

# FII VBI LOGÍSTICO

## Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")  
CNPJ 30.629.603/0001-18

### 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 imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

### Informações Gerais

#### Início das Atividades

Novembro de 2018

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

#### Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

#### Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

#### Código de Negociação

LVBI11

#### Taxa de Administração

Até 1,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.  
Taxa efetiva em março de 2020: 1,15%

#### Patrimônio Líquido

R\$ 775.220.065 (em 31/03/2020)

#### Cotas Emitidas

7.537.889

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## Março de 2020



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

### Comentários da Gestão

Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), efetivamente pagos no dia 07 de abril.

Vale ressaltar que as medidas de controle da disseminação do COVID-19 criaram um ambiente de alta instabilidade no mercado nacional e internacional e, o período de isolamento social nas principais localidades do país e a própria pandemia deverão impactar a economia de forma significativa, incluindo o mercado de imóveis logístico, ainda que a magnitude seja incerta. Em 31 de março, todos os empreendimentos do Fundo estavam em operação e os inquilinos seguiam adimplentes com suas obrigações, no entanto, na distribuição de rendimentos divulgada em 31 de março optamos por reter parte dos dividendos com o objetivo de manter uma maior linearidade das distribuições futuras do Fundo, caso a carteira do Fundo seja eventualmente impactada negativamente como o resultado da crise. Em 27 de março, publicamos um relatório extraordinário para informar aos cotistas o detalhamento da carteira do VBI Log e os potenciais impactos que a crise do COVID-19 poderá gerar no Fundo. Para ler comunicado na íntegra, [clique aqui](#). Ressaltamos ainda que qualquer alteração no quadro que aqui apresentamos será prontamente notificada aos cotistas, pois temos como prática divulgar qualquer evento (positivo ou negativo) que tenha impacto superior a 5% da receita. Lembramos que de acordo com a regulamentação vigente, ao longo do semestre, o Fundo distribuirá aos cotistas pelo menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

No final do mês de março, foi concluída a locação do módulo A10 e A11 (equivalente a 3.454 m<sup>2</sup> de área bruta locável) do Galpão A do Ativo Itapevi para a Tzar Logística. Com esta locação, a taxa de vacância física do empreendimento foi reduzida de 30% para 20% em março. É importante mencionar que, como informado nos últimos relatórios, devido ao acordo de renda mínima garantida previamente acordado com o antigo proprietário do

Ativo Itapevi esta locação não impactará a receita do Fundo no ano de 2020. Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100% e, com isso, em 31 de março a vacância física do Fundo era de 3% e a vacância financeira era de 0%.

Ao final do mês de março o caixa do Fundo somava R\$ 97,5 milhões, considerando os recursos provenientes da 2ª Emissão. Ressaltamos, no entanto, que a Gestora continua trabalhando de forma ativa para finalizar a alocação dos recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

## Rendimentos e Resultado

Em março, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,7 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de fevereiro foi R\$ 5,0 milhões, conforme detalhado a seguir:

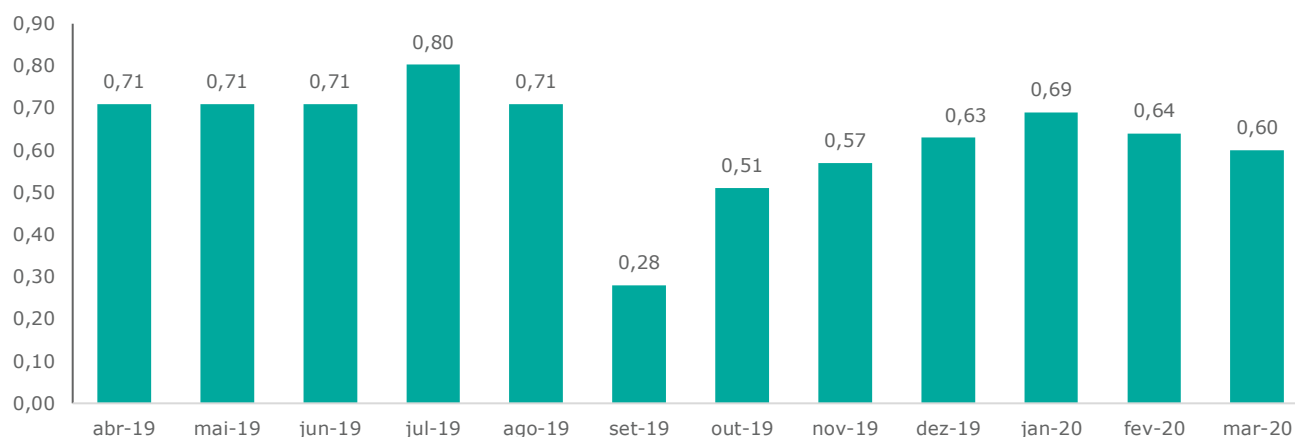
| Mês Competência >>>                                      | fev-20       | Acum. 2020     |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Mês Caixa >>>                                            | mar-20       | (competência)  |
| Receita Financeira Líquida                               | 294          | 587            |
| Receita Imobiliária                                      | 5.440        | 10.830         |
| <b>Receitas - Total</b>                                  | <b>5.734</b> | <b>11.417</b>  |
| Despesas Imobiliárias                                    | 0            | 0              |
| Despesas Operacionais                                    | (771)        | (1.530)        |
| Outras Despesas                                          | 0            | 0              |
| <b>Despesas - Total</b>                                  | <b>(771)</b> | <b>(1.530)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                             | <b>4.963</b> | <b>9.887</b>   |
| Reserva de Contingência                                  | (440)        | (540)          |
| Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 <sup>1</sup> | 0            | 0              |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>                 | <b>4.523</b> | <b>9.347</b>   |
| Número de Cotas (#)                                      | 7.537.889    | 7.537.889      |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>              | <b>0,60</b>  | <b>1,24</b>    |

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa  
Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), que foram efetivamente pagos no dia 07 de abril. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março com fevereiro como mês de competência. Como mencionamos anteriormente, optamos por reter parte dos dividendos de nossa última distribuição com o objetivo de buscar uma maior linearidade das distribuições futuras do Fundo, caso a carteira do Fundo seja eventualmente impactada negativamente como o resultado da crise ocasionada pelo COVID-19. Atualmente, o Fundo conta com um montante de rendimentos passíveis de distribuição de R\$ 0,5 milhões, equivalente a R\$ 0,07/cota, e que representa 5,5% do resultado do primeiro semestre de 2020.



## Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

## Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de março de 2020, a posição de caixa era de R\$ 97,8 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,6 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No Fluxo de Caixa de Financiamento está refletida a distribuição aos cotistas do mês de fevereiro no valor de R\$ 4,8 milhões (equivalentes a R\$ 0,64 por cota) paga aos cotistas em março. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de março com uma posição em caixa de R\$ 97,5 milhões.

| Caixa Consolidado (R\$ '000)    | mar-20        | Acum. 2020 (mês caixa) |
|---------------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Saldo Anterior</b>           | <b>97.778</b> | <b>103.052</b>         |
| Fluxo de Caixa Operacional      | 4.608         | 14.673                 |
| Fluxo de Caixa de Financiamento | (4.824)       | (14.773)               |
| Fluxo de Caixa de Investimento  | (42)          | (5.433)                |
| <b>Saldo Final</b>              | <b>97.520</b> | <b>97.520</b>          |

Fonte: VBI Real Estate

## Balanco Patrimonial

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Data                             | 31/03/2020  |
| Quantidade de Cotas <sup>1</sup> | 7.537.889   |
| PL Contábil (R\$)                | 775.220.065 |
| Valor Cota Contábil (R\$)        | 102,84      |
| Valor de Mercado (R\$)           | 768.789.299 |
| Valor Cota Mercado (R\$)         | 101,99      |



## Exposição

| Ativo                                     | R\$                | % (Tot. Ativo) | Passivo                             | R\$               | % (Tot. Ativo) |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------|----------------|
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Extrema     | 311.285.406        | 39%            | Rendimentos a distribuir            | 9.712.250         | 1%             |
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Guarulhos   | 71.815.580         | 9%             | Impostos e contribuições a recolher | 4.118             | 0%             |
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Mauá        | 107.392.686        | 13%            | Provisões e contas a pagar          | 1.215.104         | 0%             |
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Araucária   | 116.735.785        | 15%            | Obrigações por aquisição de imóveis | 10.000.000        | 1%             |
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Itapevi     | 86.236.157         | 11%            | Obrigações por recursos em garantia | 628.385           | 0%             |
| Disponibilidades e Aplicações Financeiras | 97.519.807         | 12%            | <b>TOTAL</b>                        | <b>21.559.857</b> | <b>3%</b>      |
| Adiantamentos                             | 221.982            | 0%             |                                     |                   |                |
| Contas a receber                          | 5.550.419          | 1%             |                                     |                   |                |
| Despesas antecipadas                      | 22.088             | 0%             |                                     |                   |                |
| Impostos a Compensar                      | 13                 | 0%             |                                     |                   |                |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>796.779.922</b> | <b>100%</b>    |                                     |                   |                |

| Patrimônio Líquido | R\$                | % (Tot. Ativo) |
|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>       | <b>775.220.065</b> | <b>97%</b>     |

<sup>1</sup>Posição em 31 de março de 2020.

<sup>2</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

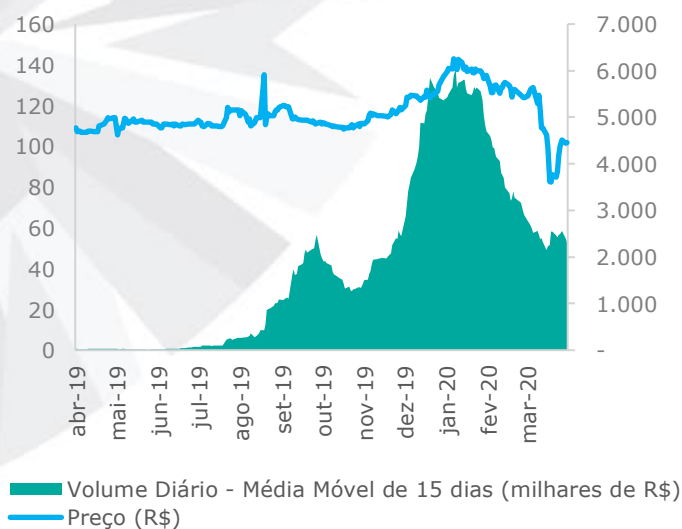
## Liquidez

Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,3 milhões. O volume negociado durante o mês de março atingiu o montante de R\$ 51,0 milhões, o que corresponde a 6,6% do valor de mercado do Fundo em 31 de março.

|                                | mar-20            | 2020  | Desde o Início <sup>1</sup> |
|--------------------------------|-------------------|-------|-----------------------------|
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 51,0              | 219,2 | 480,9                       |
| Giro (em % do total de cotas)  | 6,6%              | 28,5% | 62,5%                       |
| Valor de Mercado em 31/3/2020  | R\$ 768,8 milhões |       |                             |
| Quantidade de Cotas            | 7.537.889         |       |                             |

<sup>1</sup>16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



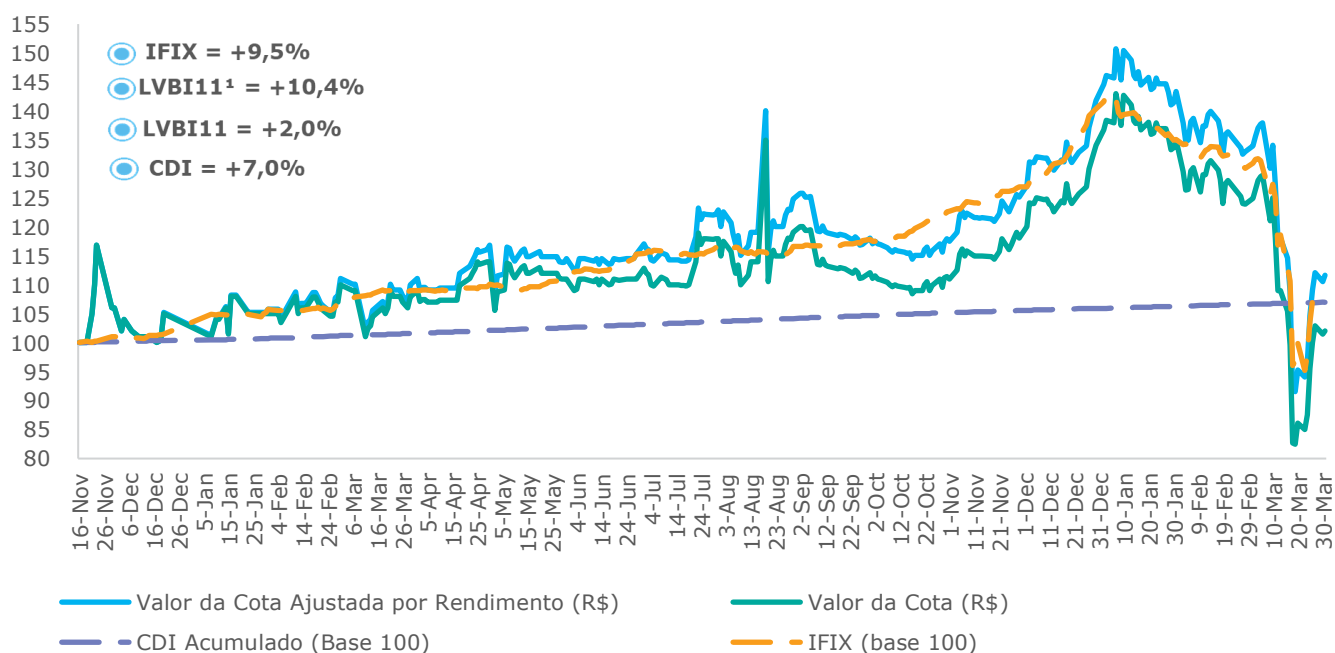
## Rentabilidade

Ao final do mês de março, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,99 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,84. 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.

Por conta de toda esta instabilidade na economia o mês de março foi bastante turbulento para os investidores. Os preços das cotas dos fundos imobiliários não foram exceção e sofreram com



desvalorizações significativas em todos os segmentos, incluindo o logístico. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 31 de março, o Fundo acumula +10,4% contra +9,5% do IFIX, e +7,0% do CDI.



<sup>1</sup> Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos

|                                                            | 1ª Emissão   | 2ª Emissão   |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Data base da Emissão                                       | 16/11/2018   | 09/09/2019   |
| Valor de compra da cota                                    | 100,00       | 106,48       |
| <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>                          | <b>9,7%</b>  | <b>3,7%</b>  |
| Valor da cota na bolsa                                     | 101,99       | 101,99       |
| <b>Variação da cota na bolsa<sup>1</sup></b>               | <b>2,0%</b>  | <b>-4,2%</b> |
| <b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>11,7%</b> | <b>-0,5%</b> |
| <b>% Taxa DI</b>                                           | <b>167%</b>  | <b>-21%</b>  |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>                      | <b>197%</b>  | <b>-25%</b>  |

<sup>1</sup>Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

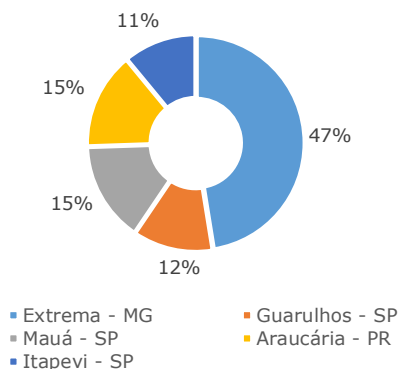
## Carteira de Ativos

| Ativo          | # locatários | ABL Total (m²) | Vacância Física | Vacância Financeira | Aluguel médio (R\$/m²) <sup>1</sup> | Prazo Médio Remanescente (meses) | % da receita |
|----------------|--------------|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Extrema - MG   | 10           | 121.611        | 0%              | 0%                  | 21                                  | 67                               | 47%          |
| Guarulhos - SP | 1            | 24.416         | 0%              | 0%                  | 27                                  | 102                              | 12%          |
| Mauá - SP      | 1            | 29.718         | 0%              | 0%                  | 27                                  | 189                              | 15%          |
| Araucária - PR | 1            | 42.697         | 0%              | 0%                  | 18                                  | 79                               | 15%          |
| Itapevi - SP   | 6            | 34.922         | 20%             | 0%                  | 17                                  | 34                               | 11%          |
| <b>Total</b>   | <b>19</b>    | <b>253.364</b> | <b>3%</b>       | <b>0%</b>           | <b>21</b>                           | <b>82</b>                        | <b>100%</b>  |

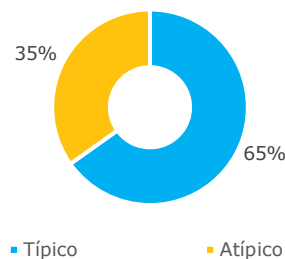
<sup>1</sup>Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo.



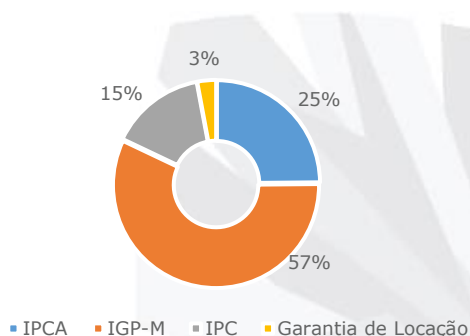
### Investimento por Ativo (% PL)



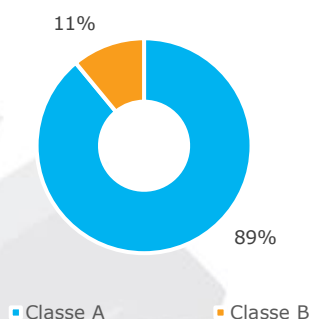
### Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



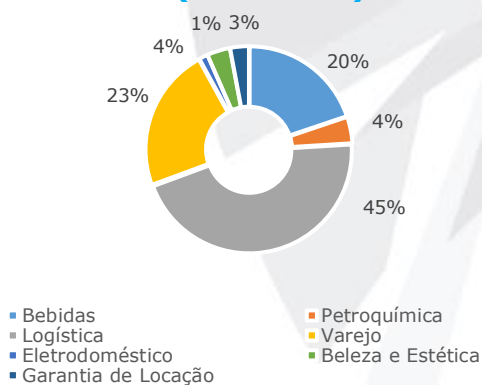
### Alocação por Indexador (% receita)



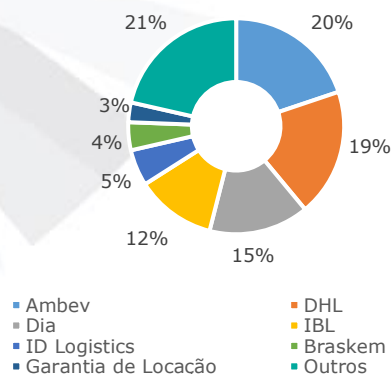
### Alocação por Especificações Técnicas (% receita)



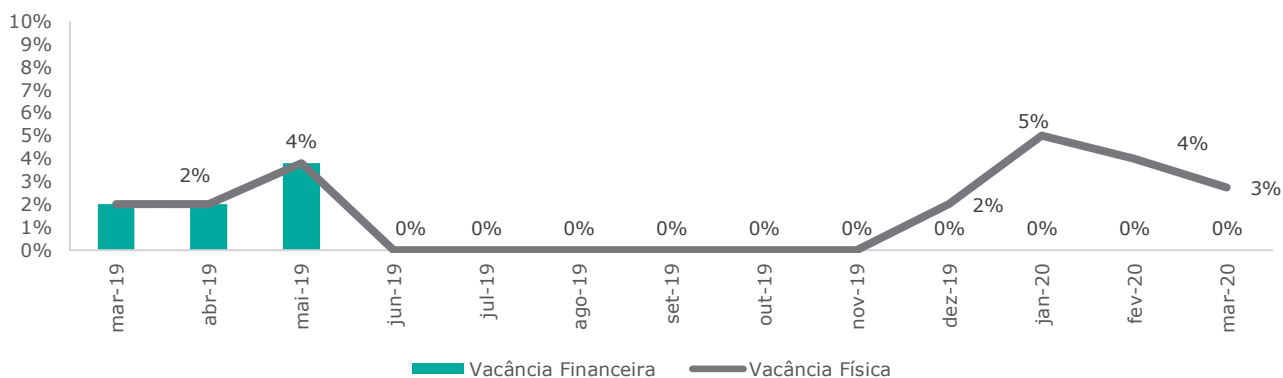
### Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



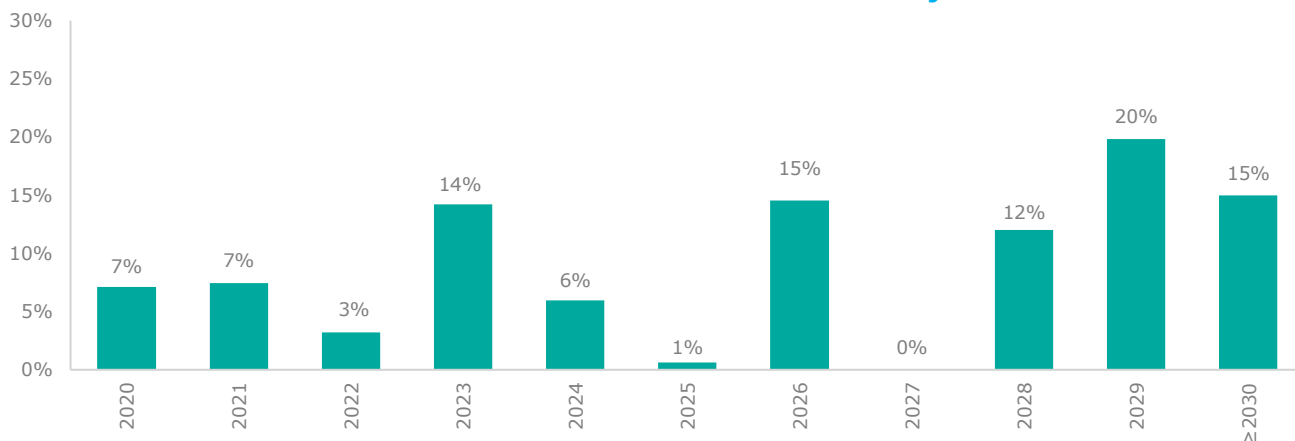
### Alocação por Inquilino (% da receita)



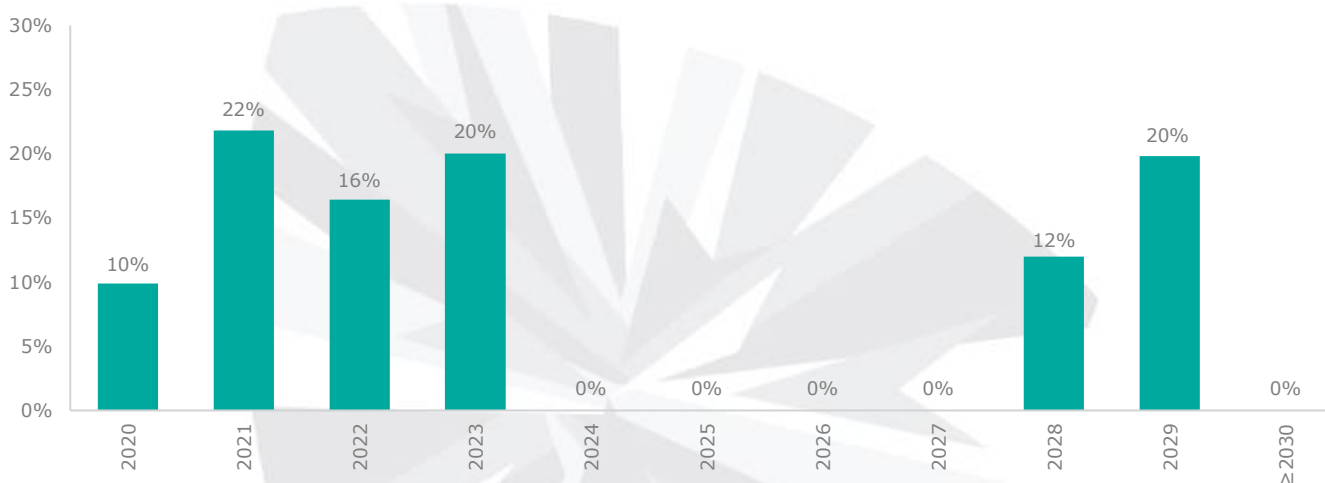
### Histórico de Vacância Física



## Vencimento dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



## Revisão dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



## Performance Comercial dos Ativos

No final do mês de março, foi concluída a locação dos módulos A10 e A11 (equivalente a 3.454 m<sup>2</sup> de área bruta locável) do Galpão A do Ativo Itapevi para a Tzar Logística. Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida de 30% para 20% em março. É importante mencionar que, como informado nos relatórios anteriores, devido ao acordo de renda mínima garantida previamente acordado com o antigo proprietário do Ativo Itapevi esta locação não impactará a receita do Fundo no ano de 2020, bem como a desocupação de uma área de 10.565 m<sup>2</sup>, que representa 30% do empreendimento, por um dos seus ocupantes que está em andamento e com previsão de ocorrer de forma parcial nos meses de abril e julho. Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100% e com isso, em 31 de março, a vacância física do Fundo era de 3% e a vacância financeira era de 0%.

A equipe de gestão do Fundo continua de forma ativa em busca de novos locatários para as áreas atualmente vagas e em processo de desocupação no Ativo Itapevi, bem como da área que se encontra em período de aviso prévio no Ativo Extrema, corresponde a 7.206 m<sup>2</sup>, e que possui desocupação prevista para o mês de maio de 2020.



## Detalhamento dos Ativos

### Ativo Extrema

Inicialmente com 97.822 m<sup>2</sup> de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2018, formado por um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, além de área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões. Em outubro de 2019, o Fundo adquiriu mais um galpão do condomínio, o Galpão 5 que teve sua construção finalizada em julho de 2019. Dessa forma, o Fundo passou a deter 100% do complexo logístico composto por 5 galpões logísticos totalizando 121.611 m<sup>2</sup> de área construída locável, além das demais edificações de apoio.

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG, com fácil acesso as principais capitais da região Sudeste, distando 106 km de São Paulo, 469 km do Rio de Janeiro e 480 km de Belo Horizonte.

| Galpão    | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                           | ABL (m <sup>2</sup> ) | Locatários                                                            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Galpão 07 | Construído em 2009, o galpão foi reformado em 2017 com a construção de docas e outras benfeitorias, para melhor atender seus ocupantes e potenciais locatários. O Galpão é divisível em módulos com área locável a partir de 2.000 m <sup>2</sup> .                                 | 32.599                | Braskem, Sequoia Logística, Ceva Logistics, Taiff, OQVestir, Ri Happy |
| Galpão 20 | Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.                                                                                                                                                                                                              | 33.921                | AMBEV                                                                 |
| Galpão 5  | Entregue em julho de 2019, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.                                                                                                                                                                                                                | 23.789                | AMBEV                                                                 |
| Galpão 30 | Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 4.000 m <sup>2</sup> . | 20.884                | ID Logistics, Mundial                                                 |
| Galpão 40 | Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 5.000 m <sup>2</sup> . | 10.419                | DHL                                                                   |



## Ativo Guarulhos

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística ("IBL") com prazo de 10 anos, o qual se mantém em vigor.

O Imóvel Guarulhos possui uma localização estratégica na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, próximo a intersecção da Rod. Presidente Dutra e a Rod. Fernão Dias e com fácil acesso a ambas as rodovias. O ativo Guarulhos possui uma área de terreno total de 49.613 m<sup>2</sup> e uma área bruta locável de 24.416 m<sup>2</sup> construídos.



## Ativo Mauá

O Ativo denominado Mauá foi adquirido pelo VBI LOG em outubro de 2019. O Ativo Mauá é composto de 2 imóveis, sendo um galpão logístico com área bruta locável de 29.718 m<sup>2</sup>, construído em 2016 em um terreno com localização estratégica com 59.043 m<sup>2</sup>, na cidade de Mauá, região metropolitana de São Paulo e ainda um terreno de 140.000 m<sup>2</sup> localizado na cidade de Santo André, área essa destinada unicamente à compensação ambiental quando da aprovação da construção do primeiro imóvel adquirido. O empreendimento foi desenvolvido no formato build-to-suit, através de um contrato de locação atípico, para a empresa DIA Brasil Sociedade Ltda. (Dia%), que atualmente está em vigor e com vencimento em 2036. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, carga de piso de 6 toneladas por m<sup>2</sup> e layout flexível de ocupação para os mais variados locatários.



## Ativo Araucária

O ativo denominado Araucária foi adquirido pelo VBI Log em dezembro de 2019. O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m<sup>2</sup>, construído em 2006 em um terreno com área total de 224.820 m<sup>2</sup>. O empreendimento possui localização estratégica na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba. O galpão está 100% locado para DHL Logistics (Brazil) Ltda., através de um contrato típico de locação com vencimento em 2026. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m<sup>2</sup>, contando ainda com potencial expansão do galpão existente.



## Ativo Itapevi

O ativo denominado Itapevi foi adquirido pelo VBI Log em dezembro de 2019. O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m<sup>2</sup>, construído em 2002 em um terreno com área de 60.268 m<sup>2</sup> em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. O empreendimento está atualmente 64% locado, com cinco contratos típicos de locação. O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos.

O empreendimento foi desenvolvido para atender a demanda de diversos setores e conta com 20 módulos divididos no seguinte formato: (i) 12 módulos do tipo A totalizando 21.608 m<sup>2</sup> de ABL e (ii) 8 módulos do tipo B, totalizando 13.314 m<sup>2</sup>. O empreendimento apresenta layout flexível e pode acomodar clientes com demandas que podem variar de 1.664 m<sup>2</sup> a 34.992 m<sup>2</sup>.

| Galpão   | Descrição                                                                                      | ABL (m <sup>2</sup> ) | Locatários                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Galpão A | Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m <sup>2</sup> de ABL  | 21.608                | Ativa Distribuidora, Onofre Eletro e Tzar Logística                     |
| Galpão B | Também construído em 2002, o galpão B conta com 8 módulos, totalizando 13.314 m <sup>2</sup> . | 13.314                | LogFar Logística, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil e Levi Strauss |

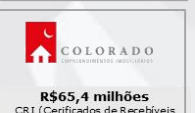




## Sobre o Gestor

### VBI Real Estate

A VBI Real Estate é uma gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 60 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, student housing, fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de private equity e fundos imobiliários negociados na B3.

|                                      | Office                                                                                                                   | Logístico                                                                                                                    | Crédito Estruturado                                                                                                                                             | Shoppings                                                                                                                            | Residencial                                                                                                                       | Student Housing                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Início das operações                 | 2007                                                                                                                     | 2012                                                                                                                         | 2013                                                                                                                                                            | 2010                                                                                                                                 | 2006                                                                                                                              | 2019                                                                                                                                     |
| Número de empreendimentos/transações | 5                                                                                                                        | 7                                                                                                                            | 21                                                                                                                                                              | 3                                                                                                                                    | 23                                                                                                                                | 3                                                                                                                                        |
| Localização                          | SP, RJ                                                                                                                   | SP, RJ, MG                                                                                                                   | SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO                                                                                                                                  | SP, RS                                                                                                                               | SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA                                                                                                        | SP, RJ                                                                                                                                   |
| ABL/Área privativa                   | 94.727 m <sup>2</sup>                                                                                                    | 503.569 m <sup>2</sup>                                                                                                       | N/A                                                                                                                                                             | 78.747 m <sup>2</sup>                                                                                                                | 1.303.330 m <sup>2</sup>                                                                                                          | 16.817 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Capital investido/estruturado        | R\$ 556 milhões                                                                                                          | R\$ 847 milhões                                                                                                              | R\$1,2 bilhões                                                                                                                                                  | R\$ 309 milhões                                                                                                                      | R\$ 474 milhões                                                                                                                   | R\$ 135 milhões                                                                                                                          |
| Exemplos                             | <br>FL 4440<br>(São Paulo - SP)       | <br>VBI Log Extrema<br>(Extrema - SP)     | <br>R\$140 milhões<br>CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários)<br>2016  | <br>Barueri Shopping<br>(Barueri - SP)           | <br>Central Park<br>(Natal - RJ)             | <br>Uliving Rio de Janeiro<br>(Rio de Janeiro - RJ) |
|                                      | <br>Paulista 1110<br>(São Paulo - SP) | <br>VBI Log Guarulhos<br>(Guarulhos - SP) | <br>R\$62,5 milhões<br>CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários)<br>2016 | <br>Praça Nova Santa Maria<br>(Santa Maria - RS) | <br>Reserva Jd. Botânico<br>(São Paulo - SP) | <br>Uliving São Paulo<br>(São Paulo - SP)           |
|                                      | <br>Park Tower<br>(São Paulo - SP)    | <br>CD DIA (%)<br>(Mauá - SP)             | <br>R\$65,4 milhões<br>CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários)<br>2017 | <br>Praça Nova Araçatuba<br>(Araçatuba - SP)     | <br>Vivace Condomínio Club<br>(Maringá - 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.*

