

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Agosto | 2021



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.

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)
julho de 2021: 0,82% do
patrimônio líquido



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11



AGOSTO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.350,8 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 114,72	VALOR DE MERCADO R\$ 1.196,7 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 101,63	P/B 0,89x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,2 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,63	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 7,4%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,6%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 6,2%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 5,5%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 90,8%
		% PL EM CAIXA 9,2%	CAIXA E OUTROS ATIVOS⁴ R\$ 144,0 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 37.461	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/08;

³Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;

⁴Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento.

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

Rendimentos: No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,63/cota, pagos no dia 08/09. Essa distribuição é resultado de um resultado recorrente do Fundo equivalente a aproximadamente R\$ 0,68/cota, e que (i) foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,01/cota, em função do reconhecimento de despesas referentes a comissões de locações (ii) foi retido do resultado do mês o equivalente a aproximadamente R\$ 0,03/cota, de forma a manter uma maior linearidade nas distribuições. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,63) em 31/08 ou, ainda, 6,6% sobre o PL do fundo ao final de agosto (R\$ 114,72) (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

Gestão Comercial: Durante o mês de agosto não ocorreram movimentações de novas locações, sendo que a única movimentação foi o encerramento de um contrato de locação temporário de um módulo (1.761 m²) do Ativo Itapevi, que representa 0,4% da ABL do Fundo. Dessa forma, ao final do mês de agosto, o Fundo possuía taxa de vacância financeira de 0,4% e taxa de vacância física de 3,2%, em função da área disponível para locação no G01 do ativo Aratu, que teve sua obra concluída em maio, e do módulo do Ativo Itapevi, como já mencionado. Vale ressaltar que esta área vacante no Ativo Aratu não impacta financeiramente o Fundo, dado que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023. A equipe de gestão continua trabalhando de forma ativa e mantém tratativas com diferentes potenciais locatários para a locação dos referidos espaços.

Gestão Operacional/Obras: No ativo Araucária, foram iniciadas as obras referentes a Fase 2 (execução do novo pátio de estacionamento de caminhões e das novas docas) conforme previsto no contrato de locação com a Magalu. No ativo Aratu, as obras do Galpão G02 estão em andamento e atingiram ao final do mês de agosto 27% de evolução física e, conforme o cronograma planejado, possui entrega prevista para o 2T 2022. No Ativo Jandira, as obras relacionadas as melhorias do ativo e execução de mezanino que eram de responsabilidade dos vendedores do ativo, conforme negociado com a locatária DHL, foram concluídas (para mais informações, [clique aqui](#)).

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVO CAJAMAR

Conforme anunciado em 16/08 (para ler o Fato Relevante na íntegra, incluindo o racional de aquisição, [clique aqui](#)), o Fundo celebrou a aquisição de um galpão logístico em desenvolvimento que contará com ABL de 35.690 m², com término da construção previsto para o 2T 2022. O imóvel está estrategicamente localizado e conta com acesso direto para a Rod. Anhanguera, km 43, na cidade de Cajamar, e faz parte de um condomínio logístico, composto por mais dois outros galpões em desenvolvimento pela BR Properties S.A. O valor total da aquisição é de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452/m² de ABL, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches, sendo que a primeira foi realizada em agosto e a segunda, quando da conclusão do empreendimento. Com relação ao retorno estimado, esperamos um retorno sobre o capital investido (*cash on cash*), após a conclusão e locação do empreendimento, conforme condições atuais de mercado, e considerando o pagamento da segunda tranche através da estruturação de instrumento de alavancagem, equivalente a 10,1% a.a., o que representaria um incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,04/cota.

Desta data até a conclusão do empreendimento, o Fundo fará jus ao recebimento, conforme negociado com o vendedor, de uma remuneração mensal sobre a primeira parcela equivalente a 7,3% a.a., o que representa R\$ 0,03/cota por mês. Vale salientar que o primeiro recebimento é esperado para ocorrer no mês de setembro/22. Por fim, com o objetivo de manter uma maior previsibilidade possível dos rendimentos do Fundo, caso não seja efetivada uma pré-locação do Ativo Cajamar, ou ainda, as locações contemplem eventuais carências e ou descontos para os primeiros 12 meses após a conclusão do empreendimento, foi negociado com o vendedor uma remuneração mensal esperada equivalente a 7,5% a. a. sobre o valor total da aquisição durante os 12 primeiros meses contados do pagamento da segunda parcela.



Perspectiva galpão



Entrada Ativo Cajamar



LINHA DO TEMPO



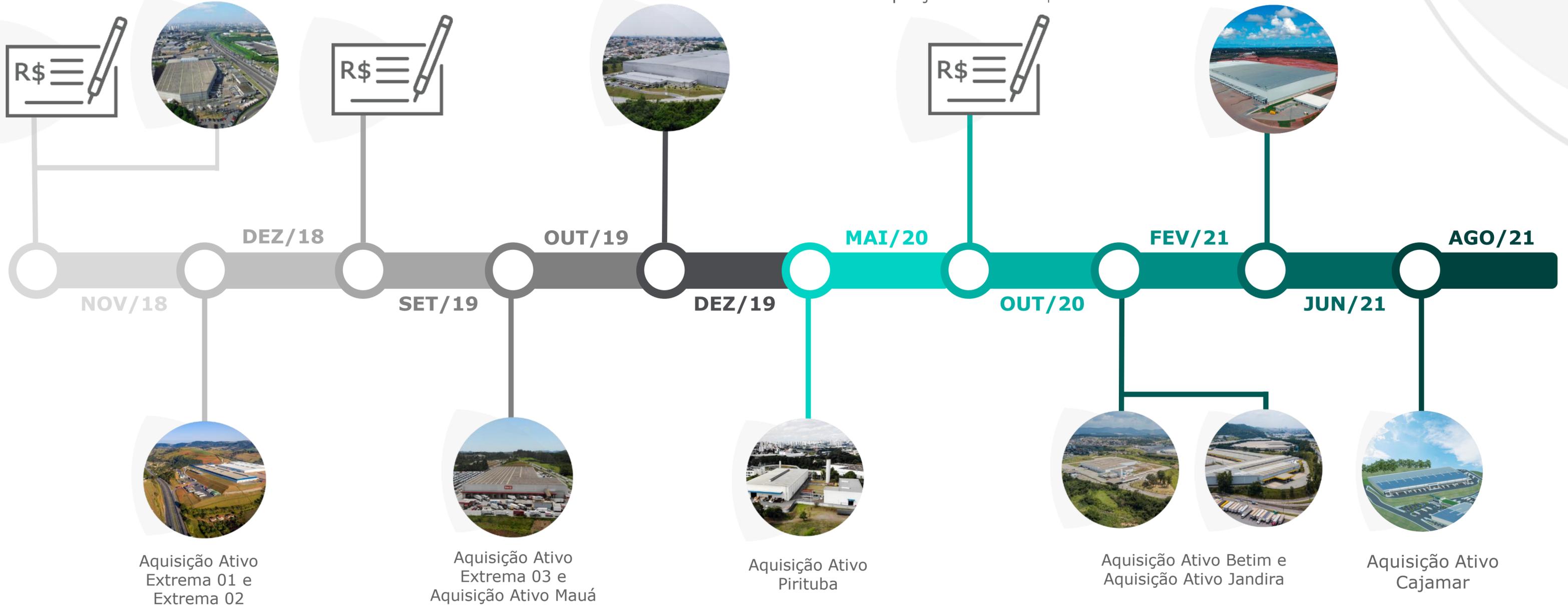
- 1ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos

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

Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária

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

Aquisição Ativo Aratu



RENDIMENTOS

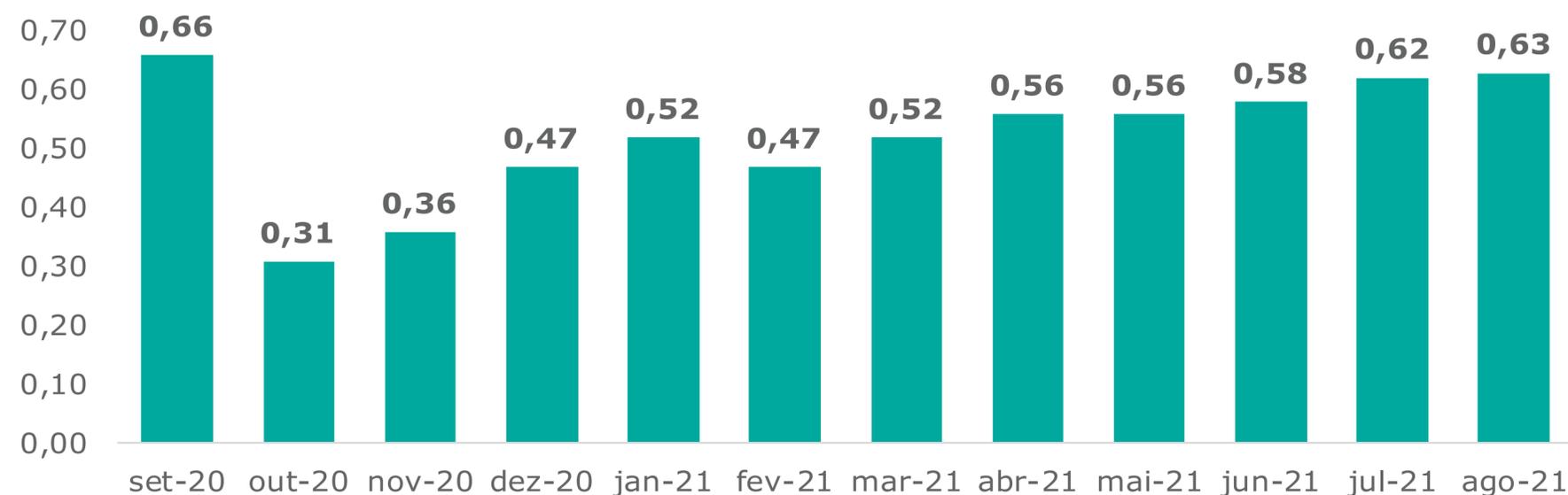


No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,63/cota, pagos no dia 08/09. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto, tendo o mês de julho como competência.

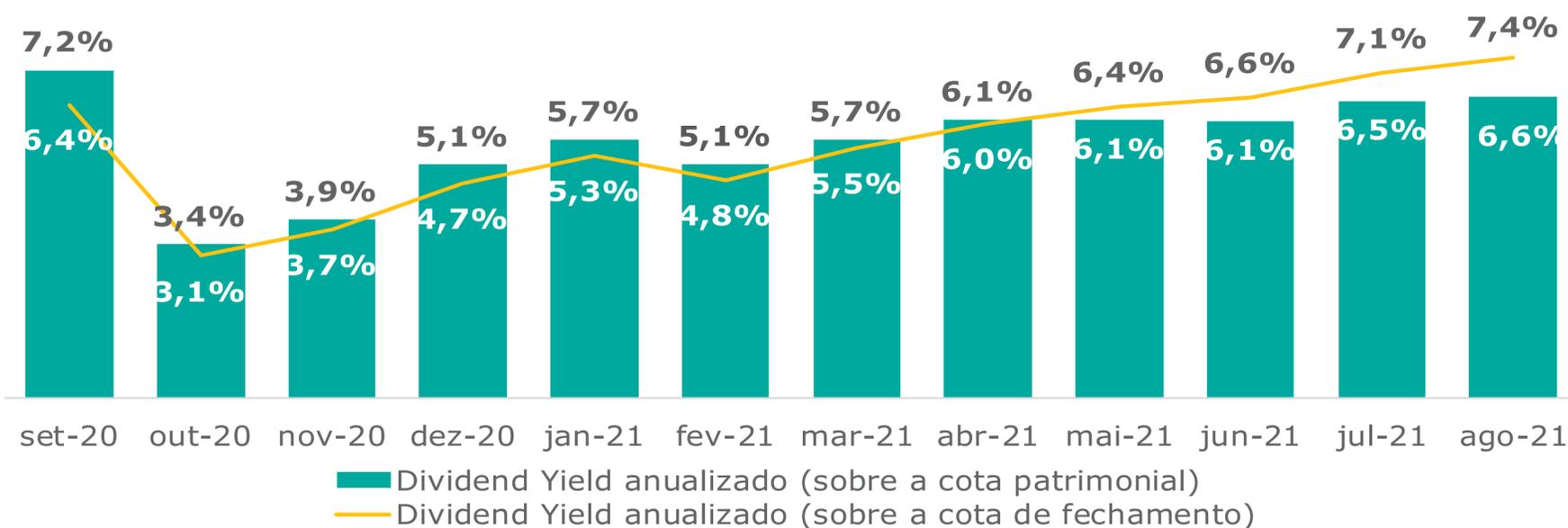
Esta distribuição representa um *dividend yield* de ainda 7,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,63) em 31/08 ou ainda 6,6% sobre o PL do fundo ao final de agosto (R\$ 114,72).

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



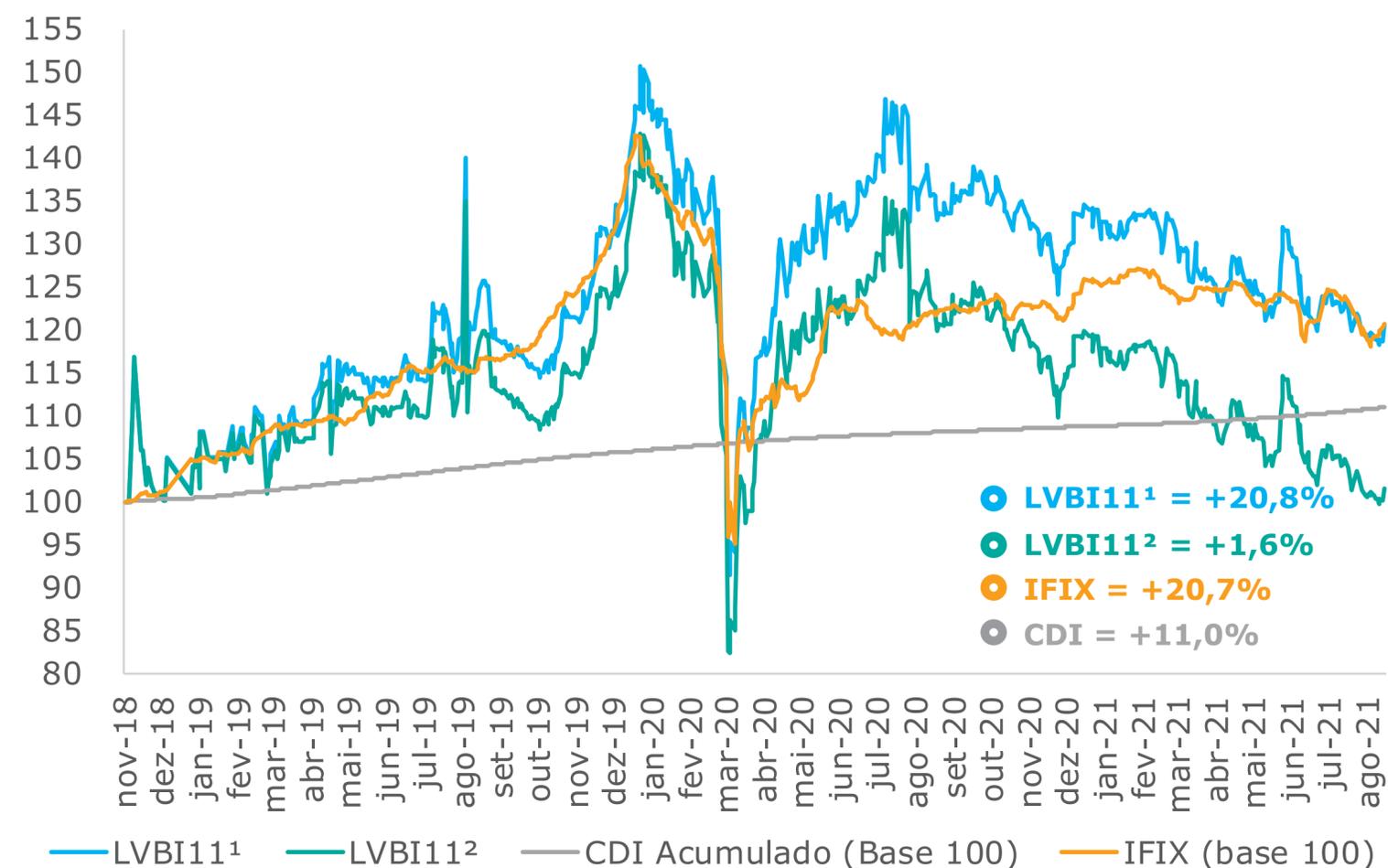
RENTABILIDADE



Em 31/08, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,63 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 114,72. 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
Dividend Yield³	19,2%	12,6%	4,7%
Valor de cota na B3	101,63	101,63	101,63
Variação da cota na B3³	1,6%	-4,6%	-13,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	20,8%	8,0%	-9,1%
% Taxa DI	188%	125%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	222%	147%	N.A.

PERFORMANCE DA COTA B3



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

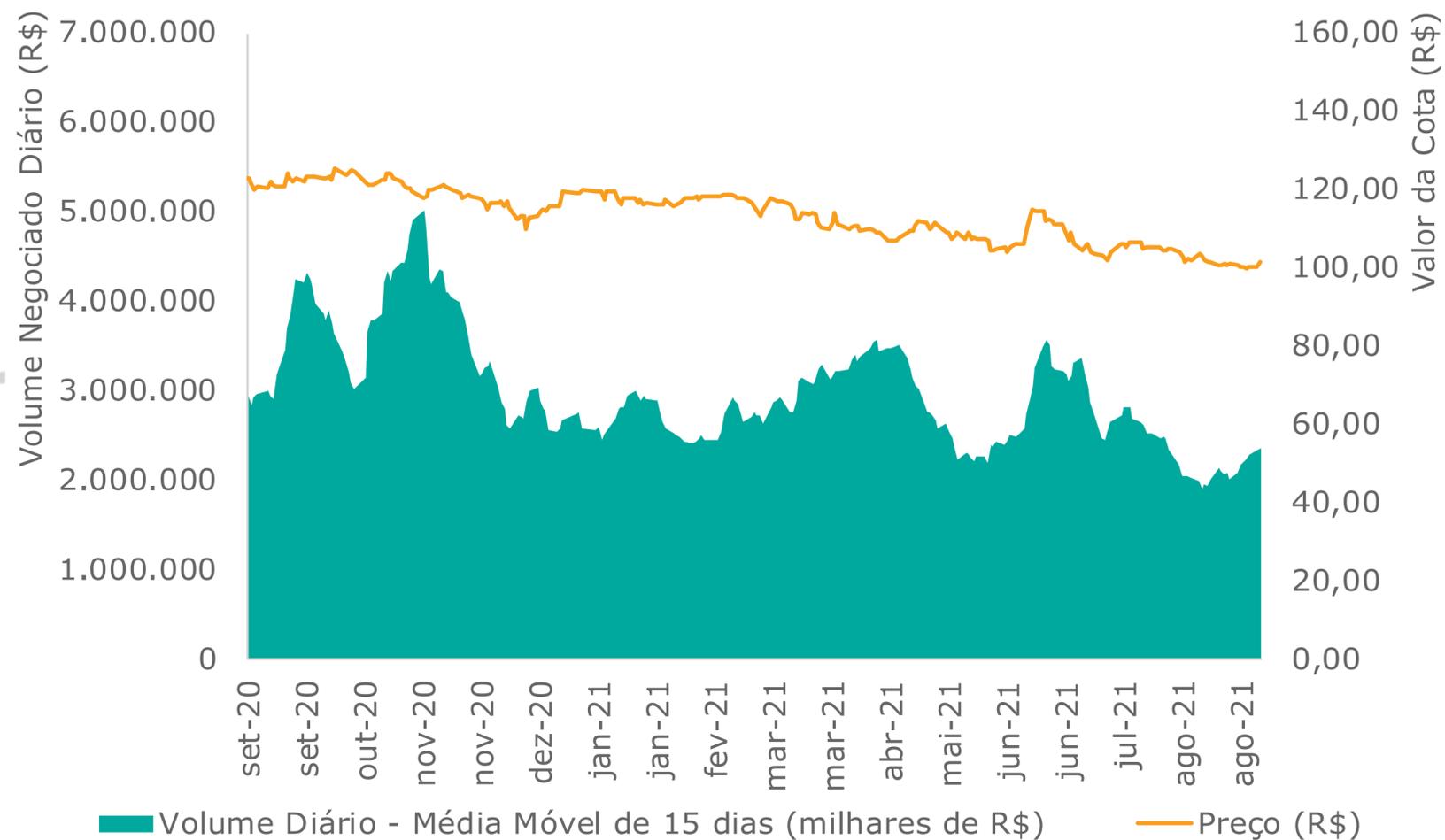
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



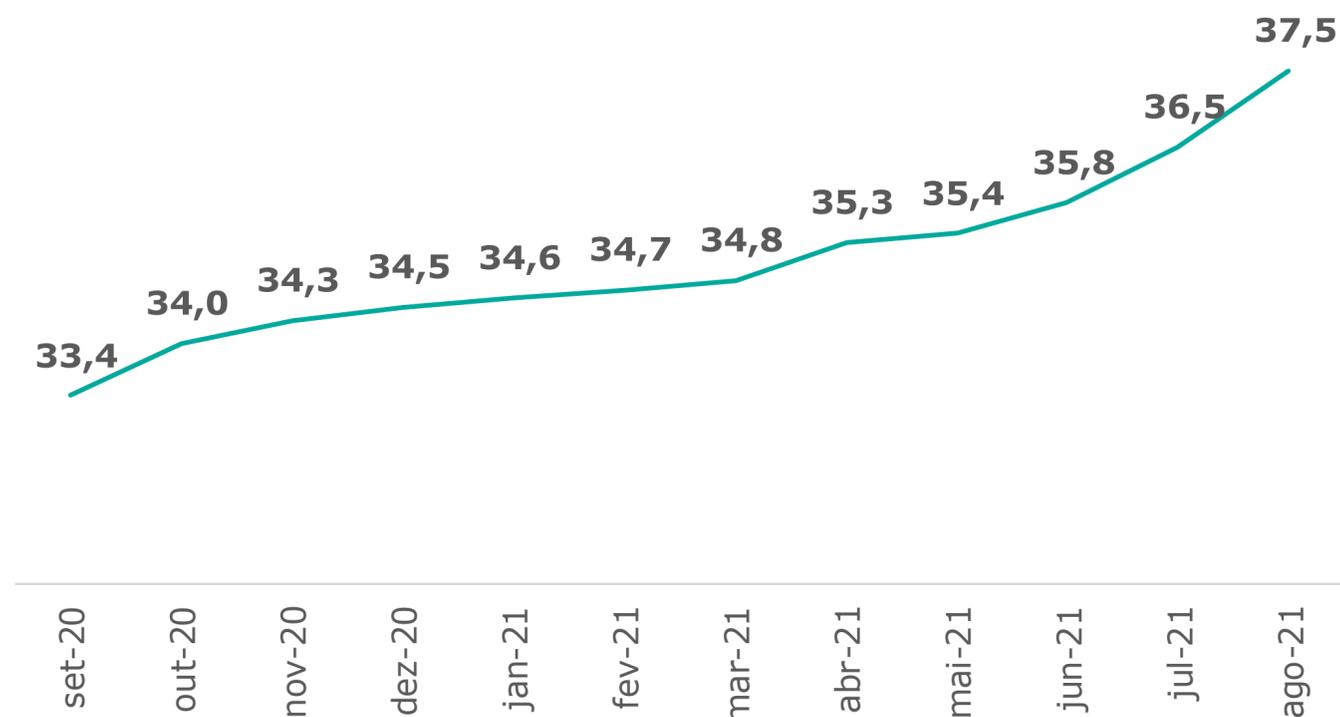
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,2 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 48,8 milhões, o que corresponde a 4,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final de agosto, o Fundo possuía 37,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



Portfólio líquido com taxa de vacância financeira de 0,4% e vacância física de 3,2%



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²) ²	ABL TOTAL % DO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA ³	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	64	29%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	85	8%
Mauá – SP	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	173	9%
Araucária – PR	100%	1	47.157	47.157	0%	0%	56	10%
Itapevi – SP	100%	10	34.922	34.922	5%	5%	24	6%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	104	6%
Betim – MG	100%	1	33.502	33.502	0%	0%	105	10%
Jandira – SP	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	65	12%
Aratu – BA	70%	3	100.552	70.387	45%	0%	18	7%
Cajamar - SP	100%	0	35.690	35.690	0%	0%	19	4%
TOTAL		29	486.391	456.225	3,2%	0,4%	64	100%

¹Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão; ²Os ativos Araucária, Pirituba, Betim e Jandira contam com área potencial de expansão; ³A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído).

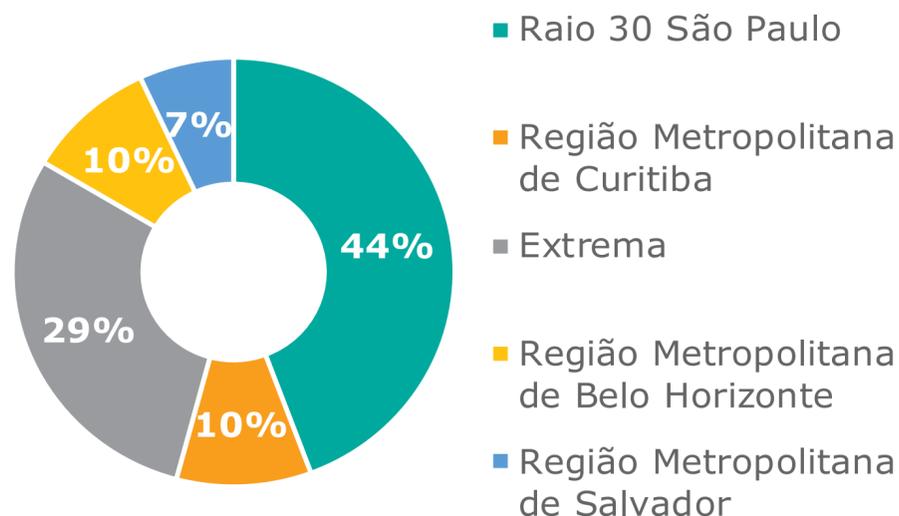


CARTEIRA DE ATIVOS¹

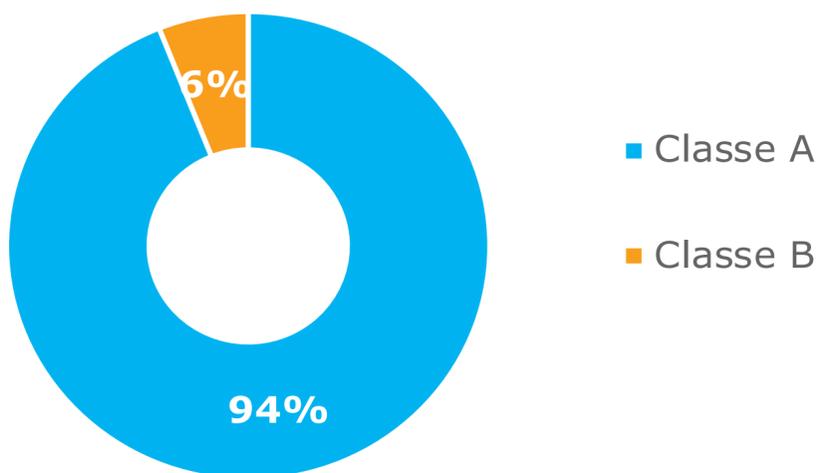


Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

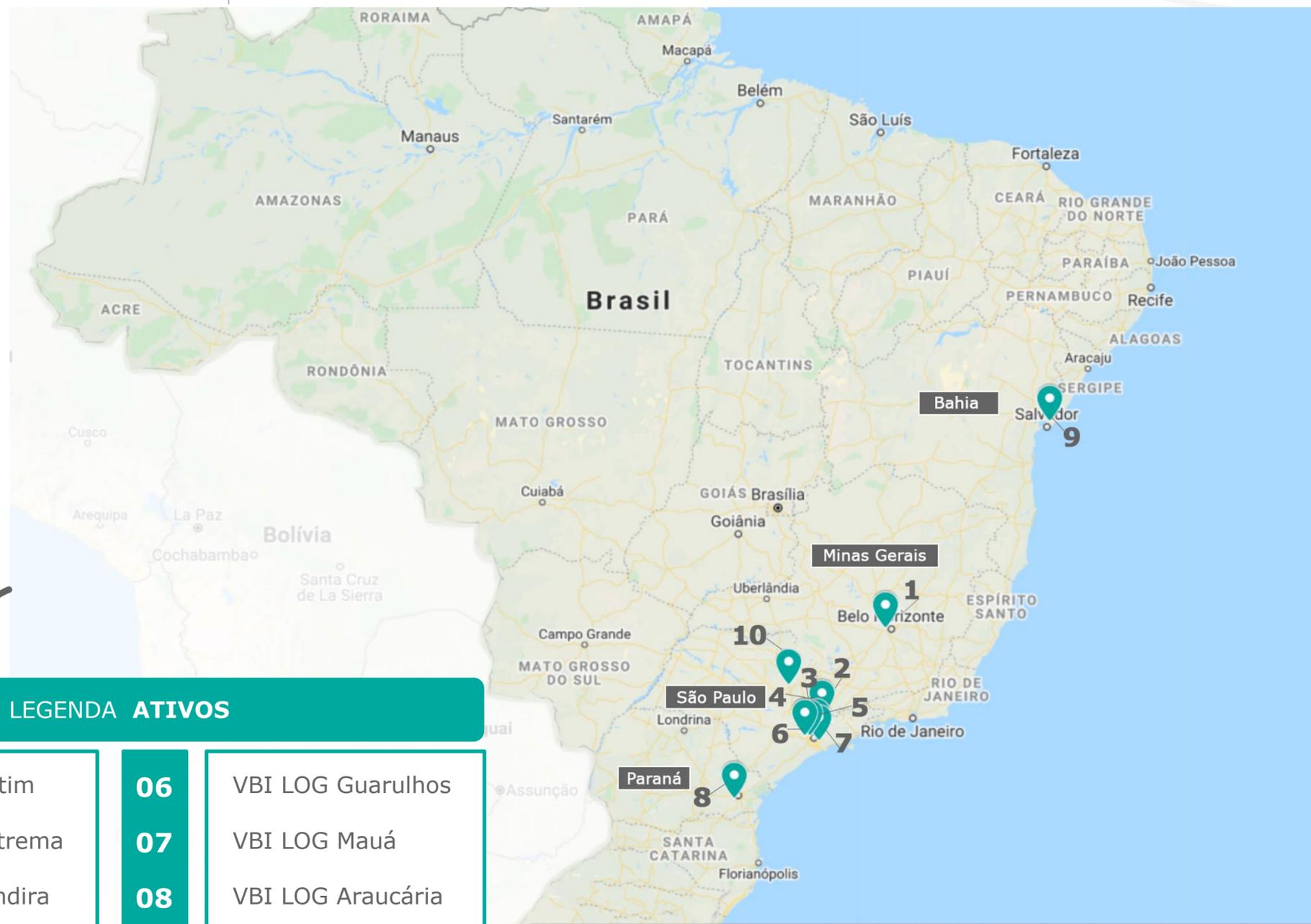
ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



LEGENDA ATIVOS

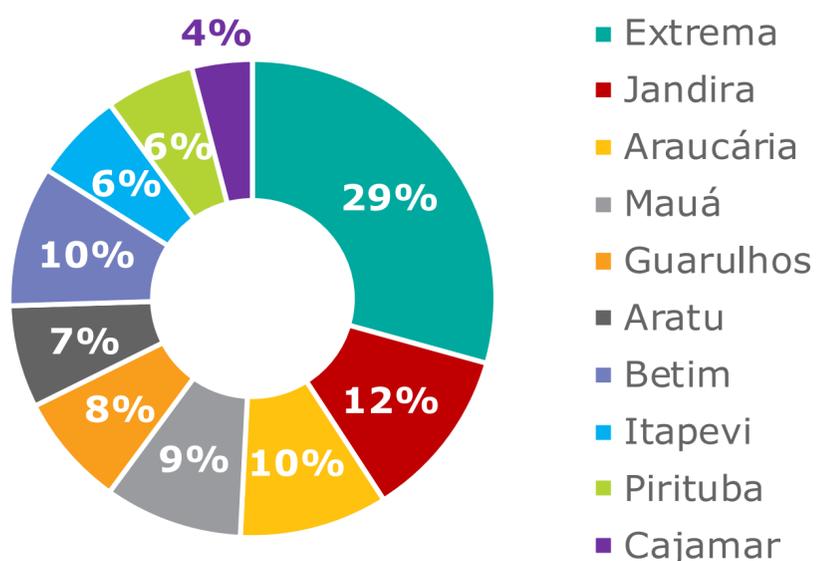
01	VBI LOG Betim	06	VBI LOG Guarulhos
02	VBI LOG Extrema	07	VBI LOG Mauá
03	VBI LOG Jandira	08	VBI LOG Araucária
04	VBI LOG Itapevi	09	VBI LOG Aratu
05	VBI LOG Pirituba	10	VBI LOG Cajamar

¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

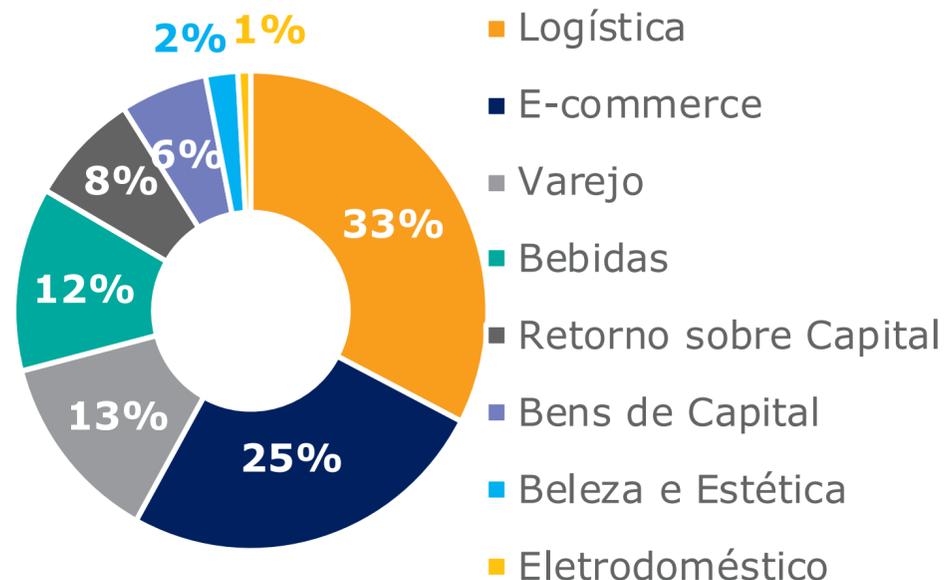
CARTEIRA DE ATIVOS¹



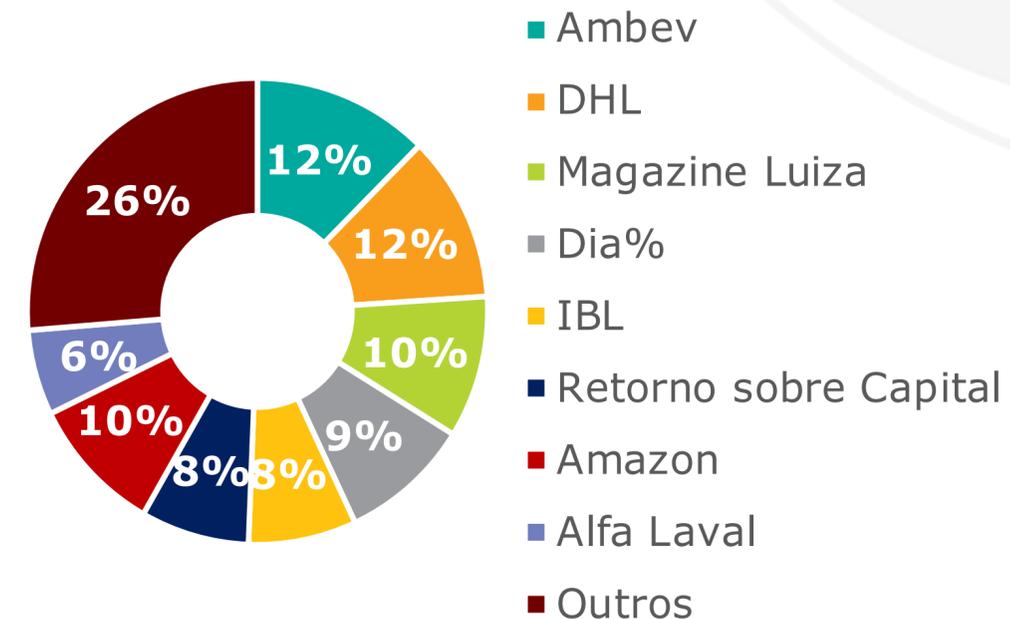
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



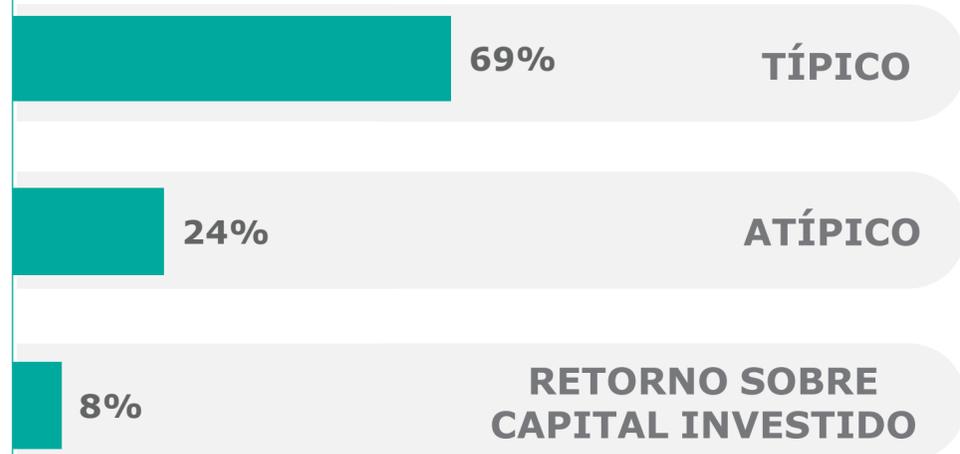
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



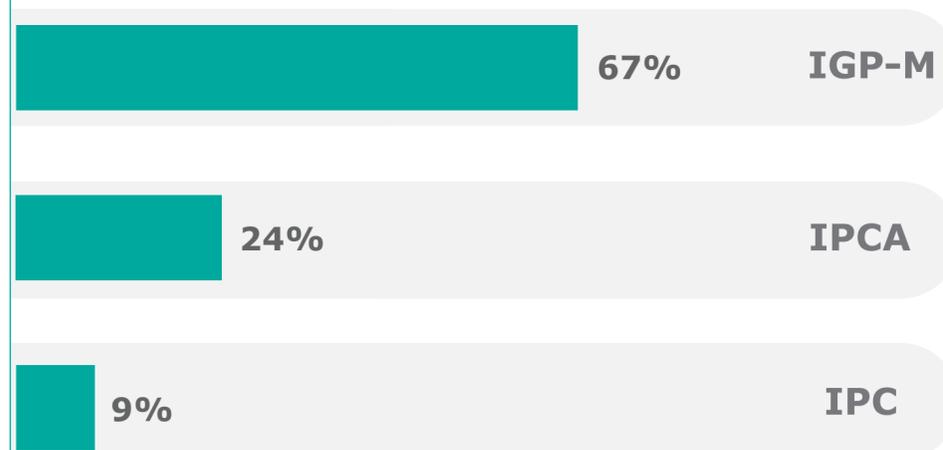
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



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



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

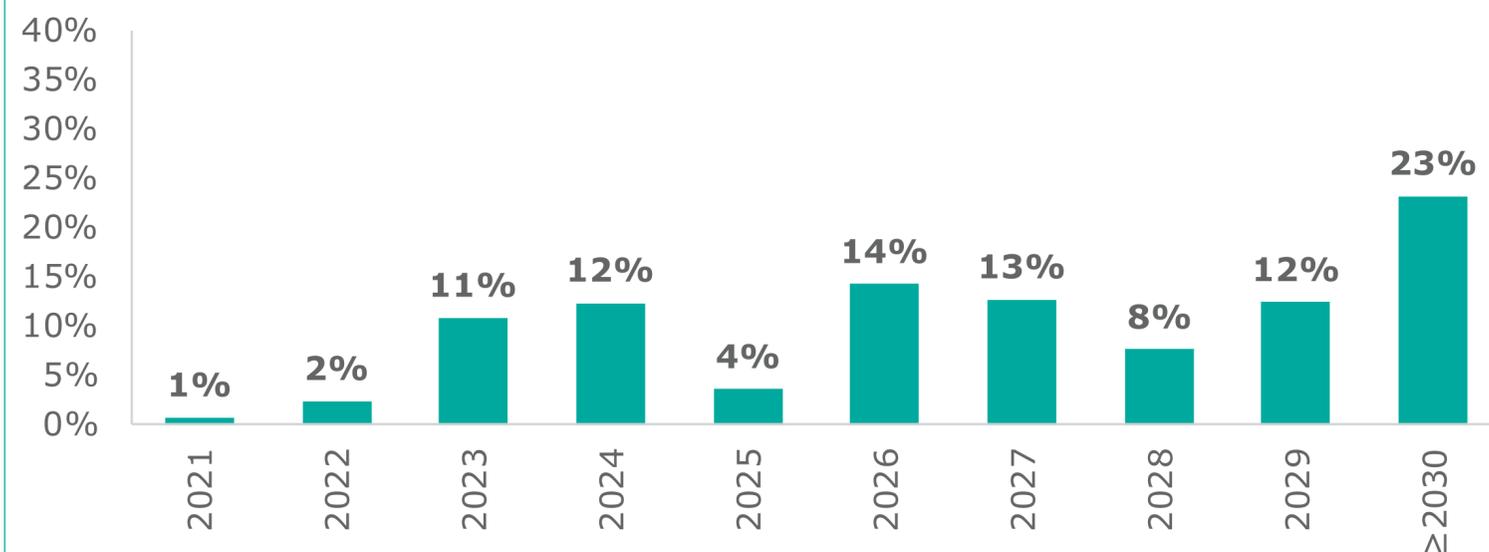
¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS

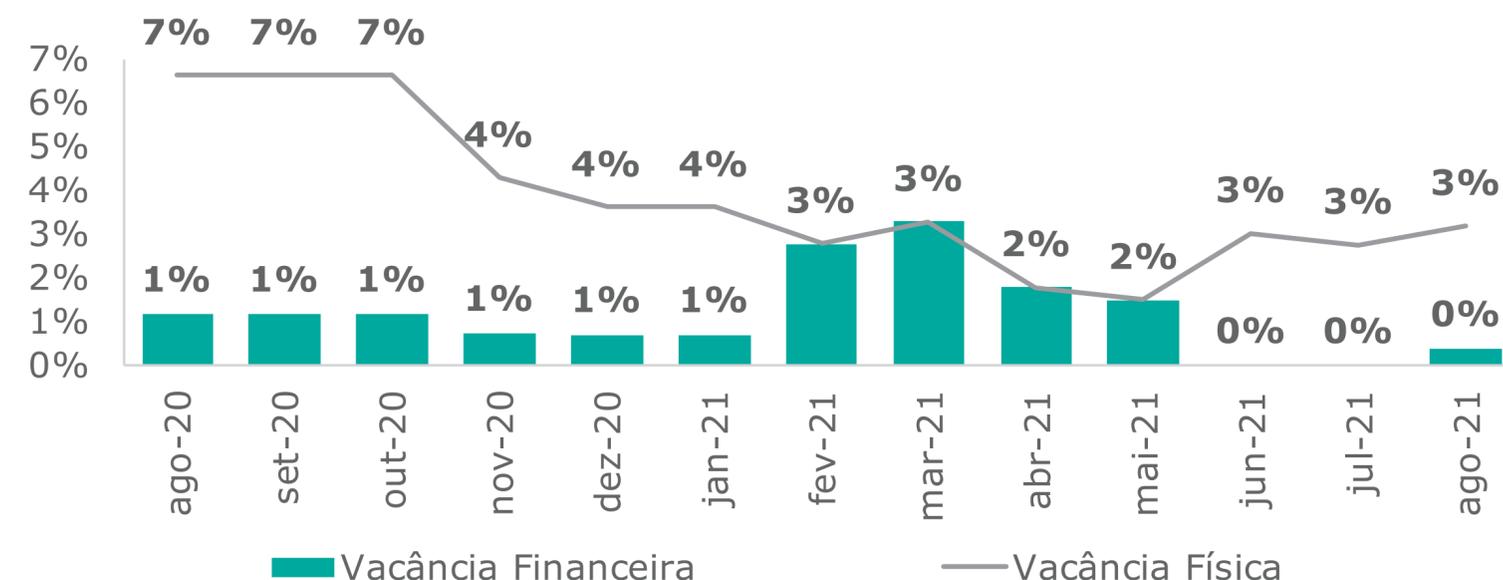


Durante o mês de agosto não ocorreram movimentações de novas locações, sendo que a única movimentação foi o encerramento de um contrato de locação temporário de 1 módulo (1.761 m²) do Ativo Itapevi, que representa 0,4% da ABL do Fundo. Dessa forma, ao final do mês de agosto, o Fundo possuía taxa de vacância financeira de 0,4% e taxa de vacância física de 3,2%, em função da área de 16.288 m² disponíveis para locação, referentes a cinco módulos do G01 do ativo Aratu, que teve sua obra concluída em maio/2021, e de 1 módulo do Ativo Itapevi, como já mencionado. Vale ressaltar que esta área vacante no Ativo Aratu não impacta financeiramente o Fundo, dado que foi negociado rendimento preferencial mínimo até maio/2023. A equipe de gestão continua trabalhando de forma ativa e mantém tratativas com diferentes potenciais locatários para a locação dos referidos espaços. Os contratos atualmente vigentes possuem um prazo médio de duração de 5,3 anos (64 meses). Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho (caixa agosto) e não possuía qualquer inadimplência.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA²

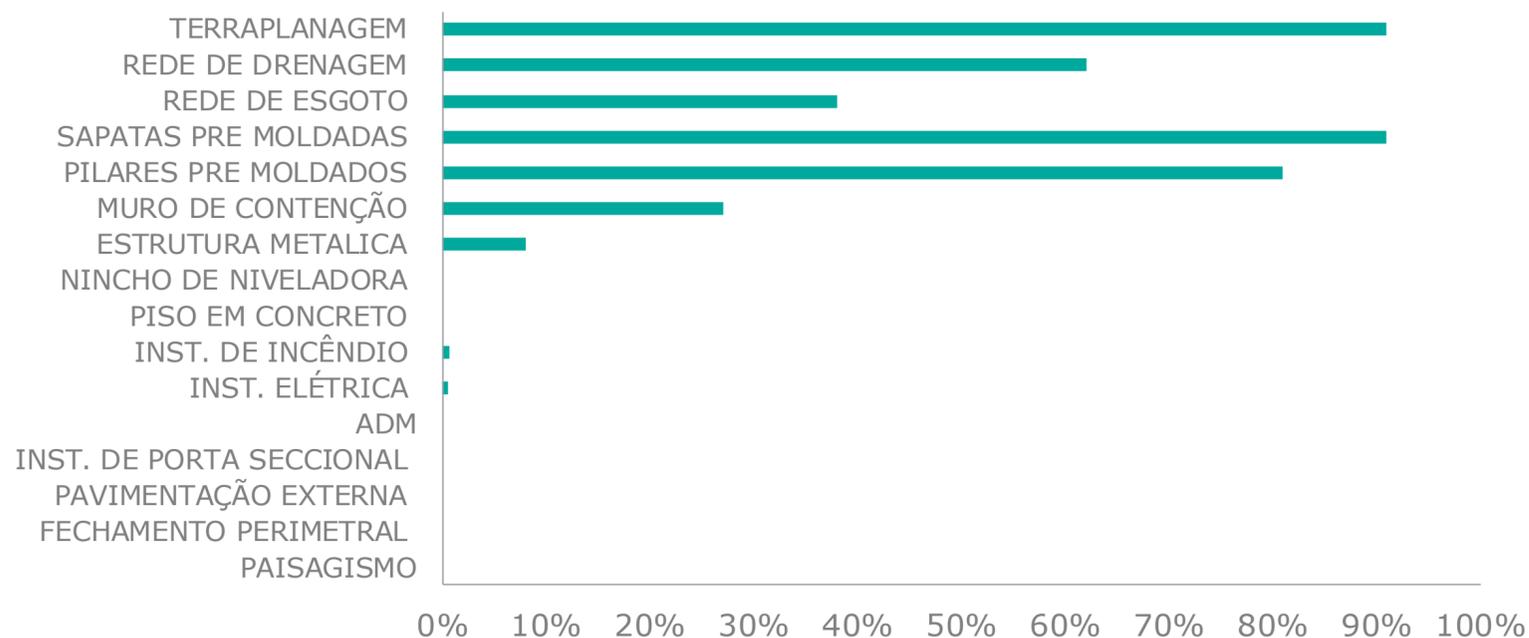


²Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

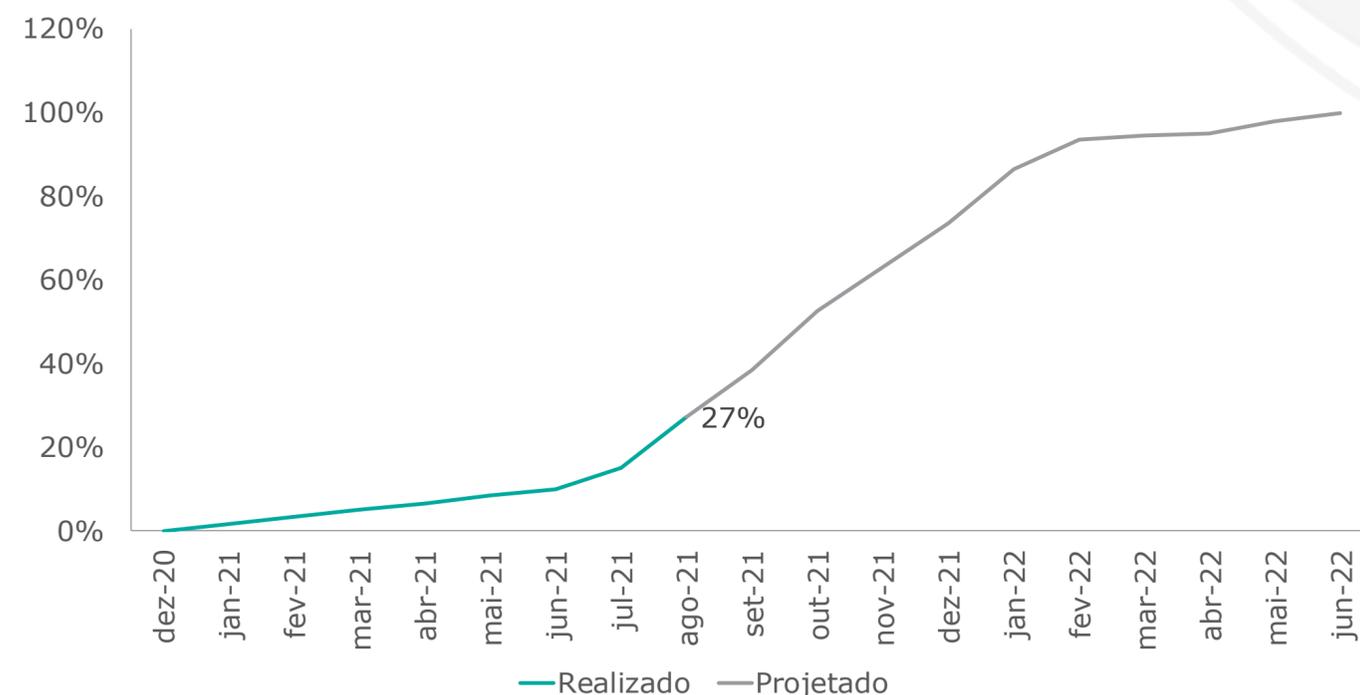
OBRAS EM ANDAMENTO ARATU



CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em agosto/21

Com previsão de conclusão no 2T22, ao final do mês de agosto, a obra seguia em linha com o cronograma inicial, completando 27% das atividades concluídas, sendo que os serviços de terraplenagem estavam 91% concluídos e serviços de drenagem atingiram 62%.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JUL-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	AGO-21		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	8,9	0,75	54,5	84,8
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	(0,4)	(0,6)
Despesas Operacionais	(1,2)	(0,10)	(8,8)	(14,8)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,2)	(0,10)	(9,2)	(15,4)
Resultado Operacional	7,7	0,65	45,3	69,4
Receitas Financeiras	0,7	0,06	3,9	4,2
Despesas Financeiras	(0,6)	(0,05)	(2,4)	(2,4)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	1,5	1,9
Lucro Líquido	7,8	0,66	46,8	71,3
Reserva de Lucro	(0,4)	(0,03)	(0,4)	(0,4)
Resultado Distribuído²	7,4	0,63	46,4	70,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,63		3,94	6,26

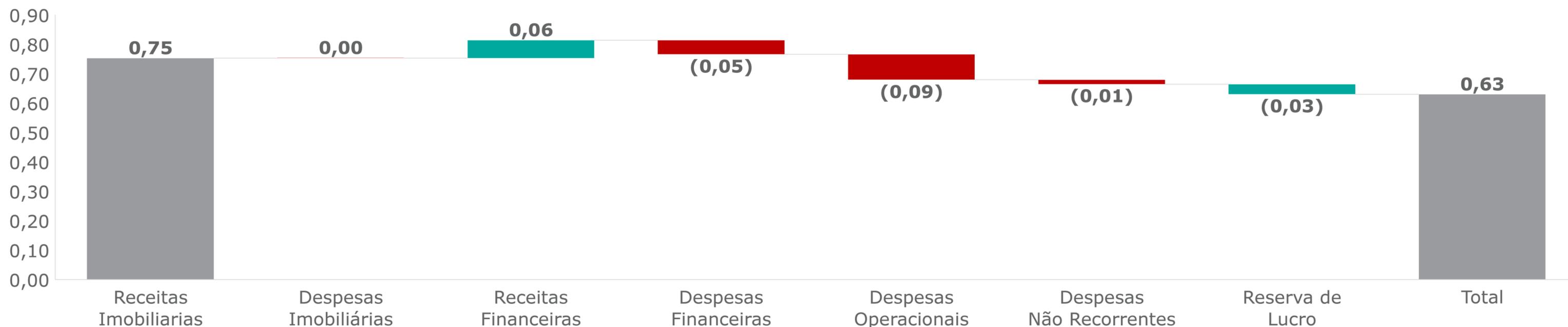


RESULTADO



Referente ao mês caixa agosto (competência julho), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,63/cota. Essa distribuição é resultado de um resultado recorrente do Fundo equivalente a aproximadamente R\$ 0,68/cota, e que (i) foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,01/cota, em função do reconhecimento de despesas referentes a comissões de locações (ii) foi retido do resultado do mês, o equivalente a aproximadamente R\$ 0,03/cota, de forma a manter uma maior linearidade nas distribuições, uma vez que o Fundo possui obrigações não recorrentes a incorrer nos próximos dois meses equivalentes a aproximadamente R\$ 0,06/cota. Vale lembrar que nas receitas imobiliárias do mês (R\$ 0,75/cota) estão incluídos apenas parte das receitas esperadas do G02 do ativo Aratu (uma vez que a remuneração é sobre o capital já desembolsado e o aporte de capital acontece conforme a evolução da obra) e que **o primeiro recebimento da receita imobiliária do Ativo Cajamar (R\$ 0,03/cota/mês) é esperado para ocorrer no mês de setembro/22.**

RECEITAS E DESPESAS DO FUNDO (R\$)



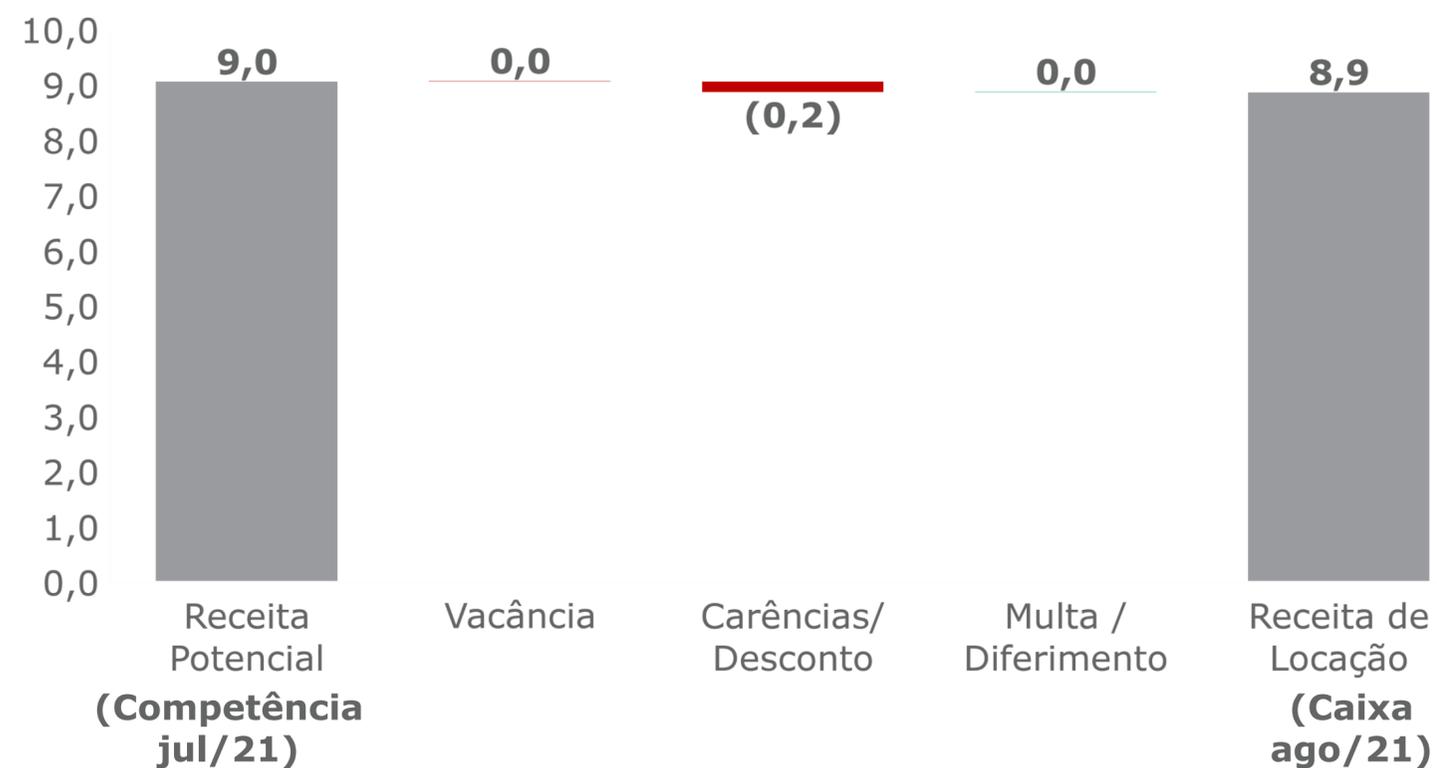
RECEITA IMOBILIÁRIA



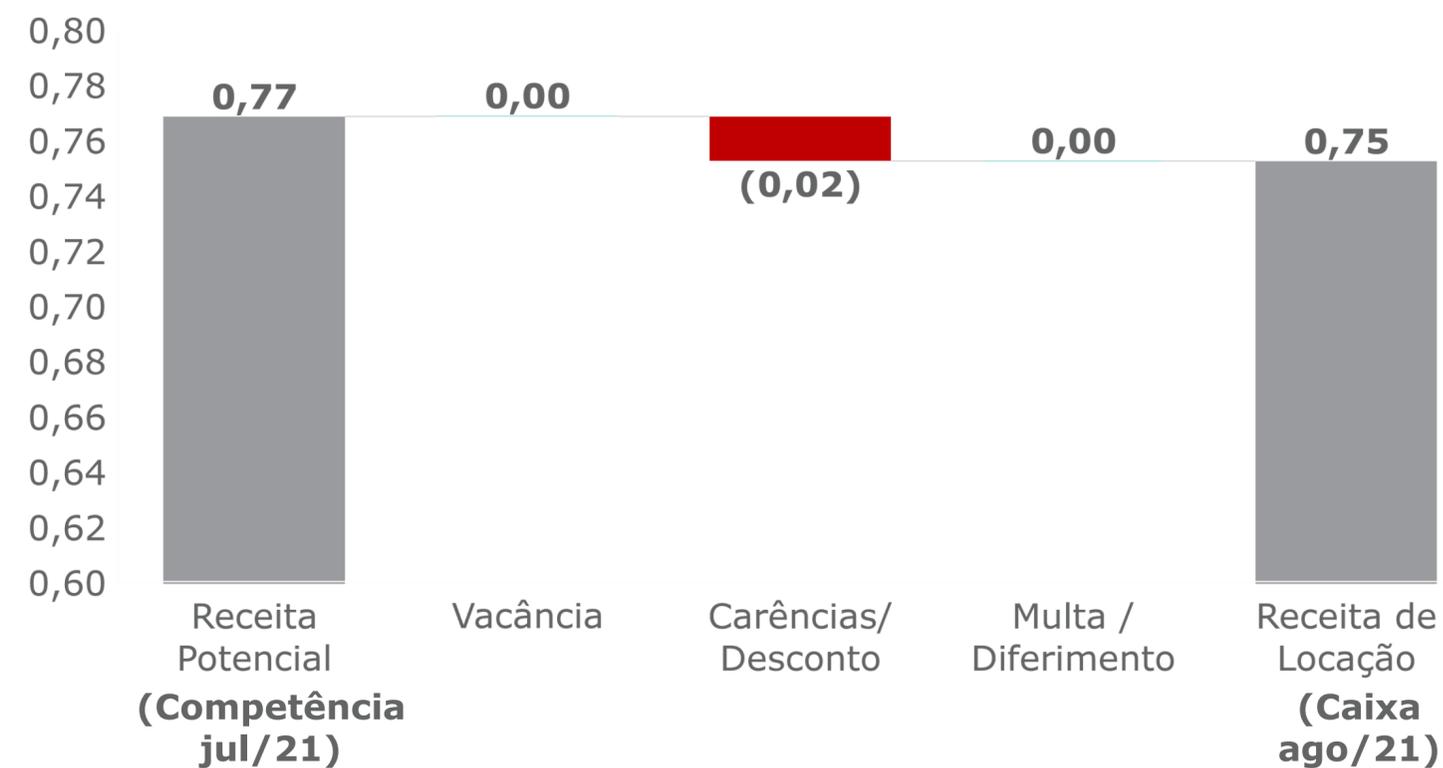
Ao final do mês de agosto (competência julho), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,77/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel equivalentes a aproximadamente R\$ 0,02/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em agosto, com competência do mês de julho, foi de aproximadamente R\$ 0,75/cota.

Vale lembrar que a primeira remuneração sobre o capital já pago do Ativo Cajamar (R\$ 0,03/cota/mês) é esperada para ser recebida no mês de setembro/22 e que a remuneração mínima sobre o capital desembolsado na construção do G02 do Ativo Aratu é proporcional ao valor integralizado. No mês de competência julho, a remuneração do G02 do Ativo representou R\$ 0,01/cota e uma vez que os novos aportes de capital sejam realizados, de acordo com o cronograma de obra previsto, é esperado que essa remuneração tenha um incremento até que atinja um patamar de R\$ 0,07/cota/mês na conclusão da obra, prevista para ocorrer em junho/22, ou seja, um incremento gradual de R\$ 0,06/cota/mês ao longo desse período.

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 de R\$ 0,01/cota.

A receita financeira totalizou aproximadamente R\$ 0,06/cota no mês e é resultado das aplicações financeiras do Caixa (R\$ 144 milhões ao final de Agosto). Vale salientar que apesar das altas recentes das taxas de juros, é esperado que esse valor seja menor nos próximos meses uma vez que o caixa do Fundo será menor em função dos aportes esperados conforme evolução da obra do G02 do Ativo Aratu. A equipe de gestão está analisando alternativas de investimento do Caixa na busca de um melhor retorno financeiro para esse período.

As despesas financeiras totalizaram aproximadamente R\$ 0,05/cota no mês e é o resultado do pagamento mensal dos juros referentes a estrutura de alavancagem para a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Vale salientar que como o indexador dessa dívida é o CDI e em função da previsão de novas altas nas taxas de juros, é esperado um aumento das despesas financeiras para os próximos meses. Por exemplo, para cada 1,25% adicionais na taxa de juros teríamos um impacto equivalente a R\$ 0,01/cota nas despesas financeiras.

TERMOS E CONDIÇÕES

	JANDIRA E BETIM	ARATU ¹
Saldo Devedor	R\$ 121,2 milhões	R\$ 16,8 milhões
Taxa de emissão	2,25% a.a.	1,40% a.a.
Indexador	CDI	IPCA
Lastro	Contratos de locação	CCB
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel	Hipoteca de imóvel terceiro
Vencimento	Dezembro de 2026	Mai de 2032
Prazo	70 meses	144 meses
Carência Principal	Setembro de 2022	Junho de 2022

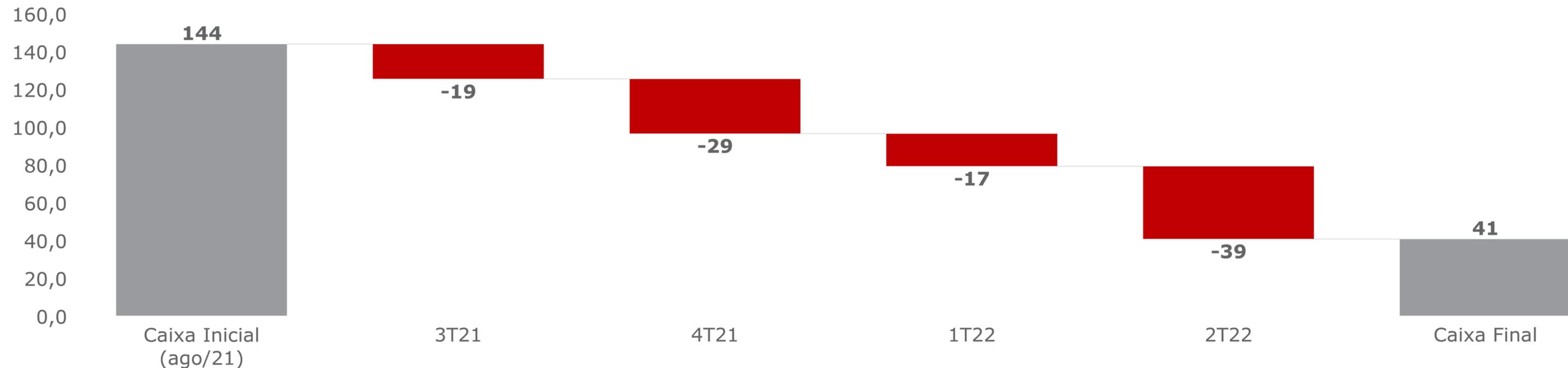
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE

CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS



Em 31/08, a posição de Caixa e outros ativos financeiros¹ do Fundo era de R\$ 144 milhões. Durante o mês de agosto foram desembolsados, R\$ 73 milhões, que dentre os desembolsados realizados podemos destacar: (i) o pagamento da 1ª parcela de Cajamar (R\$ 61,6 milhões) (ii) o aporte de capital para a construção do G02 do Ativo Aratu (R\$ 10 milhões). Para os mês de setembro de 2021 (3T21) é esperado um desembolso total de R\$ 19 milhões, com destaque para o desembolso previsto para a obra do G02 do ativo Aratu (R\$ 12 milhões). Até o final do 1º semestre de 2022, esperamos desembolsar o equivalente a R\$ 103 milhões, com destaque para o montante de R\$ 83 milhões a ser desembolsado conforme o andamento da obra do G02 do ativo Aratu.

CAIXA E DESEMBOLSOS (Em R\$ Milhões)¹



¹ 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 instrumento de alavancagem.

BALANÇO PATRIMONIAL

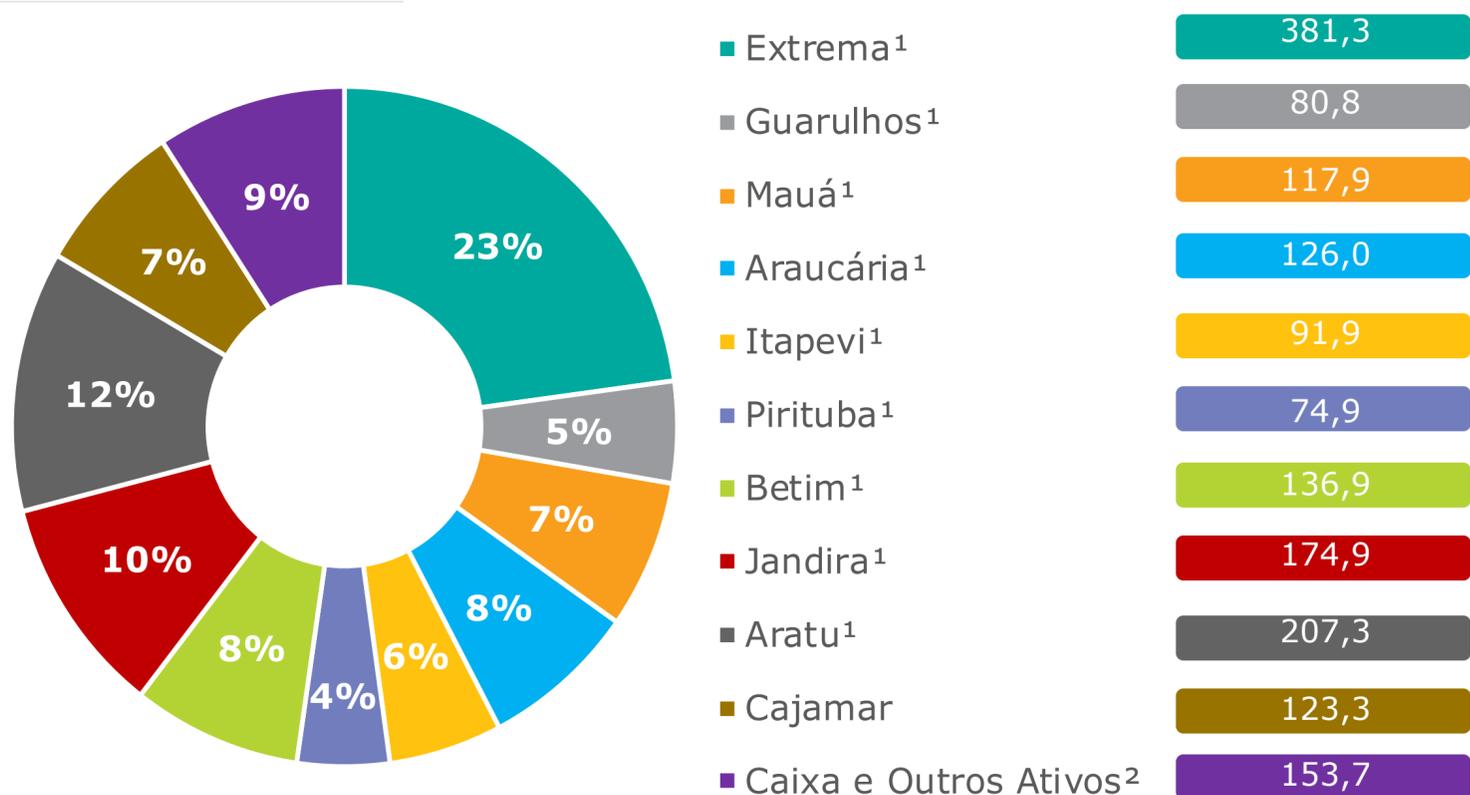


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 114,72

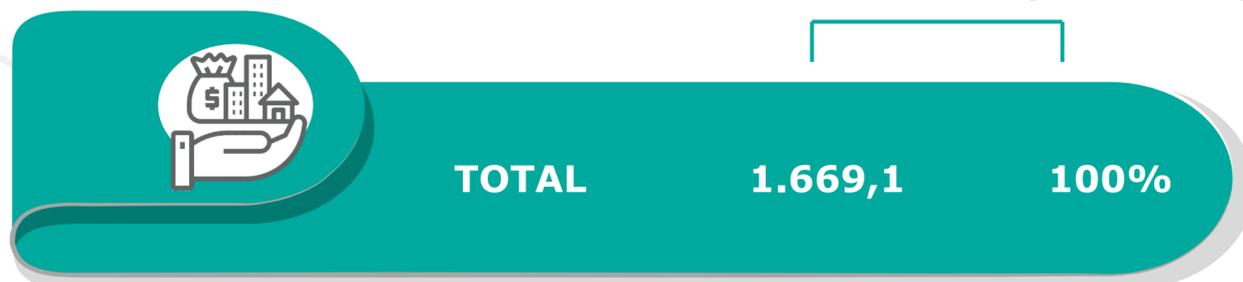


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 101,63

ATIVO (Em R\$ milhões)



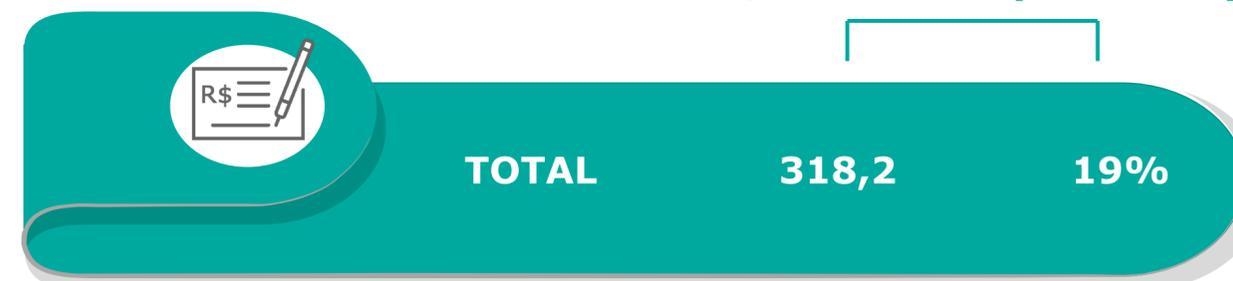
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

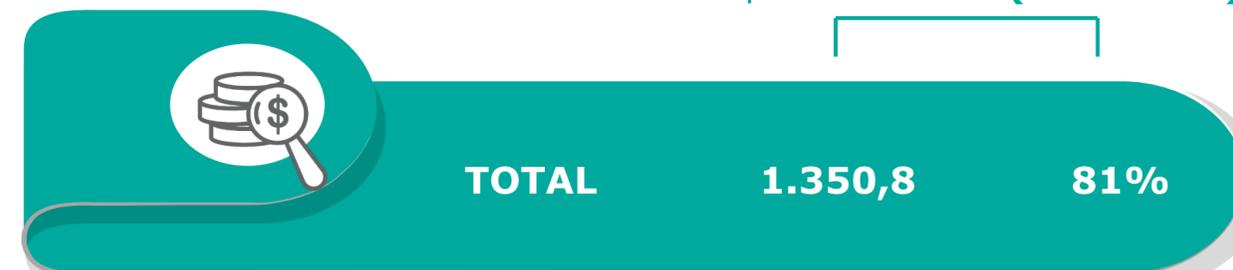
Rendimentos a Distribuir	15,6	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,8	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	179,8	11%
Obrigações por Recursos em Garantia	121,1	7%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO EXTREMA



ÁREA TOTAL

469.257 m²



ABL

122.460 m²



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 m²



ABL

34.922 m²



ADQUIRIDO EM

dezembro de 2019



LOCATÁRIO

95% 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 m²



ABL

24.416 m²



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 m²



ABL

47.157 m²



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 m²



ABL

29.718 m²



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 m²



ABL

12.340 m²



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 m²



ABL

33.502 m²



ADQUIRIDO EM

fevereiro de 2021



LOCATÁRIO

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 m²



ABL

45.634 m²



ADQUIRIDO EM

fevereiro de 2021



LOCATÁRIO

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 m²



ABL¹

100.552 m²



ADQUIRIDO EM

junho de 2021



LOCATÁRIO

B2W, Atakarejo, Solistica e Infracommerce



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 Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 70.387 m² de ABL.



ATIVO CAJAMAR



ÁREA TOTAL

492.176 m²



ABL

35.690 m²



ADQUIRIDO EM

agosto de 2021



LOCATÁRIO

Imóvel em construção



LOCALIZAÇÃO

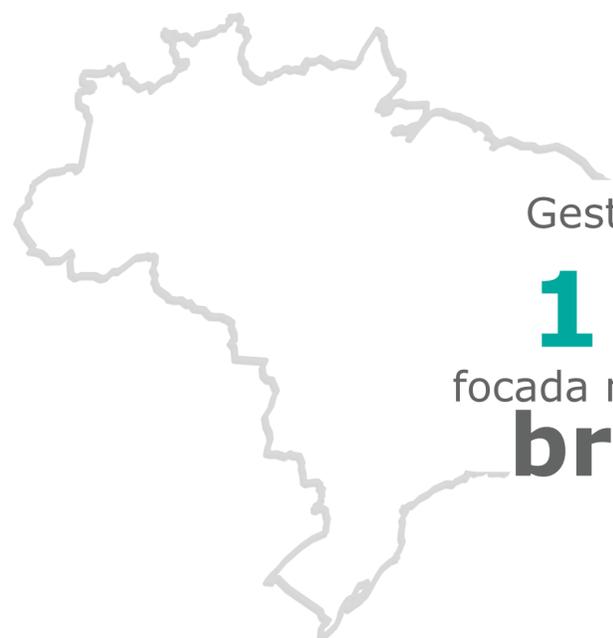
Rodovia Anhanguera, km 43 Cajamar - SP



FÁCIL ACESSO

22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê

SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de aproximadamente R\$ 5,6 bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em Real Estate

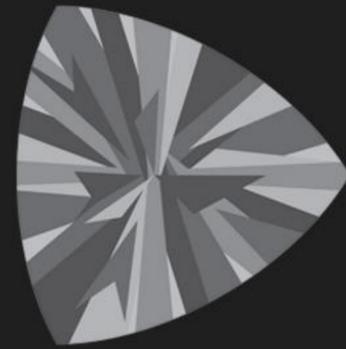


80

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.