

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

AGOSTO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS **FII VBI LOGÍSTICO**

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro/2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

LVBI11

COTAS EMITIDAS

11.775.177

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

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 2023: 1,06% do
patrimônio líquido



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO LVBI11

AGOSTO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO DA COTA	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.363,3 milhões	R\$ 115,78	R\$ 1.374,2 milhões	R\$ 116,70	1,01x	R\$ 2,8 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3}	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3}	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS
R\$ 0,79	8,1%	8,2%	7,8%	7,9%	98,3%
		% ATIVO EM CAIXA	CAIXA E OUTROS ATIVOS⁴	NÚMERO DE COTISTAS	
		0,8%	R\$ 15,9 milhões	79.298	

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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **RENDIMENTOS:** No mês de agosto, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. Assim, no dia 31/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,79/cota, pagos no dia 08/09. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 116,70) em 31/08 ou, ainda, 8,2% sobre o PL do Fundo de (R\$ 115,78) em 31/08 (para maiores detalhes [clique aqui](#)).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de agosto (caixa) não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o portfólio do Fundo estava 100% locado. Ainda em agosto (caixa), foram realizados os reajustes previstos para o mês.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** Conforme comunicado anteriormente, com a emissão do Habite-se (Certificado de Conclusão) do Ativo Cajamar, resta pendente a lavratura da escritura de compra e venda, que é o documento definitivo de aquisição do Ativo. Para isso, o vendedor do ativo está trabalhando na documentação relacionada a individualização da propriedade (matrícula do imóvel) para que a aquisição seja finalizada. A expectativa atual é que a individualização da matrícula e a consequente lavratura da escritura de compra e venda ocorra no 4T23.
- **4ª EMISSÃO DE COTAS:** No dia 31/08, o Fundo anunciou a 4ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), com o objetivo de captar um montante de aproximadamente R\$ 455 milhões e distribuição de, inicialmente, mais de 3,9 milhões de cotas, com preço por cota de R\$ 115,79, sem contar a Taxa de Distribuição Primária. Durante o período para o Exercício do Direito de Preferência foram subscritas 306.498 Novas Cotas, equivalente a aproximadamente R\$ 35,5 milhões, restando, portanto, 3.623.030 Novas Cotas, equivalente a R\$ 419,5 milhões, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento. A liquidação da Emissão está prevista para o dia 04/10.
- **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:** Em 25/09, o Fundo convocou AGO para deliberar sobre as contas e demonstrações contábeis relativas ao exercício social de 30/06. A manifestação de votos deverá ocorrer até o dia 25/10 seguindo as orientações disponíveis na Carta Consulta ([clique aqui](#)).

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

No dia 11/09, o Fundo convocou AGE ([clique aqui](#)) por meio de consulta formal a ser realizada de forma não presencial, utilizando-se de plataforma para voto à distância, para deliberar sobre 3 matérias importantes para o Fundo. As deliberações das matérias do dia expostas nos itens a seguir “(i)”, “(ii)” e “(iii)” apenas serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas votantes que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas. Os cotistas devem manifestar seus votos **até o dia 11 de outubro**.

- **(i)** Tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09, administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., tendo em vista que **o Fundo e o SBC FII são geridos pela VBI**, sendo que o preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII será calculado, considerando:
 - (i) valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII - R\$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil reais);
 - (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc.;
 - (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da Transação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA TRANSAÇÃO

R\$ 279,2 milhões

% DO IMÓVEL

100%

CAP ESTIMADO DE AQUISIÇÃO

8,5%

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

OUTRAS MATÉRIAS OBJETO DA AGE

- **(ii)** Aprovação da alteração do item “(a)” do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a se aumentar o montante do capital autorizado para a realização de novas emissões de cotas por meio de ato do administrador;
- **(iii)** Aprovação da alteração do caput do artigo 48 do Regulamento do Fundo, de modo a modificar o prazo para envio das respostas dos Cotistas em processos de consulta formal.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

IMÓVEL BTS SBC

O **SBC FII** (cujas cotas serão potencialmente adquiridas pelo Fundo) **detém um único imóvel imobiliário**, sendo que as **características** de tal imóvel **encontram-se a seguir descritas**:

Localização

São Bernardo do Campo - SP

ABL

65.024 m²

LOCATÁRIO

Scania Latin América

TIPO DE CONTRATO

Atípico

PRAZO DE CONTRATO

15 anos (até 2036)

MULTA RESCISÓRIA

Saldo dos aluguéis



O imóvel está **estrategicamente localizado** na cidade de São Bernardo do Campo, com **fácil acesso a Rod. Anchieta, Rod. dos Imigrantes e Rodoanel Trecho Sul**, gerando grande sinergia com a operação fabril da locatária

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

SCANIA Manufacturing Plan

Rod. dos Imigrantes

Rod. Anchieta

Rodoanel Mário Covas

5km de distância da unidade fabril da
locatária (Centro de Distribuição
essencial a sua operação)

Galpão Logístico **estrategicamente localizado**
no **ABC** (Região metropolitana de São Paulo) e
com **fácil acesso as principais rodovias da**
região (Rod. Anchieta, Rod. Dos Imigrantes
e Rodoanel) **conectando**
ao Porto de Santos

IMÓVEL

SCANIA

Rod. Anchieta

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII IMPLANTAÇÃO

QUADRO DE ÁREAS

Centro de Distribuição – CLE	58.155 m ²
Construções Externas	1.023 m ²
Áreas Complementares – Escritórios	1461 m ²
Estacionamento Coberto	3.500 m ²
Refeitório/Cozinha e Vestiários	885 m ²
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	65.024 m²

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Pé direito	12 m livres
Sobre Carga de Piso	8 T/m ²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinklers J-4



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

FOTOS



COMENTÁRIOS DA GESTÃO



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

COMO VOTAR NA AGE DO LVBI11

O Fundo convocou **AGE**, de forma não presencial, por meio de Consulta Formal, a aprovação dos cotistas em 3 importantes pautas para o Fundo. Os **cotistas poderão manifestar seus votos de e-mail enviado** pelo BTG **pela chave contact@cuoreplatform.com** ou **pelo assunto FII VBI Logístico | Consulta Formal**. Caso tenha dúvidas de como proceder, montamos o seguinte passo a passo para auxiliá-lo.

Caso não encontre o e-mail na sua caixa de entrada, verifique no spam ou no lixo eletrônico.

1

Clique para aceitar a política de voto e em Continuar

Internal Use Only

VOTAR PRÓXIMA PÁGINA

Página 1 de 6

Apresentamos para efetuar o voto, estou ciente do conteúdo a ser votado e de que no processo de voto, meus dados e minhas interações com a plataforma serão usados exclusivamente para comprovar minha participação junto aos responsáveis pela votação. Saiba mais sobre nossa política de privacidade

CONTINUAR

3

Vote na opção desejada em cada uma das três matérias

Aprovo Reprovo Abstenho Conflito

5

Pronto! O seu voto foi enviado conforme a sua manifestação de voto¹

2

Digite os 4 últimos dígitos do CPF/CNPJ e clique em Confirmar

Verificar Identidade

Favor incluir os 4 (quatro) últimos dígitos do CPF/CNPJ?

Confirmar

4

Anexe os documentos e clique em Enviar Foto

Anexar documentos de suporte

ENVIAR FOTO

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do LVBI11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

LINHA DO TEMPO



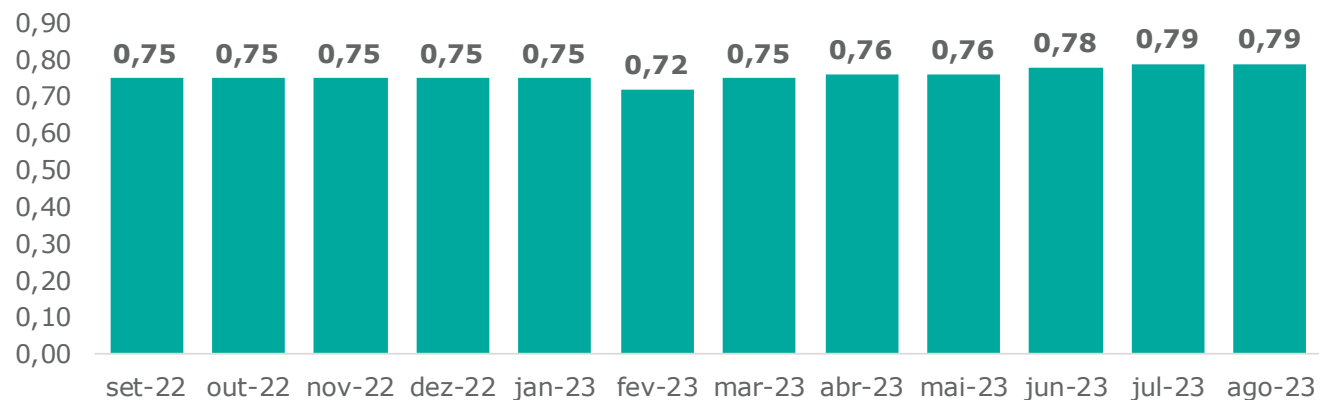
RENDIMENTOS

No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,79 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.

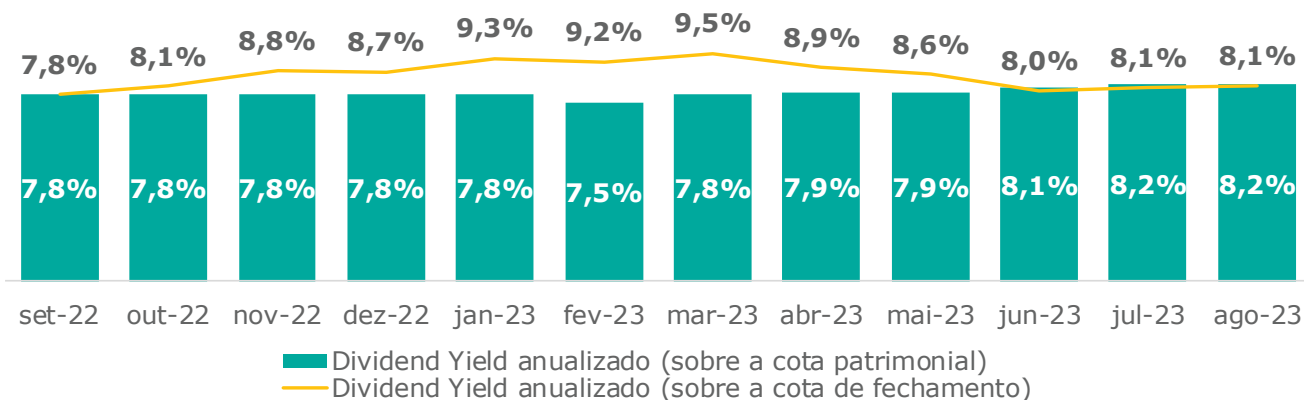
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 116,70) em 31/08 ou ainda 8,2% sobre o PL do Fundo no dia 31/08 (R\$ 115,78).

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





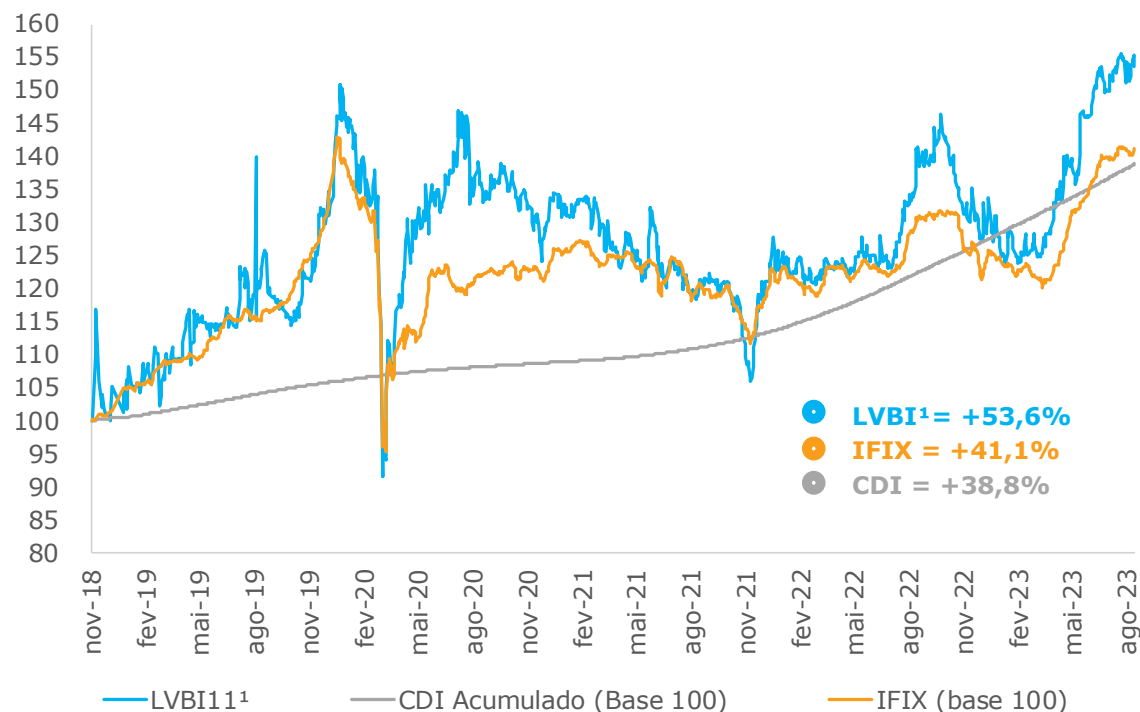
RENTABILIDADE

Em 31/07, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 116,70 enquanto o valor patrimonial, em 31/08, era de R\$ 115,78. 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	36,9%	29,2%	19,7%
Valor de cota na B3	116,70	116,70	116,70
Variação da cota na B3³	16,7%	9,6%	-1,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	53,6%	38,8%	18,6%
% Taxa DI	138%	117%	66%
% Taxa DI Gross-up⁴	162%	138%	78%

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

PERFORMANCE DA COTA B3



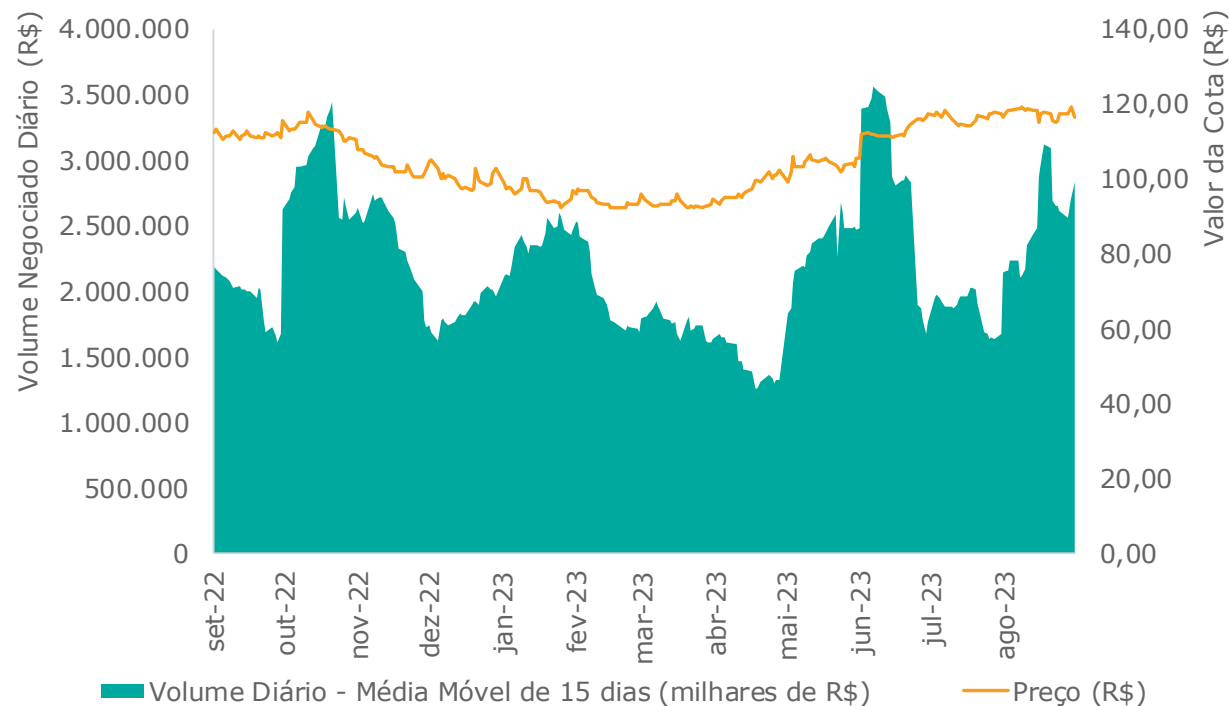
¹Valor da cota ajustada por rendimento.
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



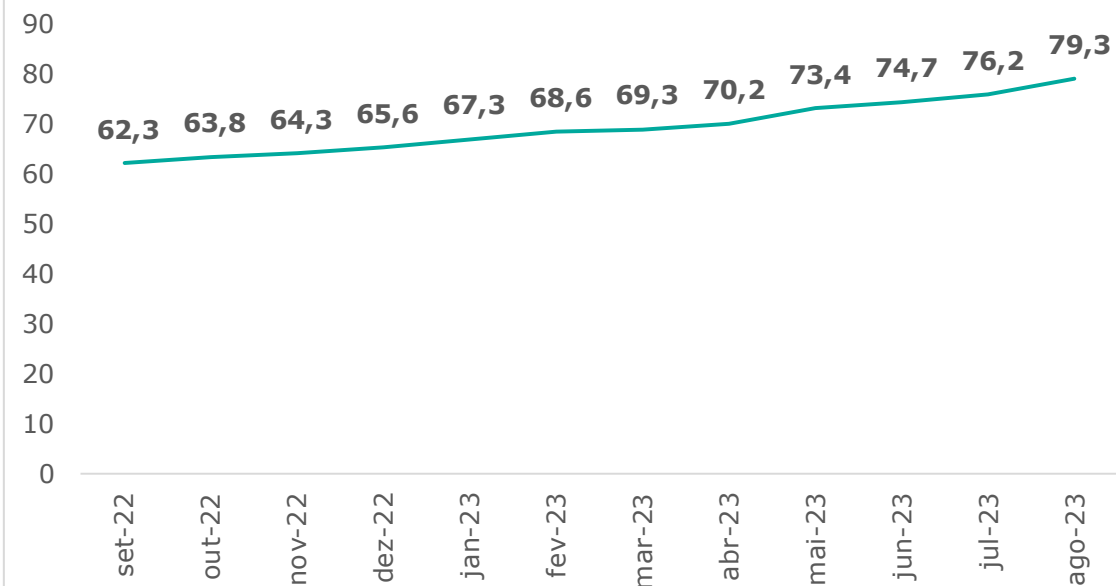
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,8 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 64,8 milhões, o que corresponde a 4,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 79,3 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ²	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	9	122.460	122.460	0%	0%	45	26%
Guarulhos	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	62	7%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	148	8%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	0%	43	9%
Itapevi	100%	11	34.922	34.922	0%	0%	27	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	80	6%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	0%	81	11%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	41	10%
Aratu	70%	8	102.530	71.771	0%	0%	53	12%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	N/A	0%	3	6%
Total		34	509.761	479.002	0,0%	0,0%	57	100%

¹Receita referente a competência julho de 2023 (caixa agosto); ²A vacância física do Ativo Cajamar é considerada N/A dado que ainda não ocorreu a lavratura da escritura de compra e venda, prevista para ocorrer até o 4T23.

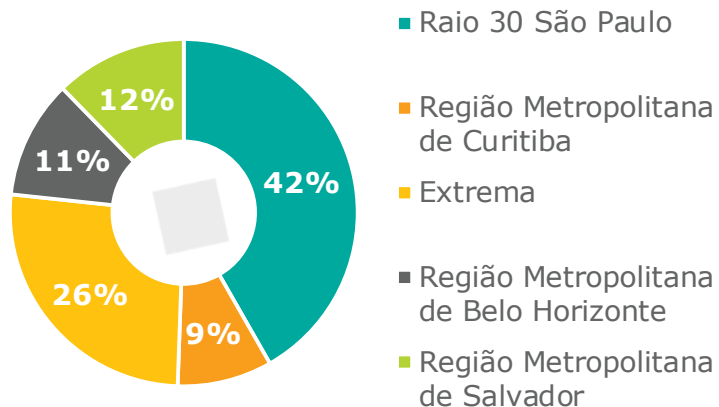


CARTEIRA DE ATIVOS¹



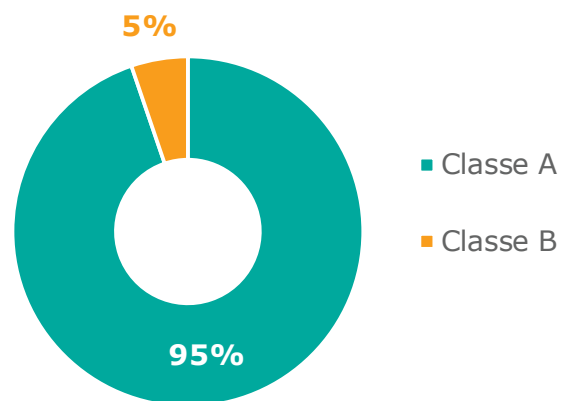
ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



¹Receita referente a competência julho de 2023 (caixa agosto).

VBI REAL ESTATE

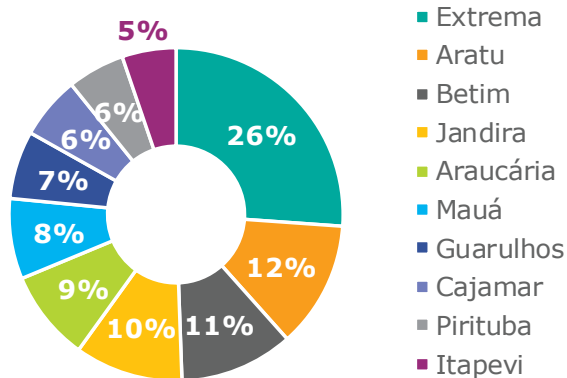
ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO





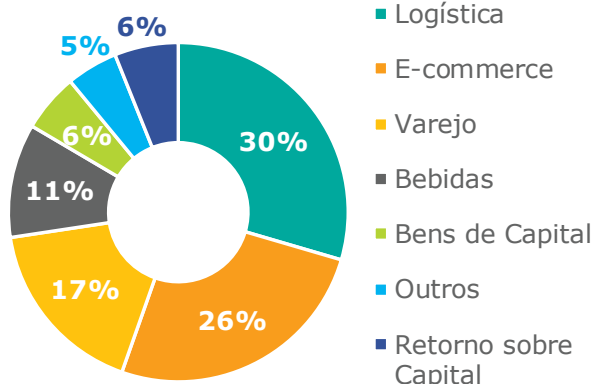
ALOCÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



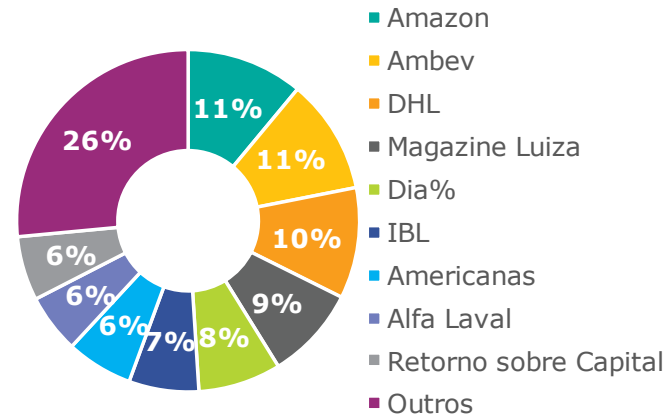
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



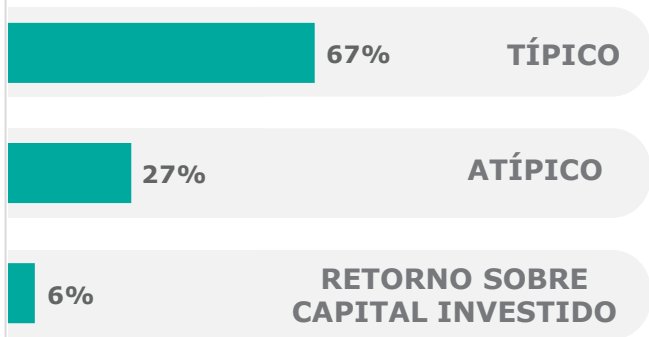
ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



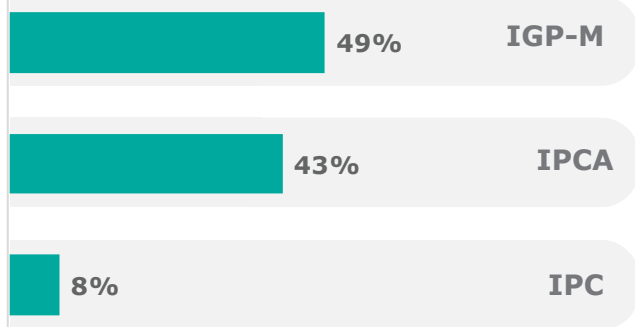
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



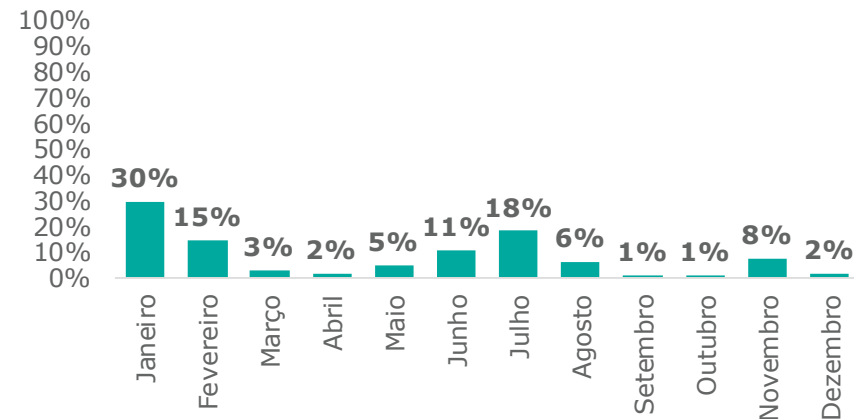
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



¹Receita referente a competência julho de 2023 (caixa agosto).

CARTEIRA DE ATIVOS¹

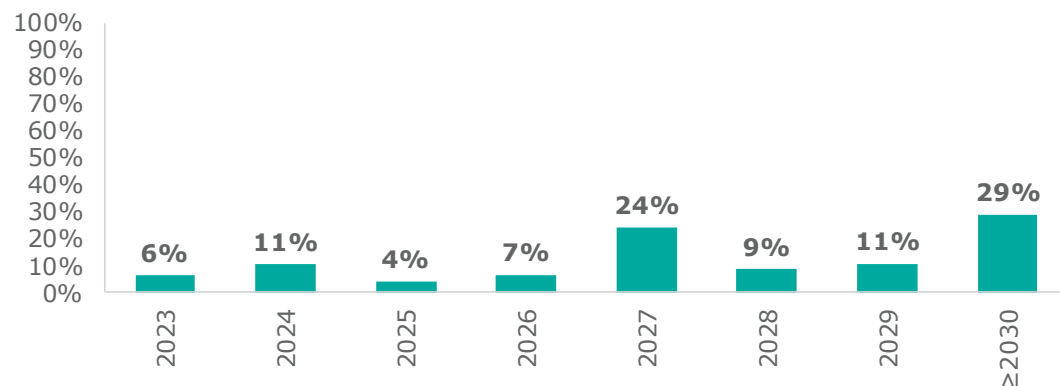


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

Durante o mês de agosto (caixa) não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o portfólio do Fundo estava 100% locado. Ainda em agosto (caixa), foram realizados os reajustes previstos para o mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,8 anos. Por fim, a equipe de Gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para o Ativo Cajamar, que fará parte de forma definitiva ao portfólio do Fundo quando lavrada escritura definitiva de compra e venda, estimada para o final do 4T23, bem como os espaços com perspectiva de desocupação do portfólio até o fim do ano de 2023 (5.186 m² de ABL no Ativo Itapevi e 2.180 m² no Ativo Aratu). Vale salientar, que o Ativo Cajamar possui renda mínima garantida (RMG) de 12 meses contados da escritura, ou seja, a RMG do Ativo Cajamar seria até, no mínimo, o 4T24, caso a escritura realmente ocorra, conforme previsão atual.

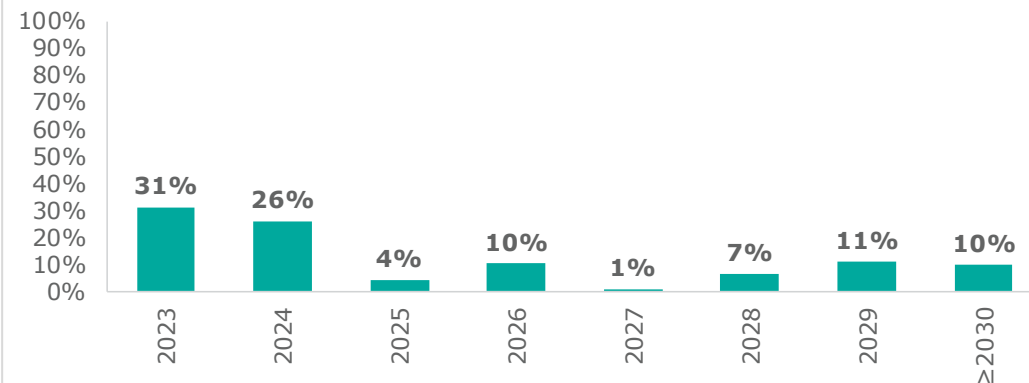
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



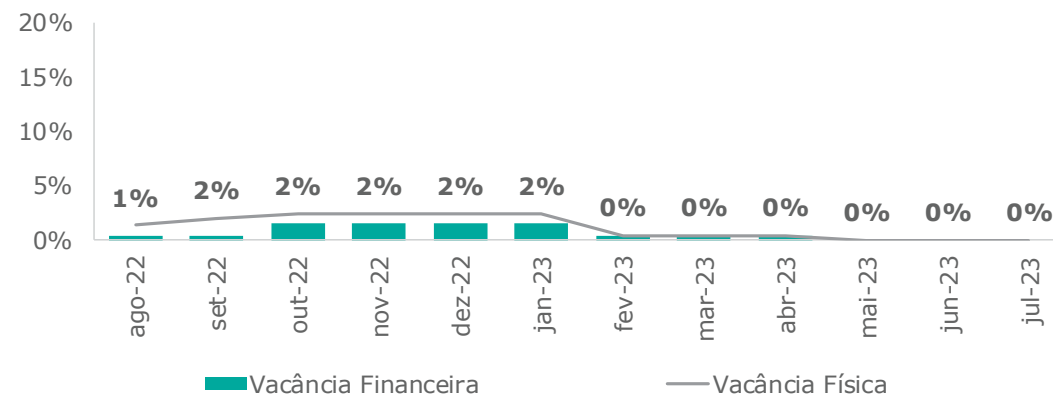
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

(% Receita)



¹Receita referente a competência julho de 2023 (caixa agosto); ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO



Ao final do mês de agosto (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de aproximadamente R\$ 0,29/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JUL-23			
MÊS CAIXA	AGO-23	R\$/cota	ACUM. 2023 COMPETÊNCIA	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	12,3	1,05	85,1	144,1
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,2)	(0,4)
Despesas Operacionais	(1,4)	(0,12)	(8,2)	(14,3)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,4)	(0,12)	(8,4)	(14,7)
Resultado Operacional	11,0	0,93	76,7	129,4
Receitas Financeiras	0,1	0,01	0,7	3,1
Despesas Financeiras ¹	(2,0)	(0,17)	(13,1)	(22,5)
Resultado Financeiro Líquido	(1,9)	(0,16)	(12,4)	(19,5)
Lucro Líquido	9,1	0,77	64,3	109,9
Reserva de Lucro	0,2	0,02	(1,3)	(2,8)
Resultado Distribuído²	9,30	0,79	63,00	107,15
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,79		5,35	9,10

Referente ao mês caixa agosto (competência julho), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,02/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,79/cota, pagos no dia 08/09.

¹Instrumento de alavancagem para a compra dos Ativos Jandira e Betim, para mais detalhes, clique aqui;

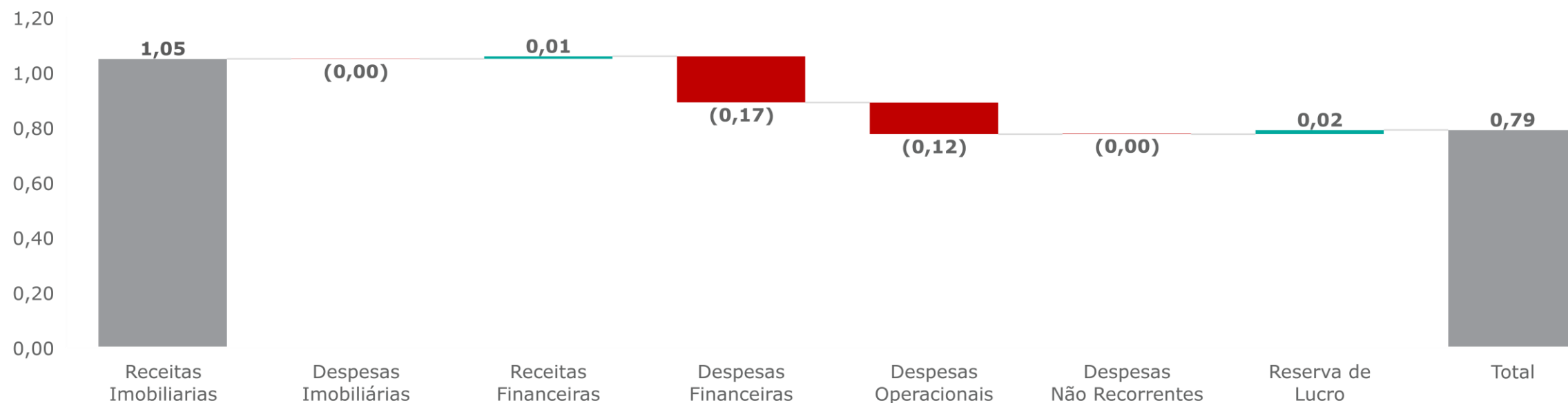
²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

RESULTADO



Referente ao mês caixa agosto (competência julho), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,02/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,79/cota, pagos no dia 08/09.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA

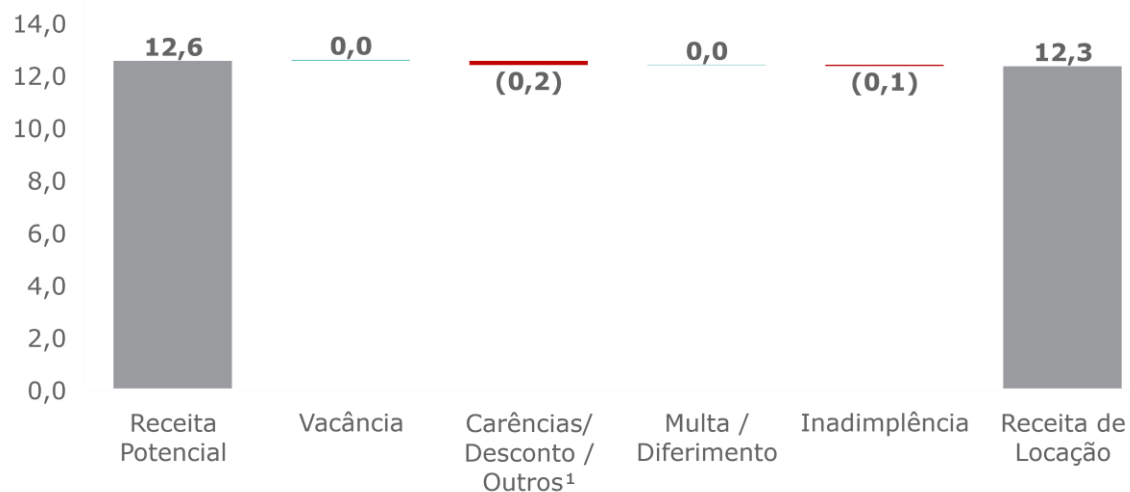




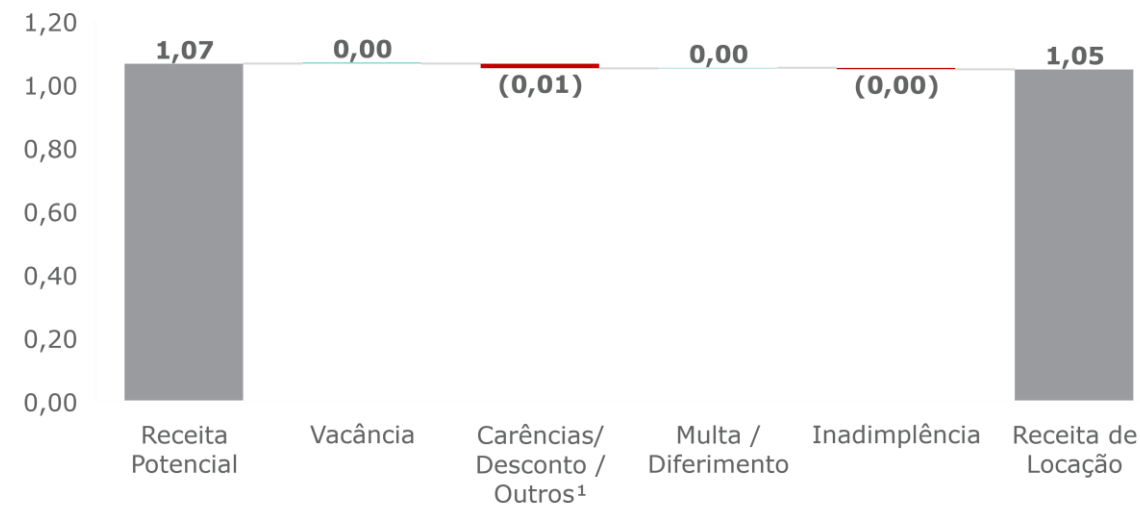
RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de agosto (competência julho), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 1,07/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$ milhões)



RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$/cota)





ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO

No mês, o Fundo apresentou receita financeira de aproximadamente R\$ 0,01/cota e despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,17/cota gerando um resultado financeiro líquido negativo no mês equivalente a R\$ 0,16/cota. A receita financeira é resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 15,9 milhões ao final de agosto).

A despesa financeira é resultado dos pagamentos mensais dos juros referentes a estrutura de alavancagem para a aquisição dos ativos Jandira e Betim. Existe a expectativa de diminuição da despesa financeira para o segundo semestre de 2023, uma vez que trabalhamos com uma expectativa de redução da taxa Selic, conforme indicado pelo mercado.

TERMOS E CONDIÇÕES

	JANDIRA E BETIM	ARATU ¹
Saldo Devedor	R\$ 151,1 milhões	R\$ 15,0 milhões
Taxa de emissão	2,25% a.a.	1,40% a.a.
Indexador	CDI	IPCA
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel	Hipoteca de imóvel terceiro
Vencimento	Dezembro de 2026	Maio de 2032
Prazo	70 meses	144 meses
Carência Principal	Setembro de 2023	Junho de 2022

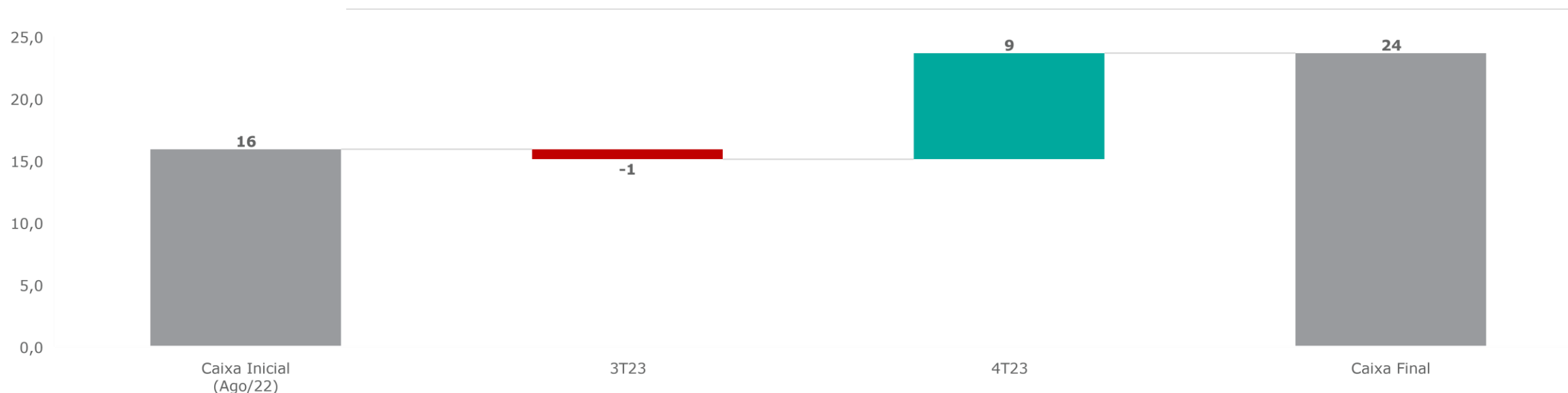
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

CAIXA E OBRIGAÇÕES



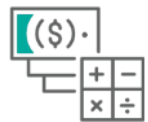
Em 31/08, a posição de Caixa e outros ativos financeiros¹ do Fundo era de R\$ 15,9 milhões. Até o final do 4T23, estimamos desembolsar aproximadamente R\$ 80 milhões, sendo que o principal desembolso esperado (R\$ 72 milhões) é referente ao pagamento da Ativo Cajamar estimado para ocorrer no 4T23. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 88 milhões para o pagamento do Ativo Cajamar no mesmo ato da escritura (LTV de 70%), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 4T23 de R\$ 23,7 milhões.

CAIXA E DESEMBOLSOS (em R\$ milhões)^{1,2,3}



¹Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento; ²Esse fluxo de caixa não considera o pagamento de principal da dívida que inicia em setembro (competência) e totaliza 11,6 milhões em 2023; ³Conforme informado via Fato Relevante em 24/02/2023 o Fundo realizou depósito judicial proporcional a sua participação (70%) na Aratulog no âmbito da Ação de Despejo com Pedido Liminar c/c Declaratória de Rescisão Contratual. Nota: 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

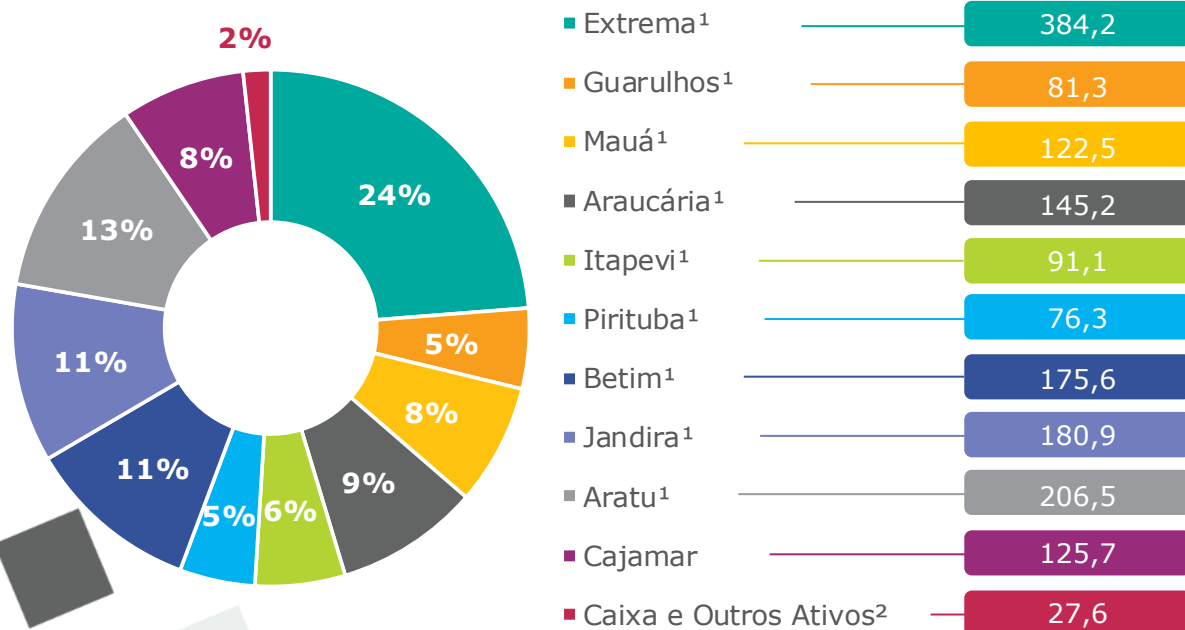


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 115,78



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 116,70

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.617,1 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	21,3	1%
Provisões e contas a pagar	1,7	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	78,3	5%
Obrigações por recursos em garantia	1,4	0%
Obrigações por captação de recursos	151,0	9%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 253,7 16%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.363,3 84%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

EXTREMA

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
469.257 m ²	122.460 m ²	Dezembro de 2018
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para múltiplos locatários	106 km de SP, 469 km do RJ e 480 km de BH	



Rod. Fernão Dias, Km 947 – Extrema. MG



GUARULHOS



Rua Manoel Borba Gato, 100 – Guarulhos, SP



ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
49.613 m ²	24.416 m ²	Novembro de 2018
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Intermodal Brasil Logística ("IBL")	Proximidade a intersecção da Rodovia Presidente Dutra e a Rodovia Fernão Dias	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

MAUÁ

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
59.043 m²	29.718 m²	Outubro de 2019
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Dia%	Localização estratégica no entroncamento da Av. Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel	



Avenida Papa João XXIII, 3.059 – Mauá, SP



ARAUCÁRIA



Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 – Araucária, PR



ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
224.820 m²	48.488 m²	Dezembro de 2019
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Magazine Luiza	O empreendimento está próximo do contorno sul (BR 376) e em raio inferior a 40 km do centro de Curitiba	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

ITAPEVI

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
60.268 m²	34.922 m²	Dezembro de 2019
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para múltiplos locatários	O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade de SP	



Av. Portugal, 400 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi



PIRITUBA



Av. Mutinga, 4.935 - Vila Jaguara, SP

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
58.248 m²	12.340 m²	Julho de 2020
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Alfa Laval Ltda.	Proximidade a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

BETIM

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
295.515 m ²	53.563 m ²	Fevereiro de 2021
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Amazon	Rod. Fernão Dias, Via Expressa de Betim e a 30 km de BH	



Av. Juiz Marco Tulio Isaac, 7.001 - Parque das Industrias, Betim - MG



JANDIRA



Estrada dos Alpes, 4.785 - Barueri, SP

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
188.561 m ²	45.634 m ²	Fevereiro de 2021
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para DHL Logistics	Rod. Castello Branco, a apenas 7 km do Rodoanel Mário Covas e a 20 min da Marginal Pinheiros e Tietê	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

ARATU

ÁREA DO TERRENO	ABL ¹	ADQUIRIDO EM
261.447 m²	102.530 m²	Junho de 2021
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	CERTIFICAÇÕES
100% locado para múltiplos inquilinos	BR 324, BA 526 e BA 535 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador	1º empreendimento no Brasil a receber o certificado EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que certifica edifícios eco-eficientes

¹O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 71.771 m² de ABL.



Via Centro, S/N – CIA SUL
Simões Filho -BA



CAJAMAR



Rodovia Anhanguera, km 43 – Cajamar, SP

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
492.176 m²	35.690 m²	Agosto de 2021
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
Imóvel em construção	22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê	

VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI**?

Para assistir, **acesse os sites dos fundos** ou nosso **canal no YouTube: [VBIRealEstateBR](#)**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

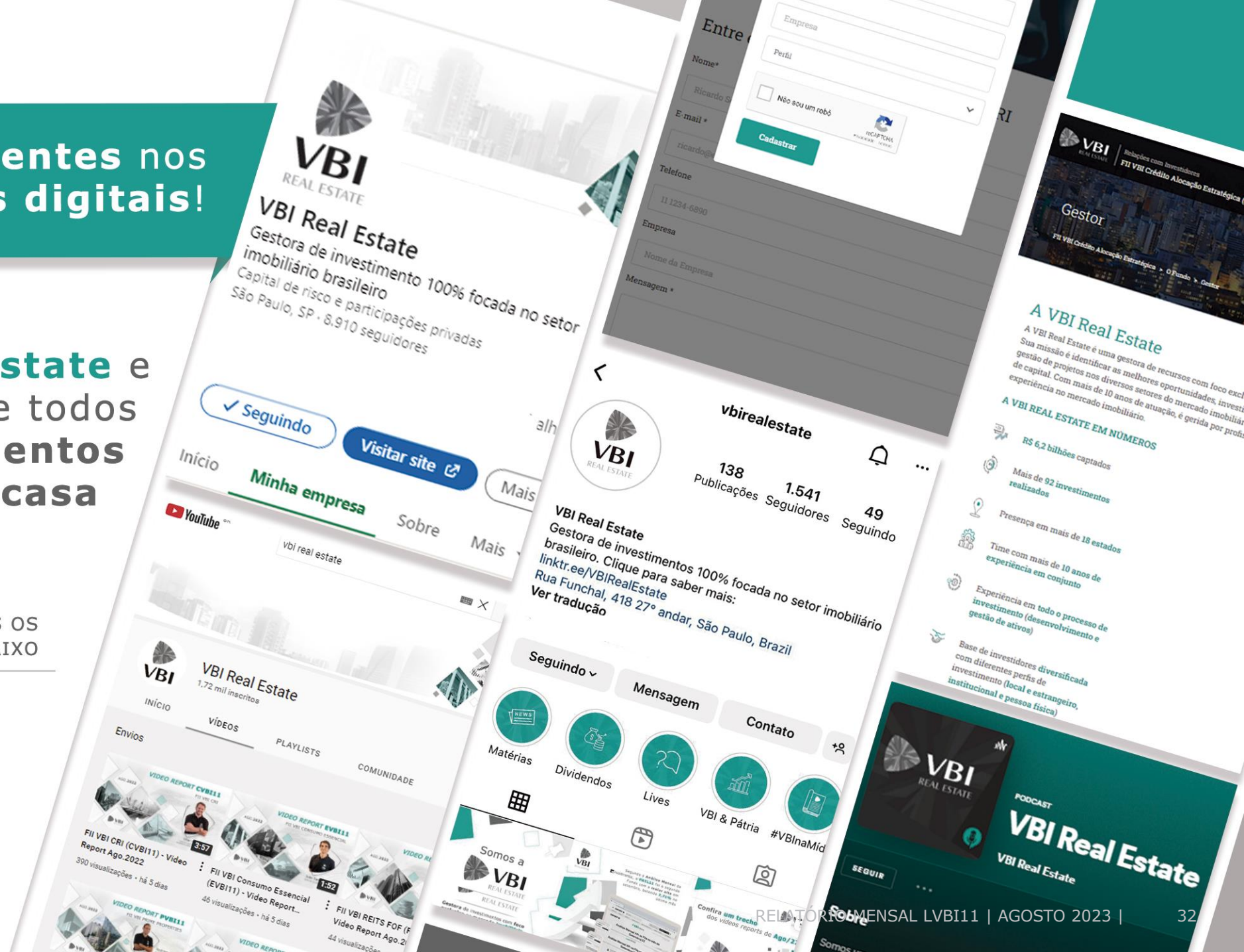
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JP5YcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 8,3**
bilhões no setor imobiliário

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.