}



O Valor Contabil dos Ativos está no mesmo patamar de valor do Custo de Reposição dos Ativos³
 Valor da cota/ VP = 0,88, o que representa um valor de R\$ 2.896/m² dos ativos no mercado⁴

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²) ²	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	% DA RECEITA	% DO ATIVO	VALOR CONTÁBIL POR ATIVOS (R\$/m²)
Extrema – MG	100%	9	122.460	122.460	25%	23%	3.137
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	24.416	6%	5%	3.324
Mauá – SP	100%	1	29.718	29.718	7%	7%	4.089
Araucária – PR	100%	1	48.210	48.210	9%	9%	2.994
Itapevi – SP	100%	9	34.922	34.922	5%	5%	2.575
Pirituba – SP	100%	1	12.340	12.340	5%	5%	6.152
Betim – MG	100%	1	53.563	53.563	12%	11%	3.276
Jandira – SP	100%	1	45.634	45.634	11%	11%	3.945
Aratu – BA	70%	7	102.530	71.771	12%	13%	2.872
Cajamar – SP	100%	0	35.690	35.690	6%	7%	3.461
TOTAL		31	509.482	478.723	100%		3.305

¹Os ativos Araucária e Jandira contam com área potencial de expansão; ²O Ativo Pirituba conta com área de edifícios de escritórios; ³O ativo Mauá conta com parte do galpão refrigerado; ³Custo de Reposição Médio Estimado em R\$ 3.300/m², sendo Custo de Obra de R\$ 1.900/m² e R\$ 1.400/m² de valor de terreno, terraplanagem e viário; ⁴Cota no secundário em 09/12/2022.

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 2T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E **DISTRIBUIÇÕES**



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$/cota)

Mês 1 competência

Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel

Mês 2 caixa

Fundo recebe do locatário o aluguel do mês 1, apura o lucro e anuncia a distribuição de dividendos no último dia do mês a ser pago no 5º dia útil do mês seguinte

Lucro Líquido médio de R\$ 0,79/cota no 3T22
Resultado distribuído médio de R\$ 0,75/cota no 3T22

MÊS COMPETÊNCIA →	jul-22	ago-22	set-22	out-22	1T22 ¹	2T22 ¹	3T22 ¹
MÊS CAIXA →	ago-22	set-22	out-22	nov-22			
Receita Imobiliária	1,01	1,02	1,01	1,01	2,61	2,80	3,04
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(0,01)
Despesas Operacionais	(0,10)	(0,11)	(0,11)	(0,10)	(0,29)	(0,31)	(0,31)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,10)	(0,11)	(0,11)	(0,11)	(0,29)	(0,32)	(0,32)
Resultado Operacional	0,91	0,91	0,90	0,90	2,31	2,49	2,72
Receitas Financeiras	0,04	0,04	0,04	0,04	0,24	0,17	0,12
Despesas Financeiras	(0,15)	(0,17)	(0,15)	(0,17)	(0,29)	(0,41)	(0,47)
Resultado Financeiro Líquido	(0,11)	(0,13)	(0,11)	(0,13)	(0,05)	(0,24)	(0,35)
Lucro Líquido	0,80	0,78	0,79	0,77	2,26	2,25	2,37
Reserva de Lucro	(0,05)	(0,03)	(0,04)	(0,02)	(0,09)	(0,03)	(0,12)
Resultado Distribuído²	0,75	0,75	0,75	0,75	2,17	2,22	2,25

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

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$/cota)

Mês 1 competência

Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel

Mês 2 caixa

Fundo recebe do locatário o aluguel do mês 1, apura o lucro e anuncia a distribuição de dividendos no último dia do mês a ser pago no 5º dia útil do mês seguinte

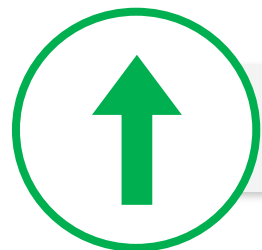
Lucro Líquido médio de R\$ 0,79/cota no 3T22
Resultado distribuído médio de R\$ 0,75/cota no 3T22

MÊS COMPETÊNCIA →	jul-22	ago-22	set-22	out-22	1T22 ¹ MÉDIO	2T22 ¹ MÉDIO	3T22 ¹ MÉDIO
MÊS CAIXA →	ago-22	set-22	out-22	nov-22			
Receita Imobiliária	1,01	1,02	1,01	1,01	0,87	0,93	1,01
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Despesas Operacionais	(0,10)	(0,11)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,10)	(0,10)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,10)	(0,11)	(0,11)	(0,11)	(0,10)	(0,11)	(0,11)
Resultado Operacional	0,91	0,91	0,90	0,90	0,77	0,83	0,91
Receitas Financeiras	0,04	0,04	0,04	0,04	0,08	0,06	0,04
Despesas Financeiras	(0,15)	(0,17)	(0,15)	(0,17)	(0,10)	(0,14)	(0,16)
Resultado Financeiro Líquido	(0,11)	(0,13)	(0,11)	(0,13)	(0,02)	(0,08)	(0,12)
Lucro Líquido	0,80	0,78	0,79	0,77	0,75	0,75	0,79
Reserva de Lucro	(0,05)	(0,03)	(0,04)	(0,02)	(0,03)	(0,01)	(0,04)
Resultado Distribuído²	0,75	0,75	0,75	0,75	0,72	0,74	0,75

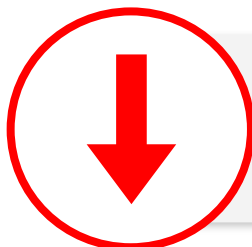
¹Regime competência; ²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

RESULTADO

PERSPECTIVAS PARA O 4T22



Receitas imobiliárias na ordem de R\$ 1,01/cota, com reajustes pela inflação.



Resultado financeiro na ordem de R\$ 0,13/cota;

Despesas totais na ordem de R\$ 0,11/cota.

Expectativa de manutenção dos rendimentos em **R\$ 0,75/cota**

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

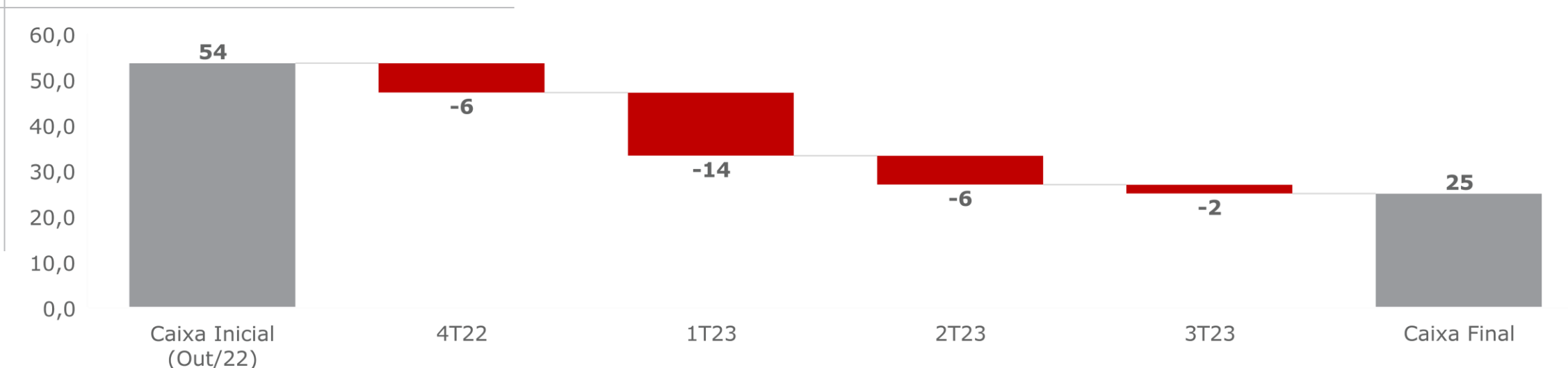
CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES DE CAIXA PREVISTAS ATÉ O 3T23:

- 4T22: Pagamento da 2ª parcela do *Earn-Out* de Aratu;
- 1T23: Pagamento previsto do custo da expansão do Ativo Betim (R\$ 32 milhões); liberação dos recursos provenientes da emissão de uma nova dívida (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar) no montante de R\$ 87 milhões; pagamento da 2ª parcela referente a aquisição Cajamar (R\$ 68 milhões).

CAIXA E DESEMBOLSOS (em R\$ Milhões)¹



¹Conforme Fato Relevante, o desembolso da 2ª parcela referente a aquisição do Ativo Cajamar é esperada para ser quitada através de instrumento de alavancagem.

PERSPECTIVAS E PRINCIPAIS DESAFIOS PARA O 1T23

- Estruturação de instrumento de alavancagem para pagamento da 2ª parcela do Ativo Cajamar

- Manutenção da baixa taxa de vacância física do portfólio atual

ÍNDICE





Daremos início a **sessão de perguntas e respostas**



Acompanhe a VBI

nas **redes sociais** e nas principais **plataformas de streaming** para ter acesso aos **videos reports, podcasts** e novidades da casa



SOBRE O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 6,4**
bilhões no setor imobiliário

Time com mais
de **10 anos**
de atuação em
Real Estate

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.lvbi11.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.