



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Logístico (LVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE: AQUISIÇÃO SBC FII

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administradora**"), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("**Gestora**" ou "**VBI**"), na qualidade de, respectivamente, Administradora e Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), vêm comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou na data de hoje **Contrato de Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças** ("**CVC**"), de forma que passou a ser titular da totalidade das cotas do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09 ("**SBC FII**"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pela Gestora.

Tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição da totalidade das cotas do SBC FII foi objeto de aprovação por meio de consulta formal aos cotistas do Fundo conforme termo de apuração publicado em 13/12/2023 ([clique aqui](#)).

O SBC FII é um fundo de investimento imobiliário que detém um único imóvel (galpão logístico), denominado "Ativo SBC", localizado na Rua dos Feltrins, na cidade de São Bernardo do Campo SP, objeto das matrículas nº 88.207 e 88.223, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo ("Imóvel"), com 65.024 m² de ABL e locado para Scania Latin América Ltda através de um contrato atípico de locação na modalidade *built to suit* vigente até 2036 e que constava como Ativo Alvo na 4ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em 06/10/2023. Para mais informações acesse o Prospecto Definitivo da 4ª emissão de cotas do Fundo ([clique aqui](#)).

O preço de aquisição das cotas do SBC FII foi de R\$ 168.589.644,92 (cento e sessenta e oito milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos) ("Preço de Aquisição"), considerando o valor do Imóvel de 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.

Os recursos utilizados para o pagamento do preço de aquisição são proveniente do caixa do Fundo, no montante de R\$ 53.589.644,92 (cinquenta e três milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos), e da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos em três séries, totalizando R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais) que possuem juros remuneratórios médios correspondentes a IPCA + 7,94% (sete inteiros e noventa e quatro por cento) ao ano para as três séries e multa de pré-pagamento média equivalente a 0,22% sobre o prazo médio remanescente.

Posteriormente à aquisição das cotas do FII SBC, o Fundo integralizará cotas do FII SBC em montante de R\$ 112.356.538,92 (cento e doze milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e oito e noventa e dois centavos) de modo que seja quitado o saldo devedor da operação de securitização existente do FII SBC.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.lvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Logístico (LVBI11)

FATO RELEVANTE

Dessa forma, serão mantidos unicamente os CRIs acima descritos como instrumento de alavancagem relacionada ao Ativo SBC e FII SBC

Com relação ao retorno estimado, a Gestora espera um retorno sobre o capital investido (*cash on cash*) equivalente a 9,1% a.a. (nove inteiros e um décimo por cento) para os próximos 12 meses, o que representaria um incremento na receita imobiliária líquida no Fundo de R\$ 0,09/cota, resultado da diferença entre receita imobiliária do ativo, equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota e a despesa financeira dos CRIs estimada em R\$ 0,05/cota.

Mais informações sobre o Ativo SBC estão descritas no Racional de Aquisição Anexo neste documento.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de dezembro de 2023.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



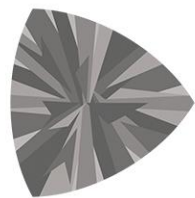
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.lvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

LVBI11

FII VBI LOGÍSTICO

**RACIONAL DE AQUISIÇÃO
ATIVO BTS SBC**

Dezembro de 2023



RACIONAL DE AQUISIÇÃO
THE ONE

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – SBC

Anunciamos a **aquisição de 100% das cotas do FII SBC, detentor do ATIVO BTS SBC.**

ATIVO BTS SBC

O **SBC FII** (cujas cotas foram adquiridas pelo Fundo) detém um único imóvel localizado no **Raio de 30 km de SP, 100% locado** através de um **contrato BTS para Scania até 2036.**

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

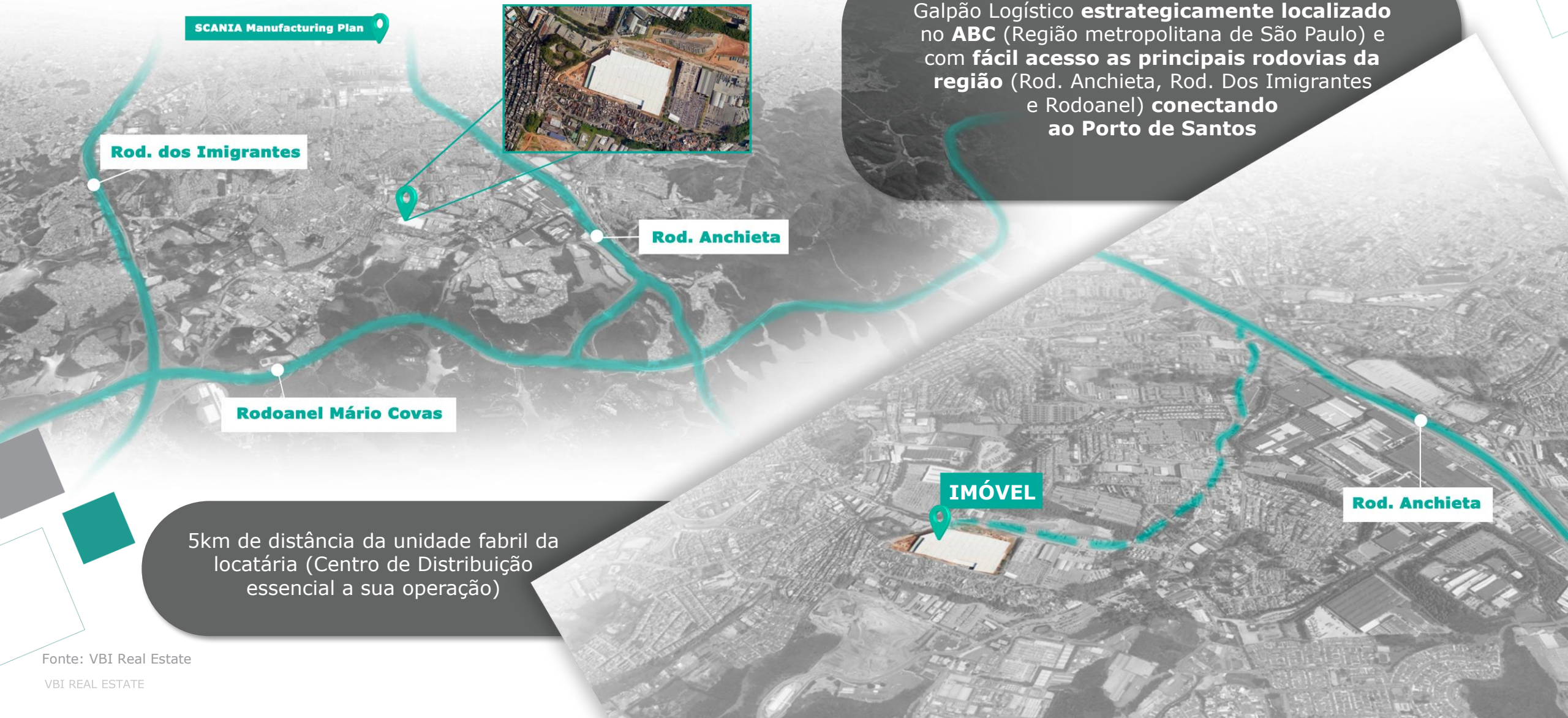
Saldo dos alugueis



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

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – SBC

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA



SCANIA Manufacturing Plan

Rod. dos Imigrantes

Rod. Anchieta

Rodoanel Mário Covas

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**

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

IMÓVEL

Rod. Anchieta

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – SBC

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



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – SBC

FOTOS



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – SBC

A TRANSAÇÃO

O **preço de aquisição das** cotas do SBC FII foi de **R\$ 168,6 milhões** considerando o valor do imóvel de **R\$ 279,2 milhões**, (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.

Os recursos utilizados para o pagamento do preço de aquisição é proveniente do caixa do Fundo, no montante de **R\$ 53,6 milhões**, e da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (**CRIs**), **emitidos em três séries, totalizando R\$ 115,0 milhões** que possuem juros remuneratórios médios correspondentes **a IPCA + 7,94% a.a.** ao ano para as três series e **multa de pré-pagamento média equivalente a 0,22% sobre o prazo médio remanescente**.

Pré-pagamento da dívida existente: Posteriormente à aquisição das cotas do FII SBC, o Fundo integralizará cotas do FII SBC em montante de R\$ 112,4 milhões que seja **quitado o saldo devedor da operação de securitização existente do FII SBC**. Dessa forma, serão mantidos unicamente os CRIs acima descritos como instrumento de alavancagem relacionada ao Ativo SBC e FII SBC

Com relação ao retorno estimado, esperamos um **retorno sobre o capital investido (cash on cash) equivalente a 9,1% a.a.** (nove inteiros e um décimo por cento) para os próximos 12 meses, o que representaria um incremento na **receita imobiliária líquida no Fundo de R\$ 0,09/cota**, resultado da diferença entre receita imobiliária do ativo, equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota e a despesa financeira dos CRIs estimada em R\$ 0,05/cota.

RESUMO DA TRANSAÇÃO	
VALOR TOTAL DA TRANSAÇÃO	R\$ 279,2 milhões
ALAVANCAGEM	R\$ 115,0 milhões
% DO IMÓVEL	100%
RETORNO ESPERADO (CASH ON CASH)	9,1% a.a.

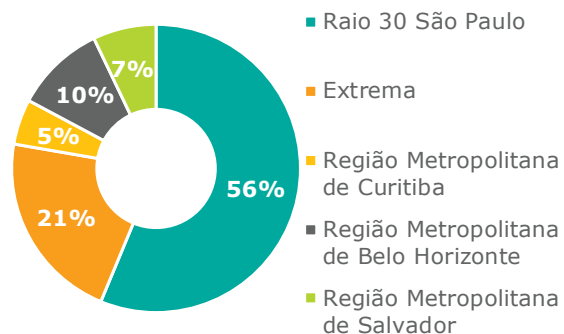
PORTFÓLIO ATUAL LVBI^{1,2}

Portfólio de **qualidade** e **localizado nos mercados com bons indicadores** na visão da Gestora

95% da receita imobiliária do Portfólio proveniente de **Ativos Classe A³**

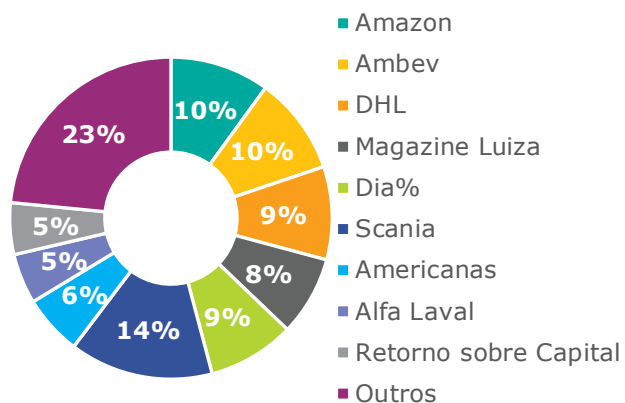
ALOCÇÃO POR REGIÃO

(% DO ATIVO)



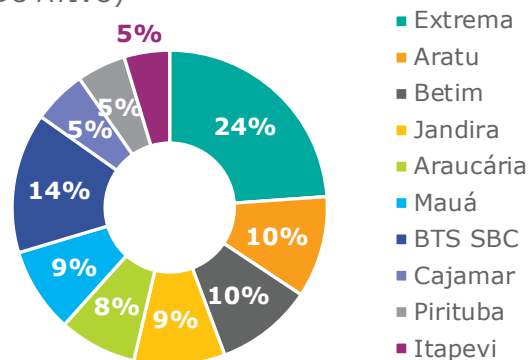
ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% DA RECEITA)



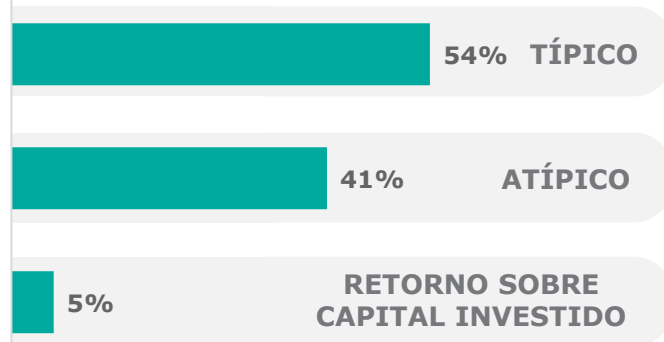
ALOCÇÃO POR IMÓVEL

(% DO ATIVO)



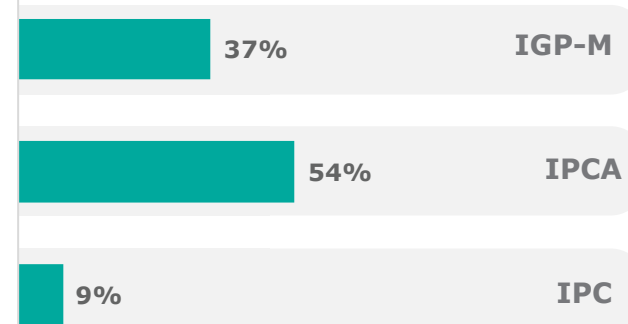
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% DA RECEITA)



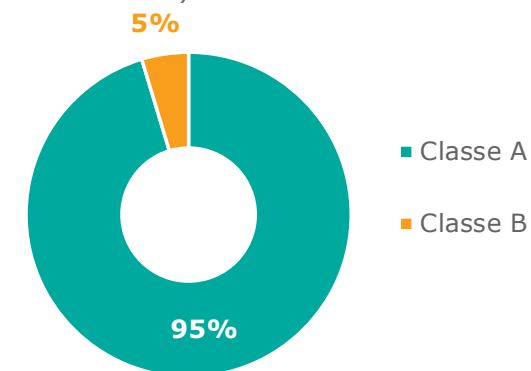
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% DA RECEITA)



ALOCÇÃO POR CLASSE³

(% DA RECEITA)



¹Não considera Caixa e Outros Ativos; ²Informações competência do mês de outubro /23 (caixa novembro/23) já desconsiderando o Ativo Guarulhos que foi vendido em 01/11/2023; ³Classificação Siila.
Fonte: VBI Real Estate, data base de 26/12/2023

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

R\$ 9,0 bilhões de
ativos sob gestão

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.