

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI LOGÍSTICO**  
**(LVBI11)**

DEZEMBRO 2022

# 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)  
novembro de 2022: 0,96%  
do patrimônio líquido



ACESSE  
O **SITE**



CADASTRE-SE  
NO **MAILING**



FALE COM  
O **RI**

# RESUMO LVBI11

## DEZEMBRO 2022

|                           |                                              |                                              |                                          |                                         |                                             |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> | <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b>             | <b>VALOR DE MERCADO</b>                      | <b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b>          | <b>P/B</b>                              | <b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> |
| R\$ 1.360,0 milhões       | R\$ 115,50                                   | R\$ 1.213,2 milhões                          | R\$ 103,03                               | 0,89x                                   | R\$ 2,0 milhões                             |
| <b>DIVIDENDO POR COTA</b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b>  | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b> | <b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>           |
| R\$ 0,75                  | 8,7%                                         | 7,8%                                         | 8,6%                                     | 7,7%                                    | 96,1%                                       |
|                           |                                              | <b>% ATIVO EM CAIXA</b>                      | <b>CAIXA E OUTROS ATIVOS<sup>4</sup></b> | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b>               |                                             |
|                           |                                              | 2,6%                                         | R\$ 52,6 milhões                         | 65.588                                  |                                             |

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/12;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 30/12;

<sup>3</sup>Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;

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

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

**RENDIMENTOS:** No mês de dezembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,02/cota. Assim, no dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota, pagos no dia 06/01. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 103,03) em 29/12 ou, ainda 7,8% sobre o PL do Fundo de (R\$ 115,50) em 30/12 (para maiores detalhes [clique aqui](#)).

**GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de dezembro, não ocorreram movimentações na carteira de locatários. Desta forma, ao final do mês de dezembro o Fundo possuía 13.276 m<sup>2</sup> disponíveis para locação, sendo 2 módulos no Ativo Itapevi (3.998 m<sup>2</sup>), 2 módulos no G02 do Ativo Aratu (6.083 m<sup>2</sup>) e 1 módulo no G07 do Ativo Extrema (3.194 m<sup>2</sup>), resultando em 2,4% de vacância física. Vale salientar que os módulos vagos do Ativo Aratu não geram impacto financeiro para o Fundo, pois foi negociado junto ao vendedor um dividendo preferencial mínimo até maio/23. Assim, a taxa de vacância financeira do Fundo ao final do mês de dezembro era de 1,5%. Ainda durante o mês de dezembro, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de novembro (caixa dezembro) e não possuía qualquer inadimplência. Já durante o início do mês de janeiro de 2023, foi celebrado contrato de locação, com prazo de duração de 60 meses, com a empresa EALOG para um dos módulos no Ativo Itapevi (1.761 m<sup>2</sup> de ABL). Com isso, esperamos uma redução da taxa de vacância física do Fundo para 2,0% e da taxa de vacância financeira para 1,1% ao final do mês de janeiro/23. Adicionalmente, foi também celebrado com a locatária Taiff a extensão do contrato de locação, que possuía vencimento no ano de 2024 e que passou a ter o ano de 2027 como vencimento e a alteração do módulo no G07 que a mesma ocupava no Ativo Extrema.

**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 2T23.



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO



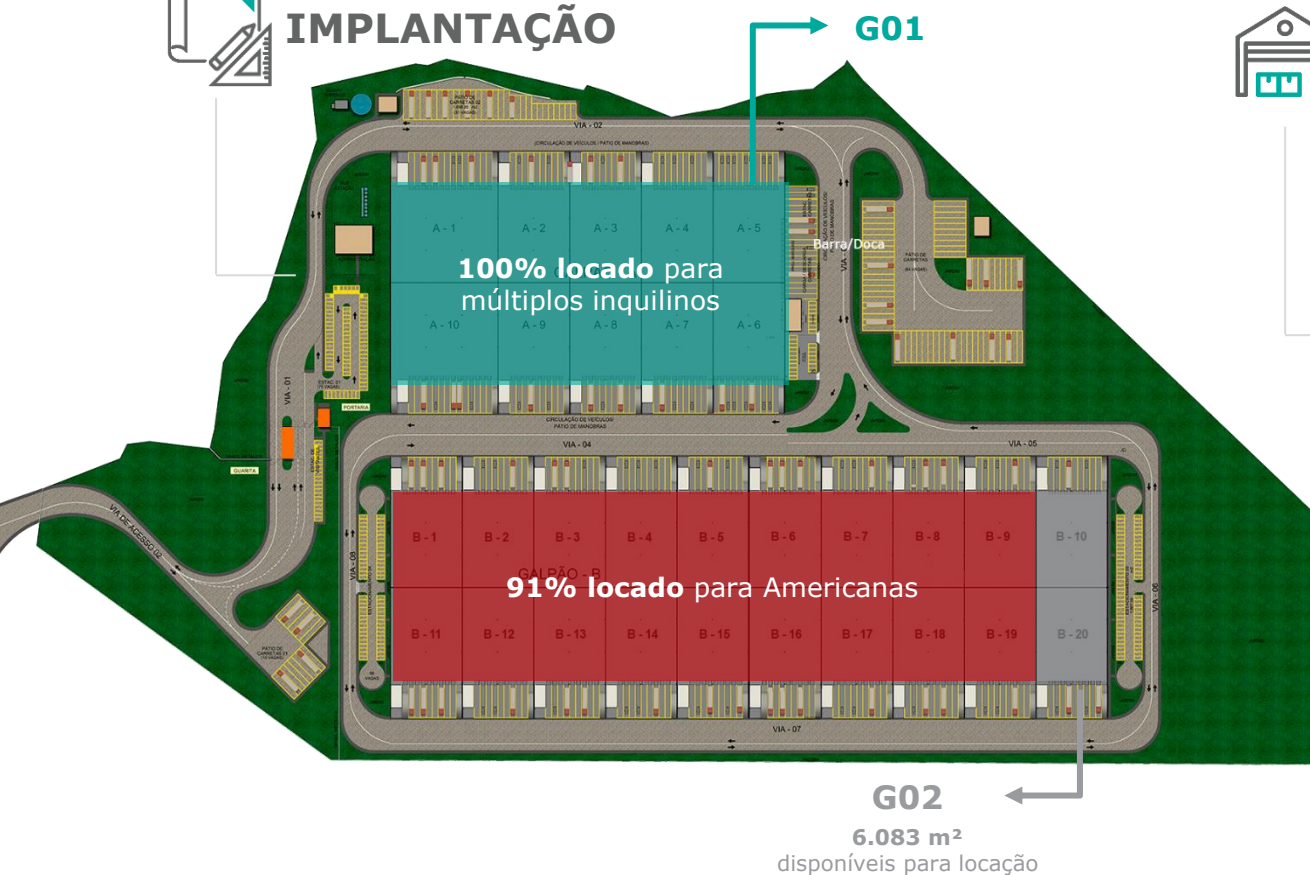
Atualmente, estamos em tratativas avançadas com um potencial locatário para a área remanescente do G02.

### americanas

Devido aos recentes eventos relacionados a um dos nossos locatários, a Americanas S.A. apresentamos abaixo em mais detalhes as características do contrato de locação em vigor, bem como comentários da equipe de Gestão a respeito do assunto.



### IMPLANTAÇÃO



### O IMÓVEL

O **ativo Aratu** conta com **102.530 m²** divididos em **2 galpões**, o **G01** com **36.913 m²** e o **G02** com **65.617 m²** de **ABL**.

**HISTÓRICO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:** O Ativo Aratu foi adquirido pelo Fundo em junho de 2021. O empreendimento contava, na data da aquisição, com a primeira nave (G01) concluída e 55% alugado para diferentes locatários e o segundo galpão em obras. Atualmente, o G01 está 100% alugado para 6 diferentes locatários. O G02, na época da aquisição, possuía um contrato de locação firmado com a B2W, que representava 91% da área do galpão. A conclusão da construção do G02 ocorreu em junho de 2022, quando teve início o prazo de locação e a locatária tomou posse do imóvel. Vale mencionar que no ano de 2021, após uma reestruturação societária, a Locatária deixou de ser B2W e passou a ser Americanas S.A.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO



### RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

|                                                                         | GALPÃO 2                              |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL:                                                     | 57.983,8 m²                           |
| INÍCIO DO PRAZO:                                                        | Junho 2022                            |
| FIM DO PRAZO:                                                           | Junho 2032                            |
| PRAZO:                                                                  | 10 anos                               |
| TIPO DE CONTRATO:                                                       | Atípico                               |
| VALOR DE LOCAÇÃO:                                                       | ~R\$ 19,50/m²                         |
| RATING AMERICANAS NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:                    | brAAA (S&P) <sup>1</sup>              |
| MULTA EM CASO DE RESCISÃO ANTECIPADA UNILATERAL POR PARTE DA LOCATÁRIA: | 80% do saldo remanescente do contrato |

<sup>1</sup>Fonte: Bloomberg

**SITUAÇÃO ATUAL:** Na data de divulgação desse relatório, a locatária está adimplente com o pagamento do aluguel, inclusive com o pagamento do aluguel referente ao mês de competência dezembro, realizado no início do mês de janeiro. A equipe de Gestão está atenta aos desdobramentos do pedido de recuperação judicial por parte da locatária, ao consequente rebaixamento da avaliação de risco de crédito da Locatária por parte das agências de risco e também a maior restrição de crédito por parte das instituições financeiras que poderão gerar impactos futuros na sua operação, ocupação do G02 do Ativo Aratu e o cumprimento de suas obrigações do contrato de locação.

**PRÓXIMOS PASSOS:** O Ativo está localizado estrategicamente na região metropolitana de Salvador (8ª maior região metropolitana do país), um mercado de condomínios logísticos que possui uma baixa taxa de vacância atualmente (7% no 3T22), ou seja, um mercado onde existe baixa disponibilidade de ativos de qualidade para locação. Outro diferencial é que o empreendimento possui acesso direto e fácil as principais rodovias da região que circundam a região metropolitana de Salvador e conectam ao interior do Estado da Bahia. Assim, com sua localização e acesso privilegiado aliados as suas altas especificações técnicas, incluindo certificação ESG Edge, acreditamos que o ativo possui alta liquidez no mercado, ou seja, possui alto potencial de ser alugado de forma célere e também facilmente adaptável a diferentes tipos de usuários/operações, podendo inclusive ser dividido em módulos a partir de aproximadamente 3.000 m² e possibilitando também operações em “*cross docking*”, um diferencial para empresas do setor.

Atualmente, o valor de locação vigente no contrato com a Americanas está pelo menos 20% abaixo do valor de mercado do ativo. Ou seja, em caso de locação do espaço atualmente ocupado pela locatária para outros potenciais locatários, poderíamos ter um impacto positivo nas receitas imobiliárias de até aproximadamente R\$ 0,02/cota em condições atuais de mercado.

Assim, considerando os pontos acima elencados, a equipe de Gestão irá atuar de forma a minimizar, no curto prazo, os potenciais impactos da mudança abrupta da condição da atual locatária, devido ao pedido de recuperação judicial, e na busca de uma solução, de médio e longo prazo, para que o Ativo Aratu continue a contribuir com todo o seu potencial para o resultado do Fundo.

# LINHA DO TEMPO



# RENDIMENTOS

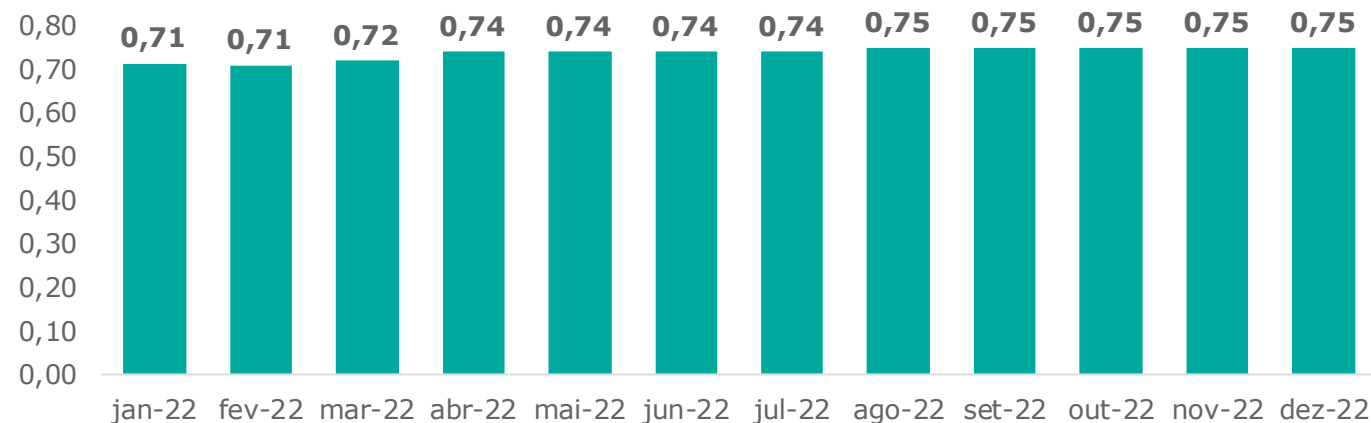


No dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,75 cota, pagos no dia 06/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro, tendo o mês de novembro como competência.

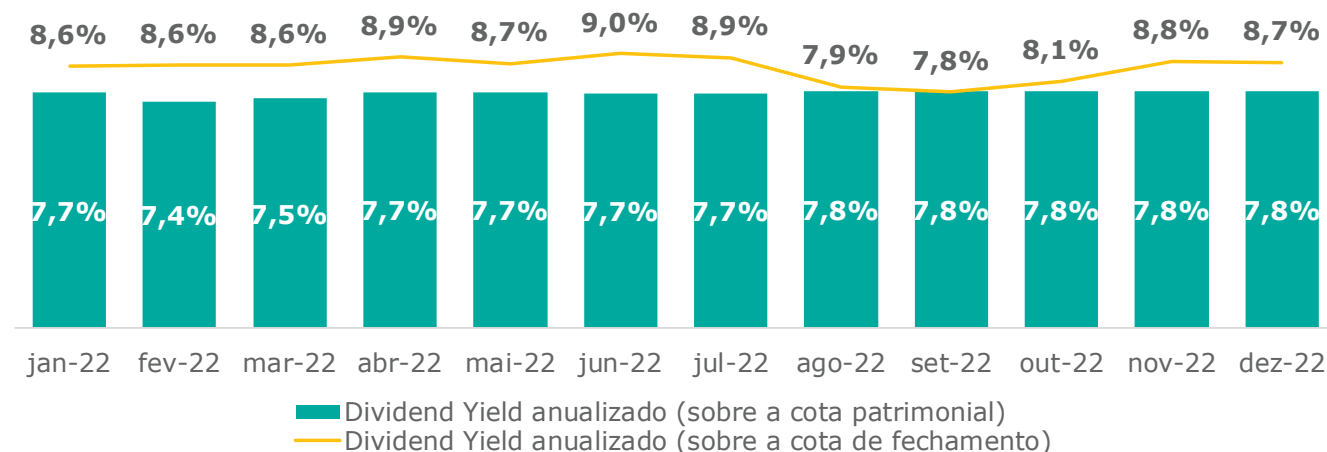
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 103,03) em 29/12 ou ainda 7,8% sobre o PL do Fundo no dia 30/12 (R\$ 115,50).

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







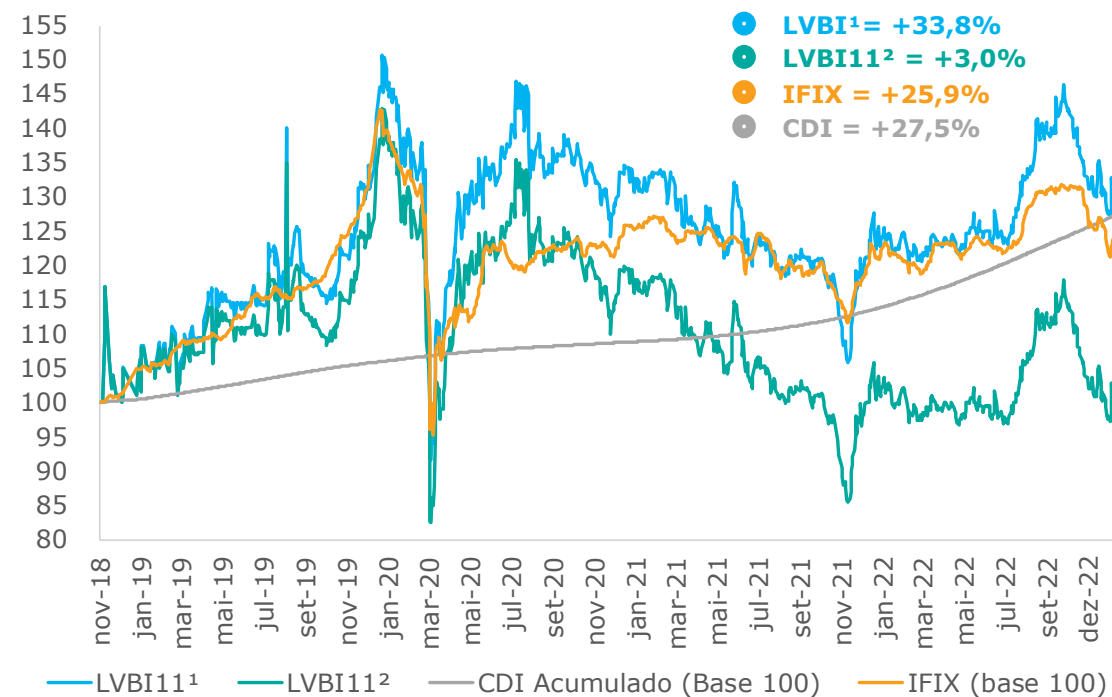
# RENTABILIDADE

Em 29/12, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 103,03 enquanto o valor patrimonial, em 30/12, era de R\$ 115,50. 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        |
| <b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>                          | <b>30,8%</b> | <b>23,5%</b> | <b>14,6%</b>  |
| Valor de cota na B3                                        | 103,03       | 103,03       | 103,03        |
| <b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>                  | <b>3,0%</b>  | <b>-3,2%</b> | <b>-12,7%</b> |
| <b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>33,8%</b> | <b>20,2%</b> | <b>1,9%</b>   |
| <b>% Taxa DI</b>                                           | <b>123%</b>  | <b>91%</b>   | <b>11%</b>    |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>                      | <b>144%</b>  | <b>107%</b>  | <b>12%</b>    |

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

## PERFORMANCE DA COTA B3



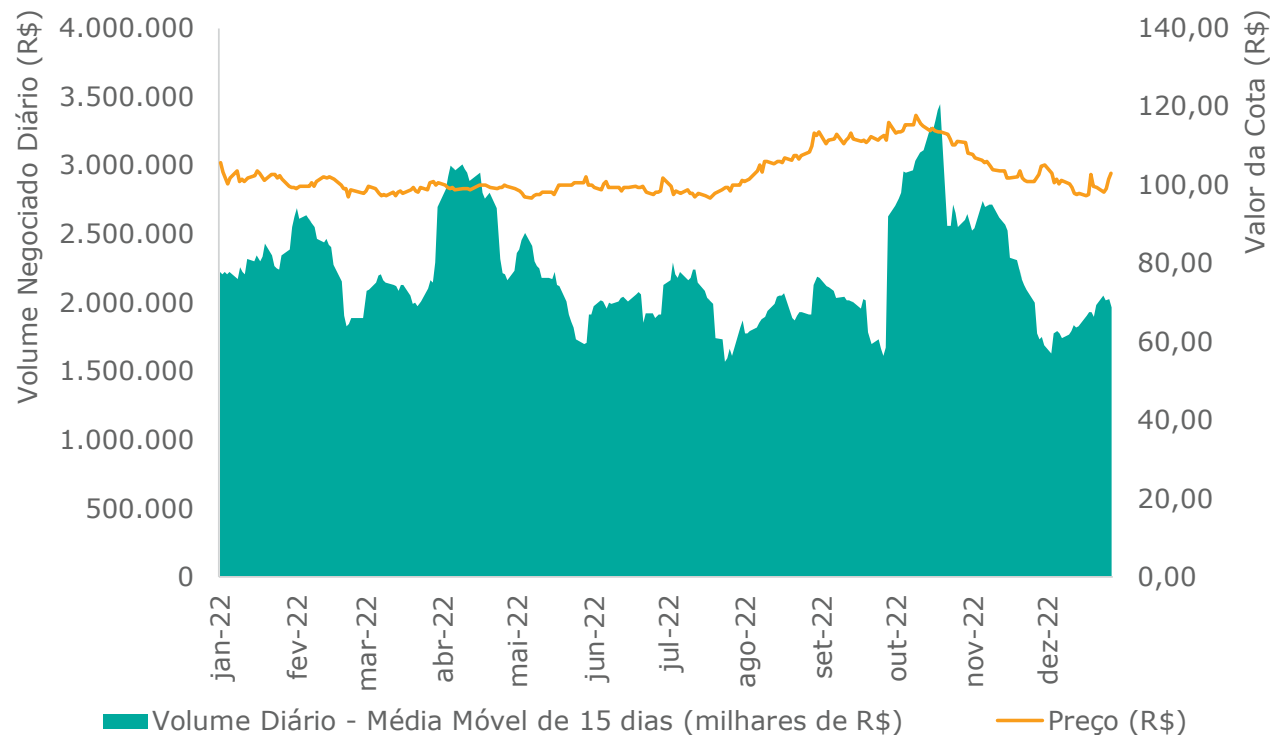
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



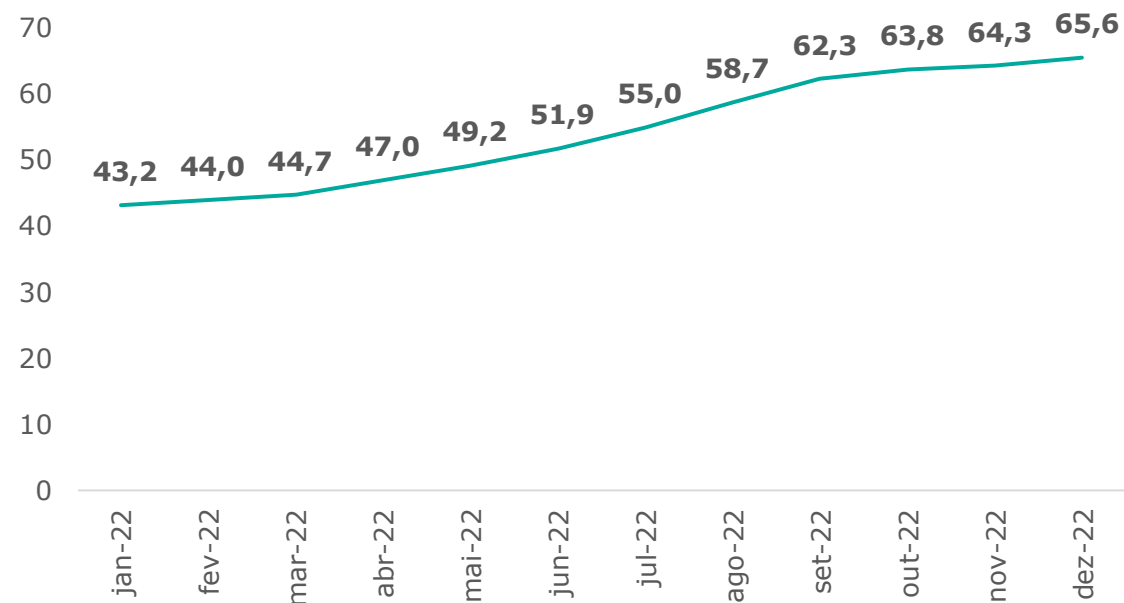
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,0 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 42,7 milhões, o que corresponde a 3,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 65,6 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



Em janeiro foi assinado novo contrato de locação no Ativo Itapevi, portanto a vacância física cairá para 2,0% e a financeira para 1,1%

| ATIVO        | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m²) | ABL TOTAL % DO FUNDO (m²) | VACÂNCIA FÍSICA <sup>2</sup> | VACÂNCIA FINANCEIRA | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA |
|--------------|---------|--------------|----------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------|
| Extrema      | 100%    | 9            | 122.460        | 122.460                   | 3%                           | 3%                  | 50                               | 25%          |
| Guarulhos    | 100%    | 1            | 24.416         | 24.416                    | 0%                           | 0%                  | 70                               | 7%           |
| Mauá         | 100%    | 1            | 29.718         | 29.718                    | 0%                           | 0%                  | 156                              | 7%           |
| Araucária    | 100%    | 1            | 48.210         | 48.210                    | 0%                           | 0%                  | 39                               | 9%           |
| Itapevi      | 100%    | 9            | 34.922         | 34.922                    | 11%                          | 11%                 | 16                               | 5%           |
| Pirituba     | 100%    | 1            | 12.340         | 12.340                    | 0%                           | 0%                  | 88                               | 5%           |
| Betim        | 100%    | 1            | 53.563         | 53.563                    | 0%                           | 0%                  | 89                               | 12%          |
| Jandira      | 100%    | 1            | 45.634         | 45.634                    | 0%                           | 0%                  | 49                               | 11%          |
| Aratu        | 70%     | 7            | 102.530        | 71.771                    | 6%                           | 0%                  | 56                               | 13%          |
| Cajamar      | 100%    | 0            | 35.690         | 35.690                    | N/A                          | 0%                  | 5                                | 6%           |
| <b>Total</b> |         | <b>31</b>    | <b>509.482</b> | <b>478.723</b>            | <b>2,4%</b>                  | <b>1,5%</b>         | <b>61</b>                        | <b>100%</b>  |



VBI LOG Extrema



VBI LOG Guarulhos



VBI LOG Mauá



VBI LOG Araucária



VBI LOG Itapevi



VBI LOG Pirituba



VBI LOG Betim



VBI LOG Jandira



VBI LOG Aratu



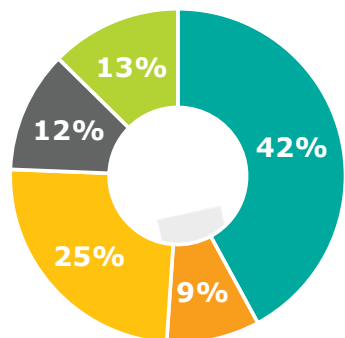
VBI LOG Cajamar

<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2022; <sup>2</sup>A 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 2T23.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% Receita)



■ Raio 30 São Paulo

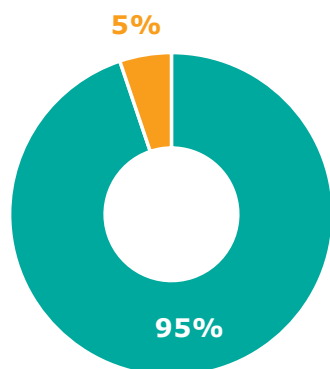
■ Região Metropolitana de Curitiba

■ Extrema

■ Região Metropolitana de Belo Horizonte

■ Região Metropolitana de Salvador

## ALOCAÇÃO POR CLASSE (% Receita<sup>2</sup>)



■ Classe A

■ Classe B

<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2022; <sup>2</sup>O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

VBI REAL ESTATE

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



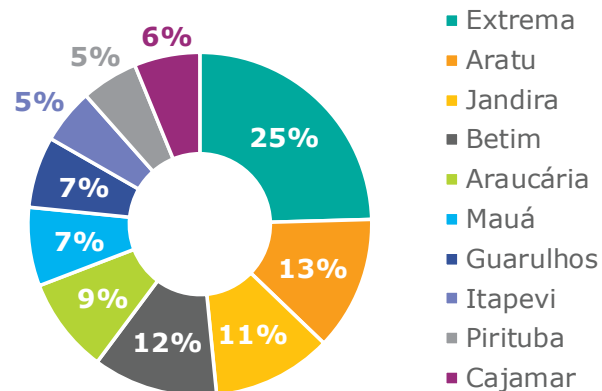


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

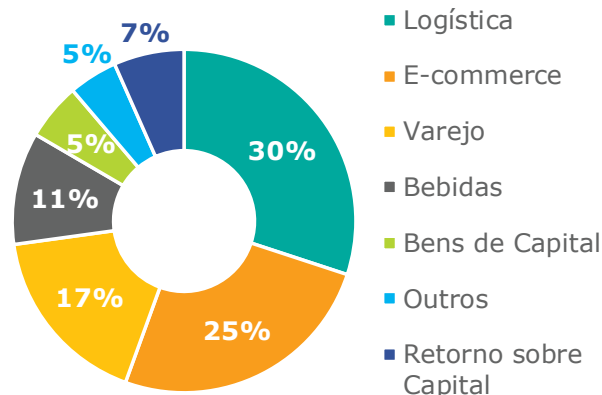


Portfólio com **diversificação por ativo e por locatário**

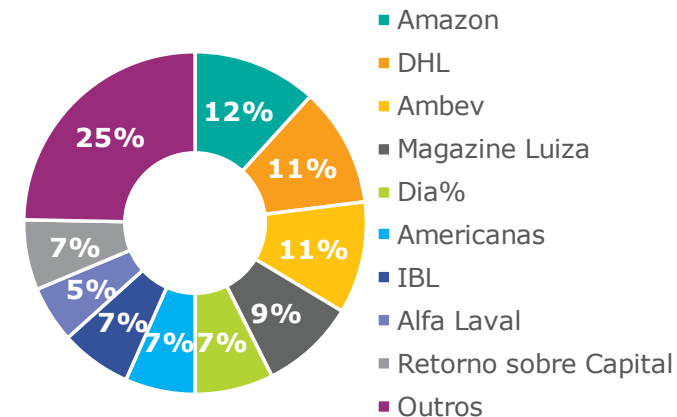
## ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)



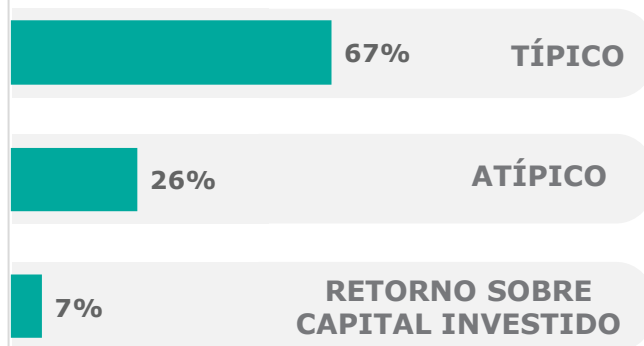
## ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)<sup>1</sup>



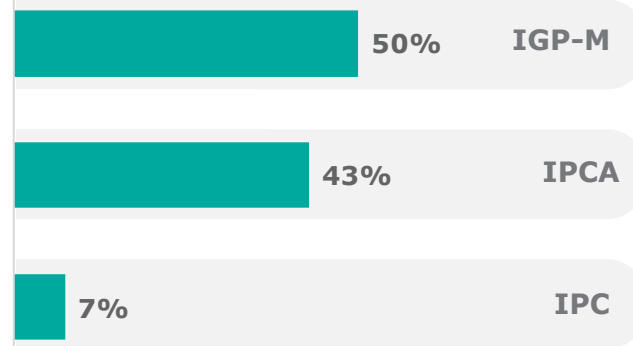
## ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)<sup>1</sup>



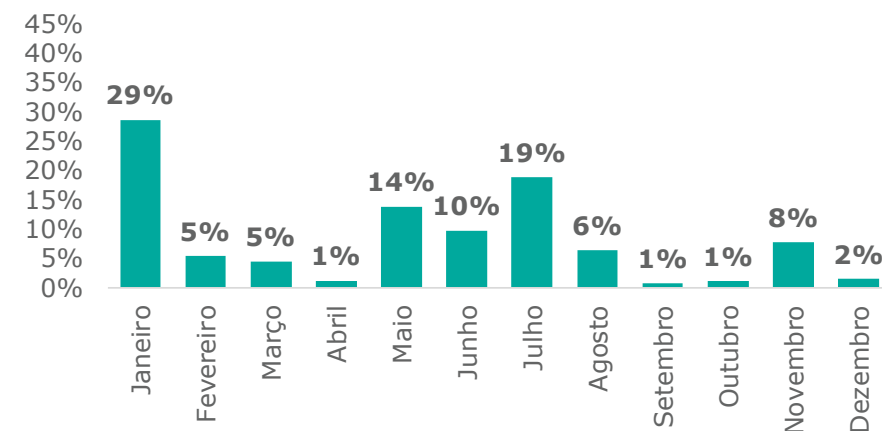
## ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2022; <sup>2</sup>A 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 2T23.

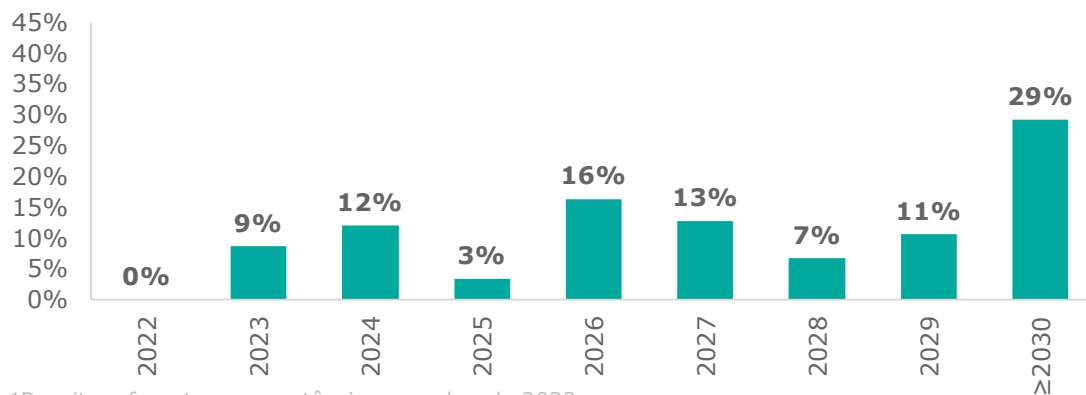
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Durante o mês de dezembro, não ocorreram movimentações na carteira de locatários. Desta forma, ao final do mês o Fundo possuía 2,4% de vacância física e 1,5% de vacância financeira. Vale destacar que os módulos vagos do Ativo Aratu não geram impacto financeiro para o Fundo, pois foi negociado junto ao vendedor um dividendo preferencial mínimo até maio/23. Em dezembro foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de novembro (caixa dezembro) e não possuía qualquer inadimplência. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) era de 5,1 anos. Já durante o mês de jan/23 foi celebrado contrato de locação com a empresa EALOG, com prazo de duração de 60 meses, para um dos módulos que estava disponível no Ativo Itapevi (1.761 m<sup>2</sup> de ABL). Com isso, esperamos que a taxa de vacância física caia para 2,0% e a de vacância financeira para 1,1% ao final do mês de jan/23. Adicionalmente, foi celebrado com a locatária Taiff a extensão do contrato que vencia em 2024 para 2027 e a troca do módulo que a mesma ocupava no Ativo Extrema. Por fim, a equipe de Gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para os atuais espaços vagos e, também, 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 2T23. 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 2T24, caso a escritura realmente ocorra, conforme previsão atual, no 2T23.

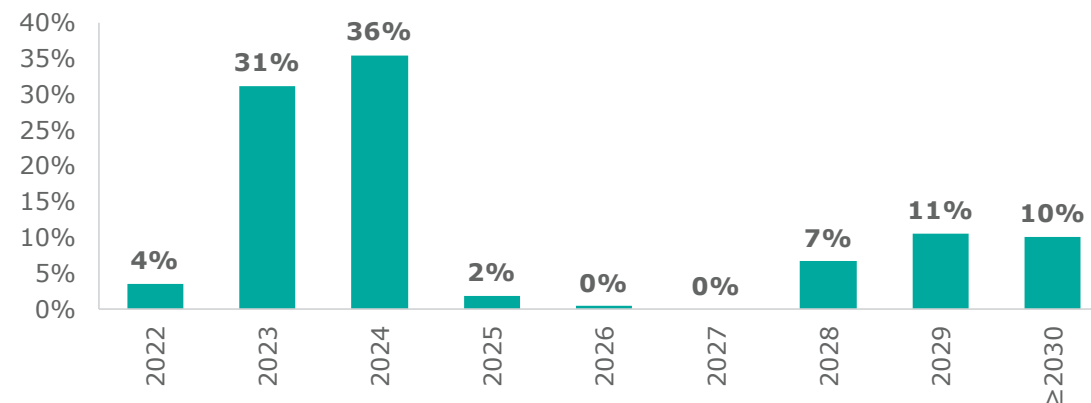
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2022.

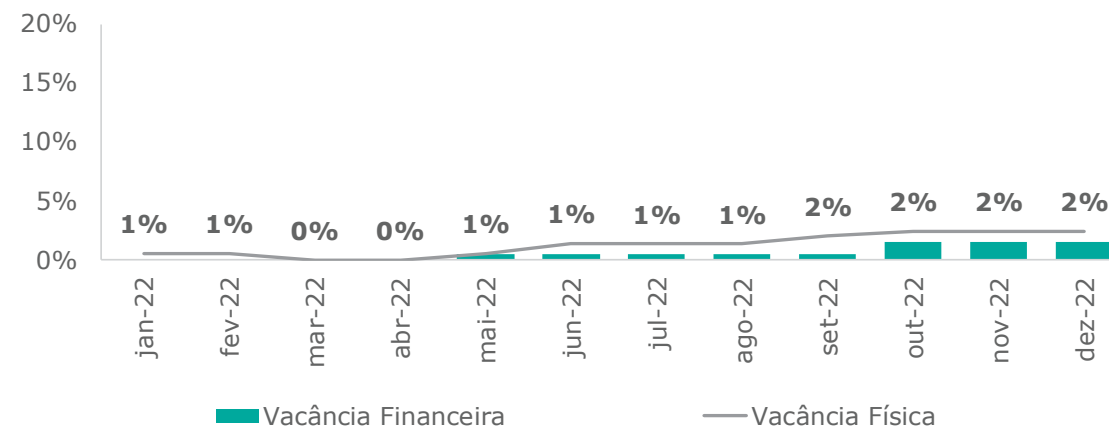
VBI REAL ESTATE

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# RESULTADO



Ao final do mês de dezembro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,17/cota

Referente ao mês caixa dezembro (competência novembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,02/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75 cota, pagos no dia 06/01.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

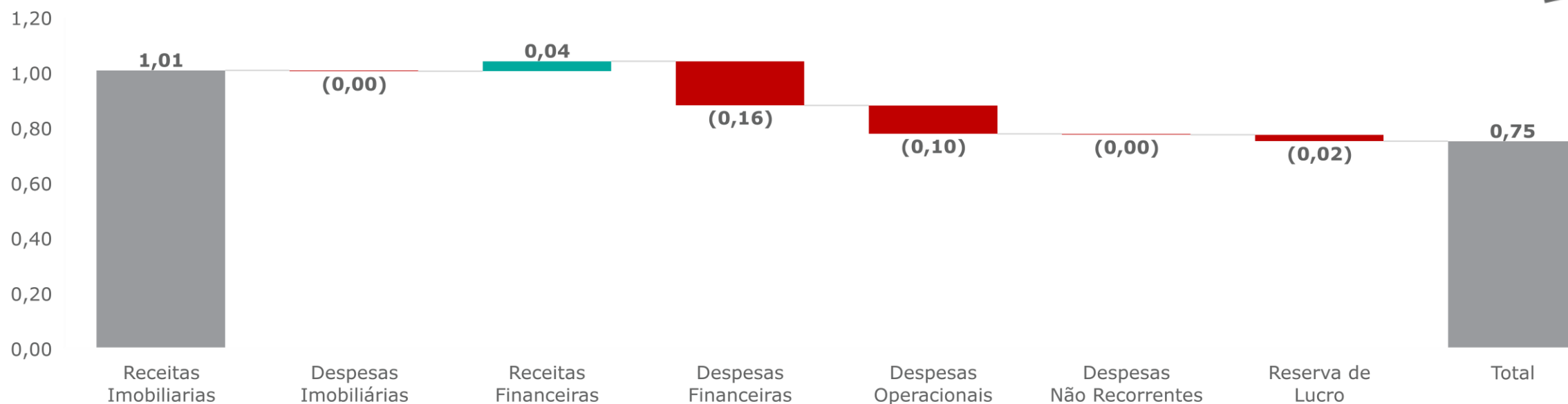
| MÊS COMPETÊNCIA                      | NOV-22 | R\$/cota | ACUM. 2022  | ACUM. 12M   |
|--------------------------------------|--------|----------|-------------|-------------|
| MÊS CAIXA                            | DEZ-22 |          | COMPETÊNCIA | COMPETÊNCIA |
| Receita Imobiliária                  | 11,9   | 1,01     | 123,3       | 132,8       |
| Despesas Imobiliárias                | (0,0)  | (0,00)   | (0,3)       | (0,3)       |
| Despesas Operacionais                | (1,3)  | (0,11)   | (13,2)      | (14,3)      |
| Outras Despesas                      | 0,0    | 0,00     | 0,0         | 0,0         |
| Despesas - Total                     | (1,3)  | (0,11)   | (13,5)      | (14,6)      |
| Resultado Operacional                | 10,6   | 0,90     | 109,7       | 118,3       |
| Receitas Financeiras                 | 0,4    | 0,04     | 7,2         | 7,9         |
| Despesas Financeiras <sup>1</sup>    | (1,9)  | (0,16)   | (17,7)      | (18,6)      |
| Resultado Financeiro Líquido         | (1,5)  | (0,12)   | (10,5)      | (10,8)      |
| Lucro Líquido                        | 9,1    | 0,77     | 99,2        | 107,5       |
| Reserva de Lucro                     | (0,3)  | (0,02)   | (3,4)       | (3,2)       |
| Resultado Distribuído <sup>2</sup>   | 8,8    | 0,75     | 95,8        | 104,3       |
| Resultado Distribuído Por Cota (R\$) | 0,75   |          | 8,14        | 8,85        |

# RESULTADO



Referente ao mês caixa dezembro (competência novembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,77/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,02/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75 cota, pagos no dia 06/01.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



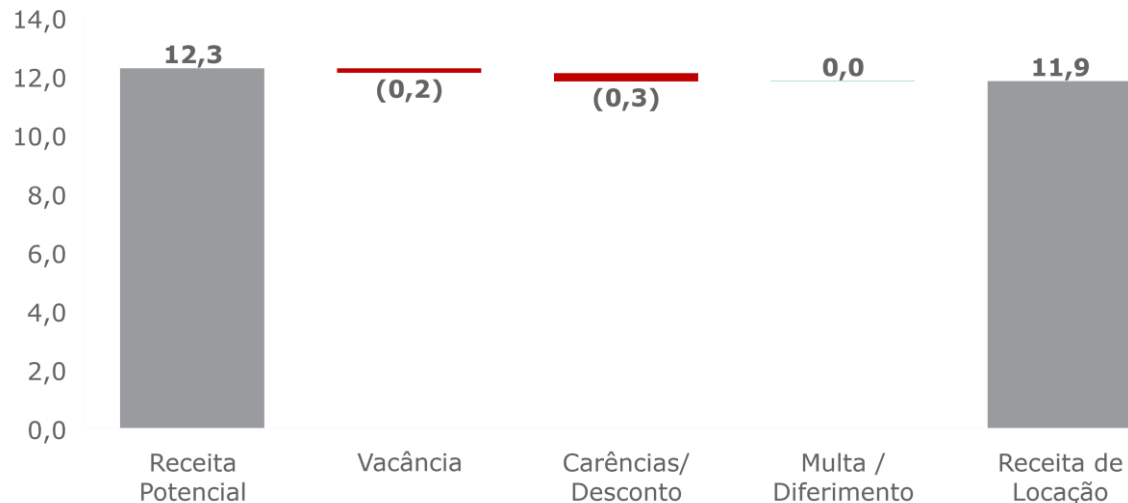




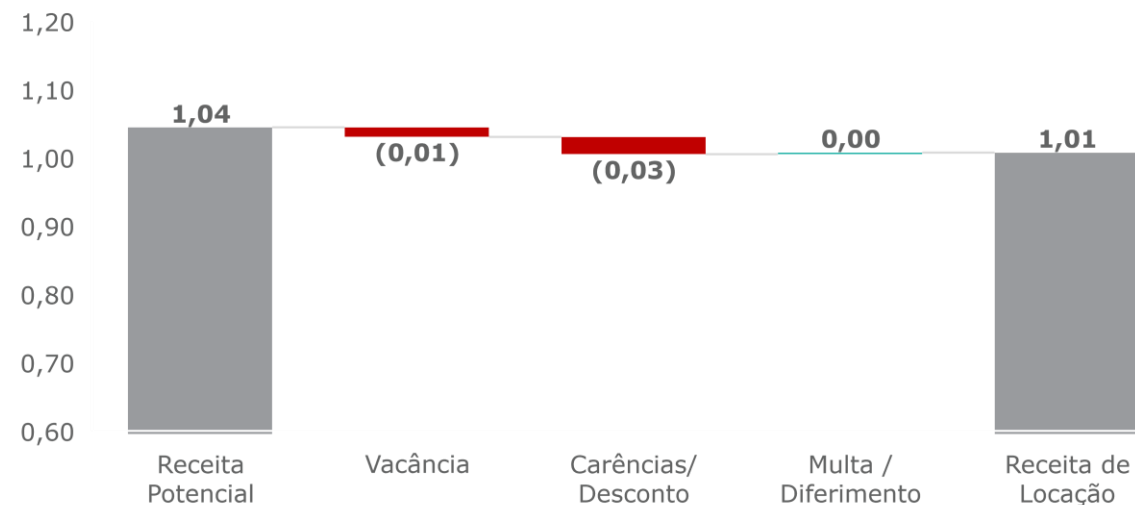
# RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de novembro (competência outubro), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 1,04/cota/mês (sem considerar a vacância de aproximadamente R\$ 0,01/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 outubro, com competência do mês de outubro, foi de aproximadamente R\$ 1,01/cota.

## 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\$ 0,04/cota e despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,16/cota gerando um resultado financeiro líquido negativo no mês equivalente a R\$ 0,12/cota. A receita financeira é resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 52,6 milhões ao final de dezembro). Vale salientar que para os próximos meses é esperada uma redução da receita financeira, uma vez que parte do caixa do Fundo será desembolsado para o cumprimento de suas obrigações.

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 estabilidade na despesa financeira para os próximos meses, uma vez que trabalhamos sem a previsão de novos aumentos da taxa Selic, conforme indicado pelo mercado.

## TERMOS E CONDIÇÕES

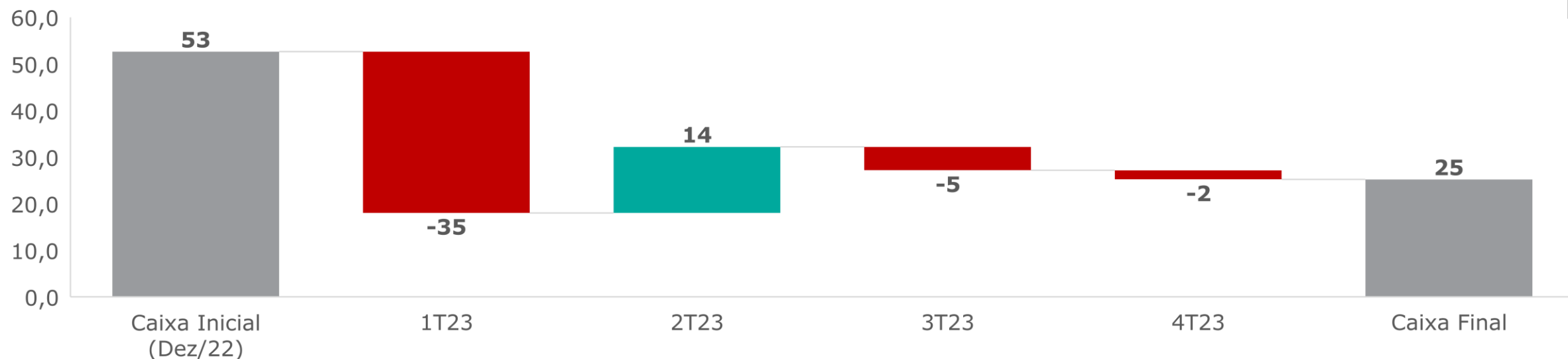
|                           | JANDIRA E BETIM                | ARATU <sup>1</sup>          |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Saldo Devedor</b>      | R\$ 150,9 milhões              | R\$ 16,0 milhões            |
| <b>Taxa de emissão</b>    | 2,25% a.a.                     | 1,40% a.a.                  |
| <b>Indexador</b>          | CDI                            | IPCA                        |
| <b>Garantias</b>          | Alienação fiduciária do imóvel | Hipoteca de imóvel terceiro |
| <b>Vencimento</b>         | Dezembro de 2026               | Maio de 2032                |
| <b>Prazo</b>              | 70 meses                       | 144 meses                   |
| <b>Carência Principal</b> | Setembro de 2023               | Junho de 2022               |

<sup>1</sup>Instrumento 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 30/12, a posição de Caixa e outros ativos financeiros<sup>1</sup> do Fundo era de R\$ 52,6 milhões. Até o final do 4T23, estimamos desembolsar aproximadamente R\$ 114 milhões, sendo que os principais desembolsos esperados são para o (i) Ativo Betim com R\$ 32 milhões, (ii) Ativo Aratu com R\$ 8 milhões e (iii) Ativo Cajamar com R\$ 71 milhões. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 87 milhões no 2T23 (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar), chegaríamos com uma posição de caixa ao final do 4T23 de R\$ 25 milhões, montante esse suficiente para cobrir todas as obrigações do Fundo até o início do ano de 2024.

## CAIXA E DESEMBOLSOS (em R\$ milhões)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>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 alavancagem.

# BALANÇO PATRIMONIAL

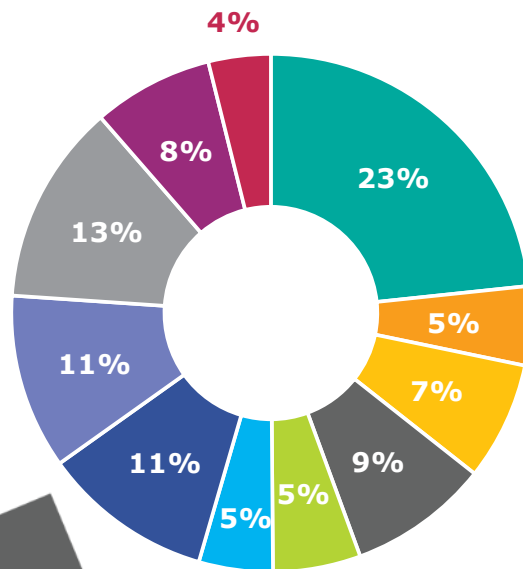


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 115,50



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 103,03

## ATIVO (em R\$ milhões)



|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| ■ Extrema <sup>1</sup>               | 384,1 |
| ■ Guarulhos <sup>1</sup>             | 81,1  |
| ■ Mauá <sup>1</sup>                  | 121,5 |
| ■ Araucária <sup>1</sup>             | 144,3 |
| ■ Itapevi <sup>1</sup>               | 90,0  |
| ■ Pirituba <sup>1</sup>              | 75,9  |
| ■ Betim <sup>1</sup>                 | 175,5 |
| ■ Jandira <sup>1</sup>               | 180,0 |
| ■ Aratu <sup>1</sup>                 | 206,4 |
| ■ Cajamar                            | 123,5 |
| ■ Caixa e Outros Ativos <sup>2</sup> | 63,9  |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.646,3 100%**

## PASSIVO (em R\$ milhões)

|                                     |       |    |
|-------------------------------------|-------|----|
| Rendimentos a distribuir            | 19,8  | 1% |
| Provisões e contas a pagar          | 1,7   | 0% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 112,7 | 7% |
| Obrigações por recursos em garantia | 1,1   | 0% |
| Obrigações por captação de recursos | 150,9 | 9% |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 286,3 17%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.360,0 83%**

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## EXTREMA

| ÁREA DO TERRENO                       | ABL                                       | ADQUIRIDO EM     |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| 469.257 m²                            | 122.460 m²                                | 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 m²                                            | 24.416 m²                                                                     | 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                      | 48.210 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                                                                        |                  |
| 94% 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

295.515 m<sup>2</sup>

### ABL

53.563 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Fevereiro de 2021

### LOCATÁRIO

100% locado para Amazon

### FÁCIL ACESSO

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

### ÁREA DO TERRENO

188.561 m<sup>2</sup>

### ABL

45.634 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Fevereiro de 2021

### LOCATÁRIO

100% locado para DHL Logistics

### FÁCIL ACESSO

Rod. Castello Branco, a apenas 7 km do Rodoanel Mário Covas e a 20 min da Marginal Pinheiros e Tietê



Estrada dos Alpes, 4.785 - Barueri, SP

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## ARATU

| ÁREA DO TERRENO                      | ABL <sup>1</sup>                                                                        | ADQUIRIDO EM                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 261.447 m <sup>2</sup>               | 100.980 m <sup>2</sup>                                                                  | Junho de 2021                                                                                                                                    |
| LOCATÁRIO                            | FÁCIL ACESSO                                                                            | CERTIFICAÇÕES                                                                                                                                    |
| 94% 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 |

<sup>1</sup>O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 70.387 m<sup>2</sup> de ABL.



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



## CAJAMAR



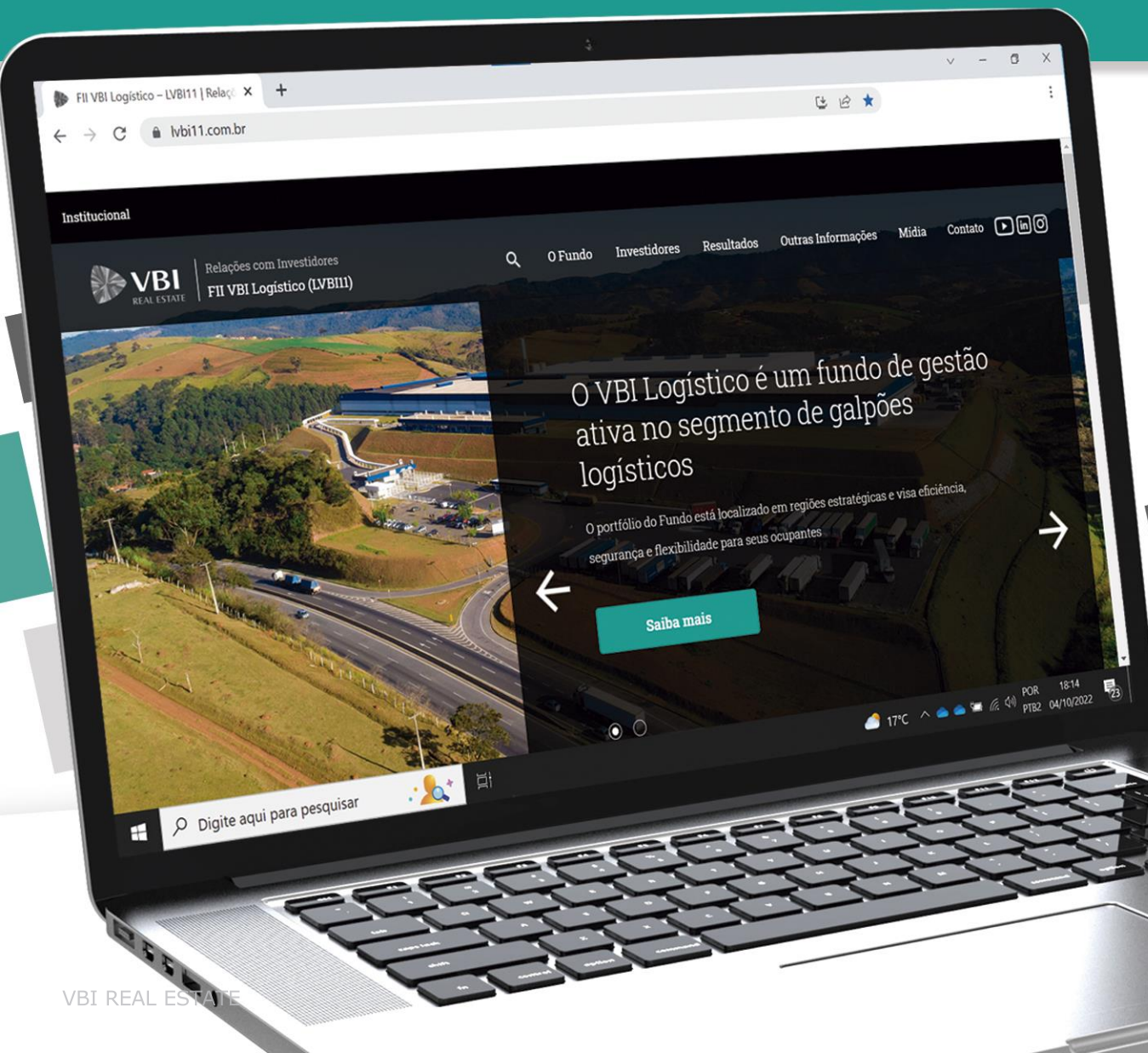
Rodovia Anhanguera, km 43 – Cajamar, SP

| ÁREA DO TERRENO        | ABL                                                                                       | ADQUIRIDO EM   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 492.176 m <sup>2</sup> | 35.690 m <sup>2</sup>                                                                     | 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 |                |



# As **URLs** dos sites dos fundos da VBI **mudaram!**

A partir de agora os **sites** passam ser os ***tickers*** dos fundos, ou seja, de [www.vbilog.com.br](http://www.vbilog.com.br) para [www.lvbi11.com.br](http://www.lvbi11.com.br)

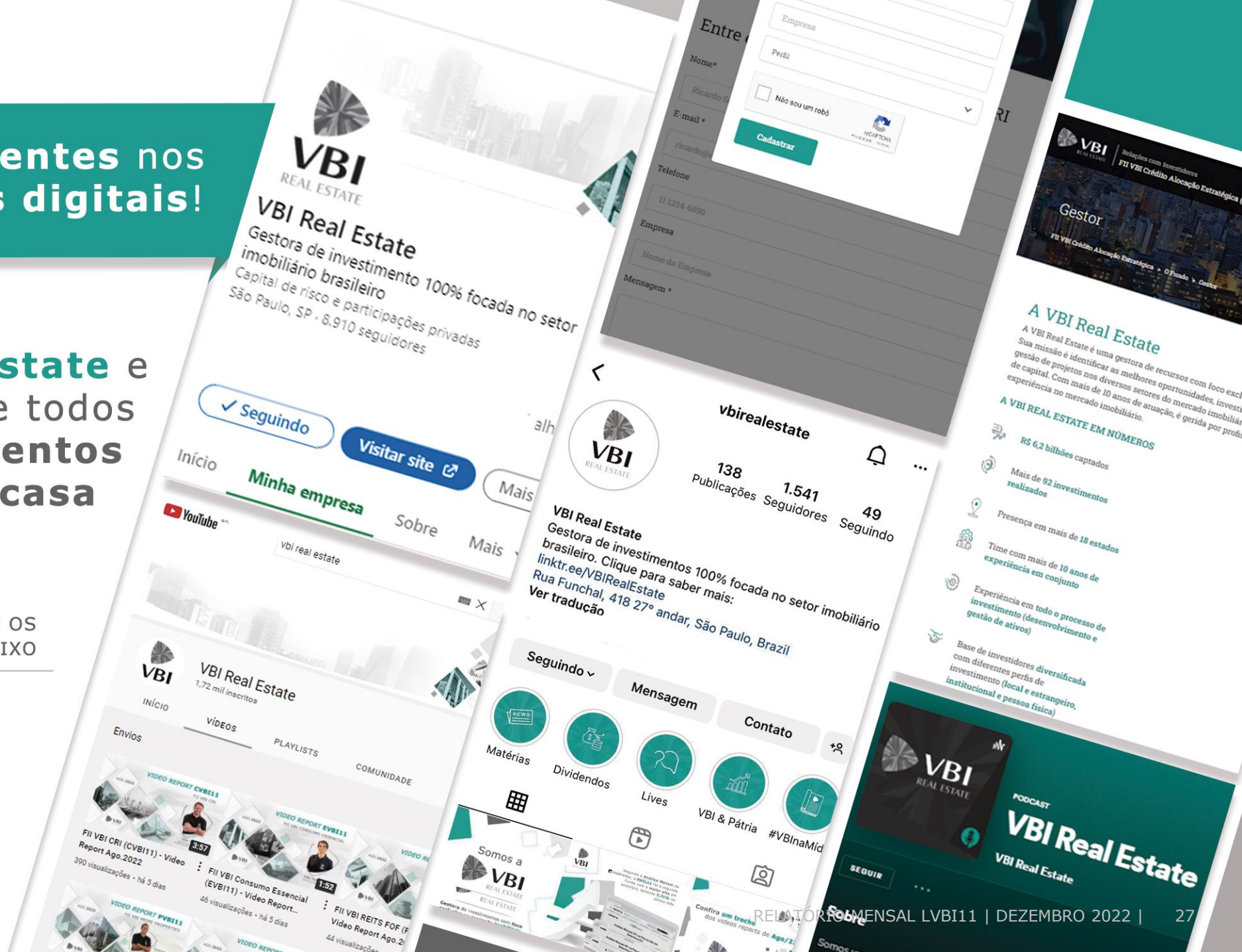




Estamos **presentes** nos **principais canais digitais!**

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

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2022**

**R\$ 6,4 bilhões** de ativos  
sob gestão

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

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





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



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.lvbi11.com.br](http://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.