

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

NOVEMBRO 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

14.243.672

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)
Outubro de 2023: 1,0% do
patrimônio líquido



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO LVBI11

NOVEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO DA COTA	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.670,2 milhões	R\$ 117,26	R\$ 1.617,2 milhões	R\$ 113,54	0,97x	R\$ 3,9 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\$ 0,90	9,5%	9,2%	8,3%	8,0%	84,0%
		% ATIVO EM CAIXA	CAIXA E OUTROS ATIVOS⁴	NÚMERO DE COTISTAS	
		11,5%	R\$ 207,8 milhões	91.937	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/11;

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 NOVEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No mês de novembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 1,74/cota, que foi impactado positivamente e de forma não recorrente especialmente pela receita equivalente a R\$ 1,07/cota do desinvestimento do Ativo Guarulhos, conforme anunciado em 01/11 em Fato Relevante ([clique aqui](#)). Vale lembrar que existem ainda duas parcelas a serem recebidas pela venda do Ativo Guarulhos e que deverão ser pagas nos meses de janeiro e julho de 2024. Essas parcelas impactarão, cada uma, em aproximadamente R\$ 0,30/cota no resultado do Fundo. Assim, no dia 30/11, de forma a manter uma maior linearidade na distribuição de rendimentos pelo Fundo, foi retido aproximadamente R\$ 0,84/cota para a reserva de lucro e foi comunicada a distribuição equivalente a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 07/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,5% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 113,54) em 30/11 ou, ainda, 9,2% sobre o PL do Fundo de (R\$ 117,26) em 30/11 (para maiores detalhes [clique aqui](#)).
- **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 2º trimestre de 2024.
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de outubro (caixa novembro) apenas 1 modulo do Ativo Itapevi estava disponível no portfólio do Fundo, desta forma, a vacância física do mês de terminou em 0,4%. Ainda em outubro (caixa novembro). Todos os reajustes previstos para o mês foram realizados.
- **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** No dia 11/09, o Fundo convocou AGE ([clique aqui](#)) por meio de **consulta formal** realizada de forma não presencial, utilizando-se de plataforma para voto à distância, para deliberar sobre 3 matérias para o Fundo. A AGE foi prorrogada até o dia 11 de dezembro. No dia 13/12 divulgamos o termo de apuração da AGE ([clique aqui](#)), onde apenas a matéria I cujo objeto era **aprovar 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. **foi aprovada com votos que representavam de 25,77% do total de cotas emitidas do Fundo**. As outras duas matérias não atingiram o quórum mínimo e foram reprovadas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

- **RECOMPRA CCIs:** No dia 06/10, conforme antecipado na seção Destinação de Recursos da 4ª Emissão de Novas Cotas, o Fundo realizou, conforme Fato Relevante divulgado no dia 16/10 ([clique aqui](#)), a recompra antecipada de CCIs pelo valor de R\$ 152,2 milhões, sendo R\$ 150,7 milhões referente ao valor nominal dos créditos imobiliários e R\$ 1,52 milhões, referente a despesas financeiras previstas em contrato, além do reconhecimento contábil dos custos de estruturação das CCIs equivalentes a R\$ 0,84 milhões;
- **4ª EMISSÃO DE COTAS:** Foram emitidas e integralizadas 2.468.495 novas cotas durante o período da Oferta Pública. **A partir de 08/11/2023, essas cotas passaram a ser negociadas na B3** e passaram a ter em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do LVBI11. Note que no dia 31/10 foram divulgados os rendimentos pro rata, referente ao período das aplicações financeiras dos recursos das cotas integralizadas nos dias 21/09/2023 e 04/10/2023 captados na 4ª Emissão de Cotas do LVBI, encerrada em 06/10/2023. Os recibos foram pagos R\$ 1,225506844 por cota referente ao recibo LVBI13 e R\$ 0,842452927 (DP) por cota referente ao recibo LVBI15 (novas cotas).



DESINVESTIMENTO ATIVO GUARULHOS

Conforme divulgado em Fato Relevante do dia 01/11 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou a primeira alienação de ativos do Fundo. A transação representou ao Fundo Taxa Interna de Retorno (TIR) de 17,6% a.a, equivalente a uma remuneração equivalente a 277% do CDI líquido de impostos no período, um múltiplo sobre capital investido (MOIC) de 2,0x e ainda lucro distribuível (ganho de capital) equivalente a aproximadamente R\$ 1,67 por cota.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Venda

R\$ 94,0 milhões

Forma de Pagamento

- (i) R\$ 60,0 milhões à vista;
- (ii) R\$ 17,0 milhões + rendimentos financeiros em janeiro de 2024;
- (iii) R\$ 17,0 milhões + rendimentos financeiros em julho de 2024;

Lucro por cota

Lucro da operação equivale a R\$ 1,67/cota, sendo:
(i) R\$ 1,07, recebidos pelo Fundo no pagamento à vista;;
(ii) E (iii) R\$ 0,60+ rendimentos financeiros recebidos pelo Fundo nas parcelas de janeiro e julho de 2024

17,6%
TIR a.a.

2,0x
MOIC

R\$ 1,67
Lucro por cota

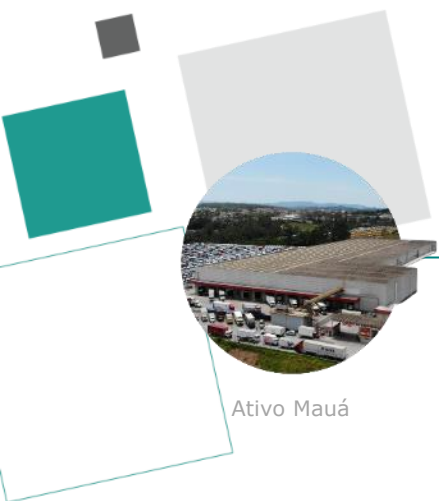
37%
acima do valor de
aquisição

16%
acima do último laudo
de avaliação



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VALOR DE AQUISIÇÃO ² R\$ MM	VALOR DO LAUDO ¹ R\$ MM	VALOR DE VENDA R\$ MM
Ativo Guarulhos	100%	IBL	24.416	R\$ 68,4	R\$ 81,1	R\$ 94,0

LINHA DO TEMPO



Ativo Mauá

SETEMBRO

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

OUTUBRO

- **Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá**

DEZEMBRO

- **Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária**



Ativo Itapevi



Ativo Araucária



Ativo Betim



Ativo Jandira



Ativo Aratu



Ativo Cajamar

FEVEREIRO

- **Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira**

JUNHO

- **Aquisição Ativo Aratu**

SETEMBRO

- **Aquisição Ativo Cajamar**

OUTUBRO

- **4ª Emissão** FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
Captação Total de R\$ 286 MM

NOVEMBRO

- **Venda Ativo Guarulhos**

2018

2019

2020

2021

2022

2023

NOVEMBRO

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

DEZEMBRO

- **Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02**



Ativo Guarulhos



Ativo Extrema

JUNHO

- **Aquisição Ativo Pirituba**

OUTUBRO

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



Ativo Pirituba

MARÇO

- **Expansão Ativo Araucária**

MAIO

- **Expansão Ativo Betim**

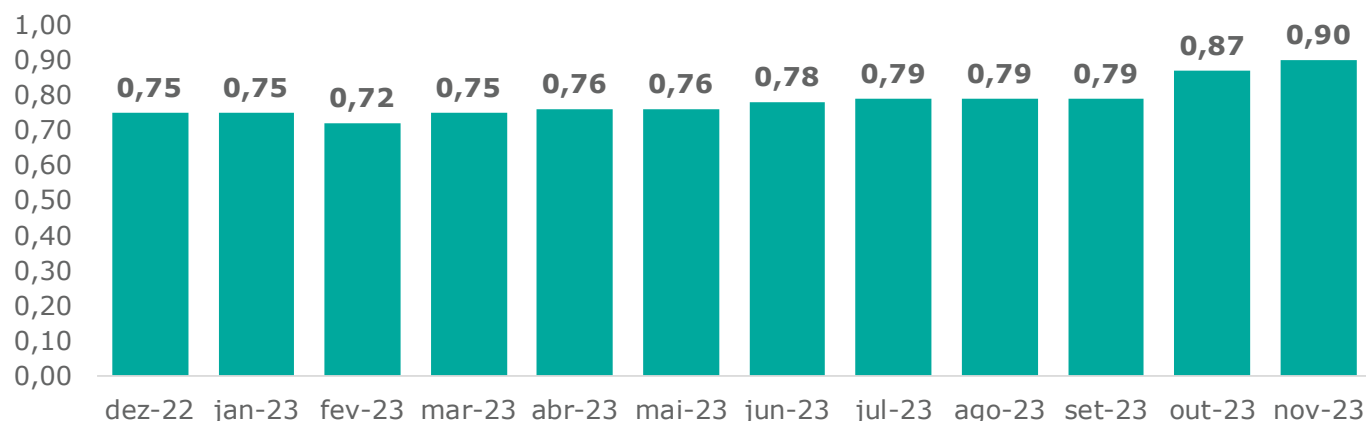
RENDIMENTOS



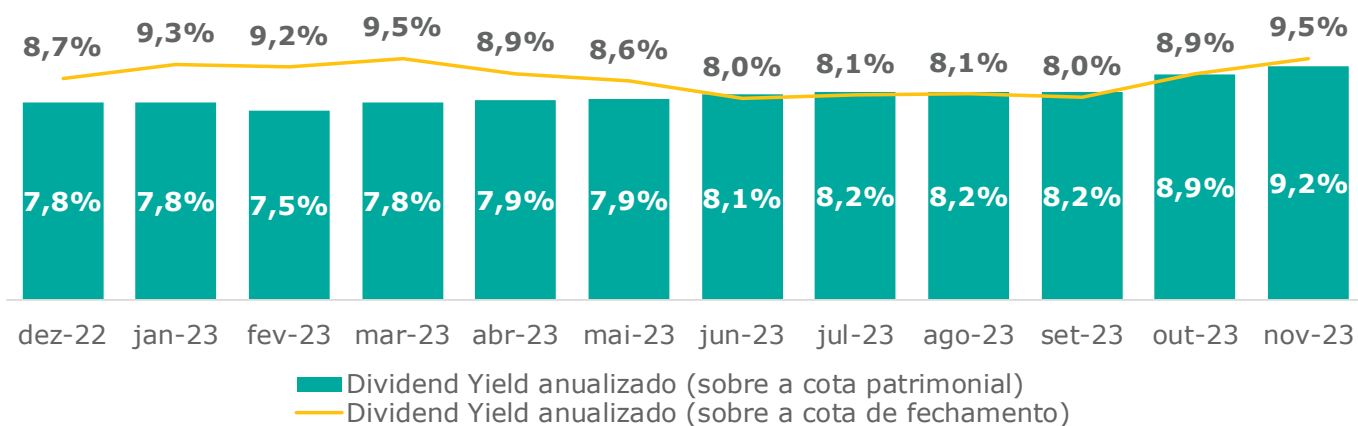
No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,90 cota, pagos no dia 07/12. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro, tendo o mês de outubro como competência.

Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,5% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 113,54) em 30/11 ou ainda 9,2% sobre o PL do Fundo no dia 30/11 (R\$ 117,26).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





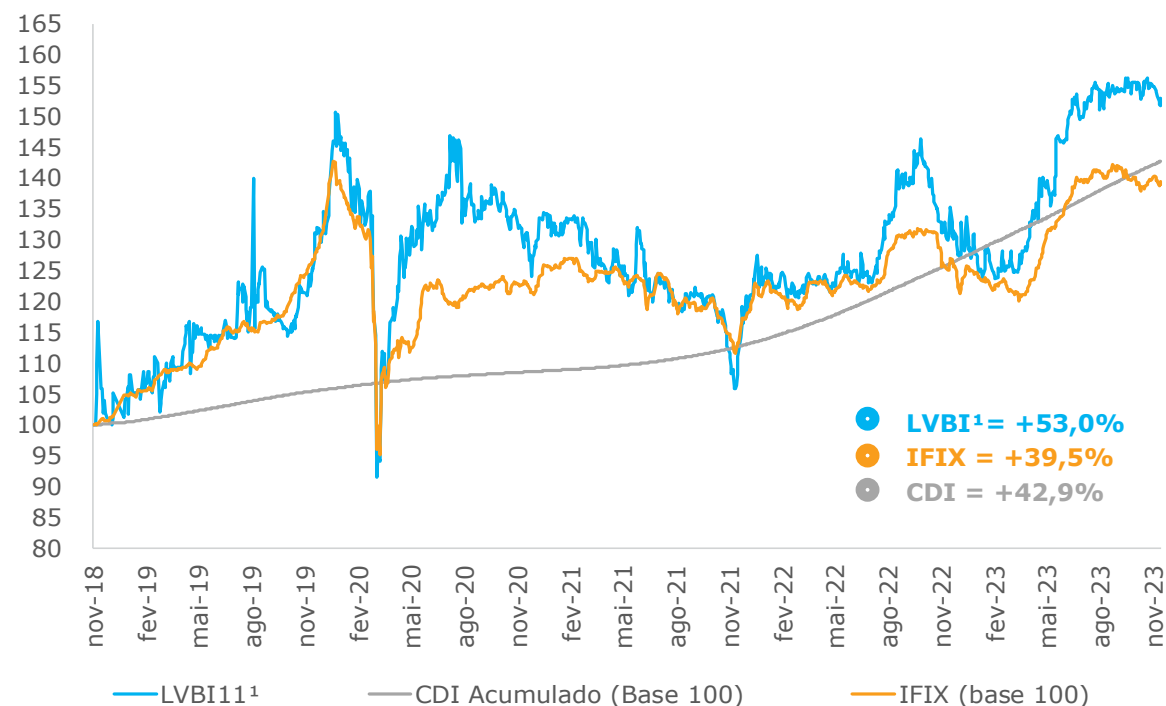
RENTABILIDADE

Em 30/11, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 113,54 enquanto o valor patrimonial, em 30/11, era de R\$ 117,26. 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	39,4%	30,8%	21,1%
Valor de cota na B3	113,54	113,54	113,54
Variação da cota na B3³	13,5%	6,6%	-3,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	53,0%	37,4%	17,4%
% Taxa DI	124%	101%	54%
% Taxa DI Gross-up⁴	145%	119%	64%

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



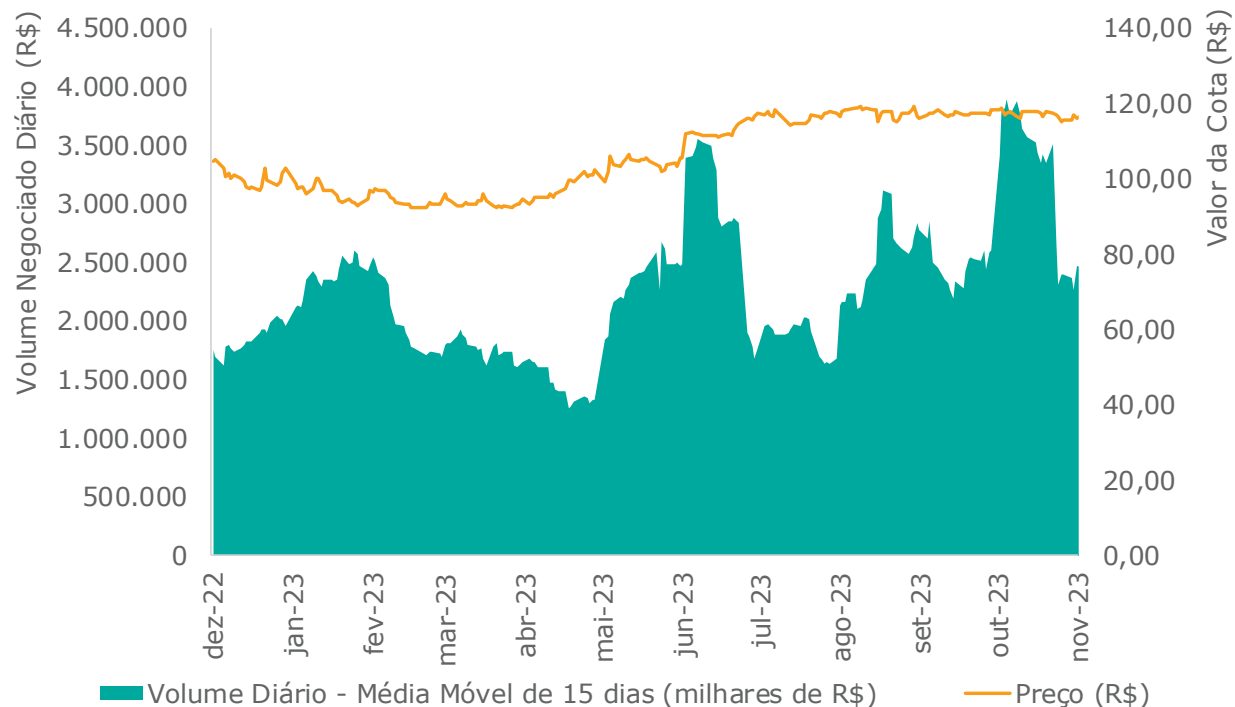
¹Valor da cota ajustada por rendimento. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



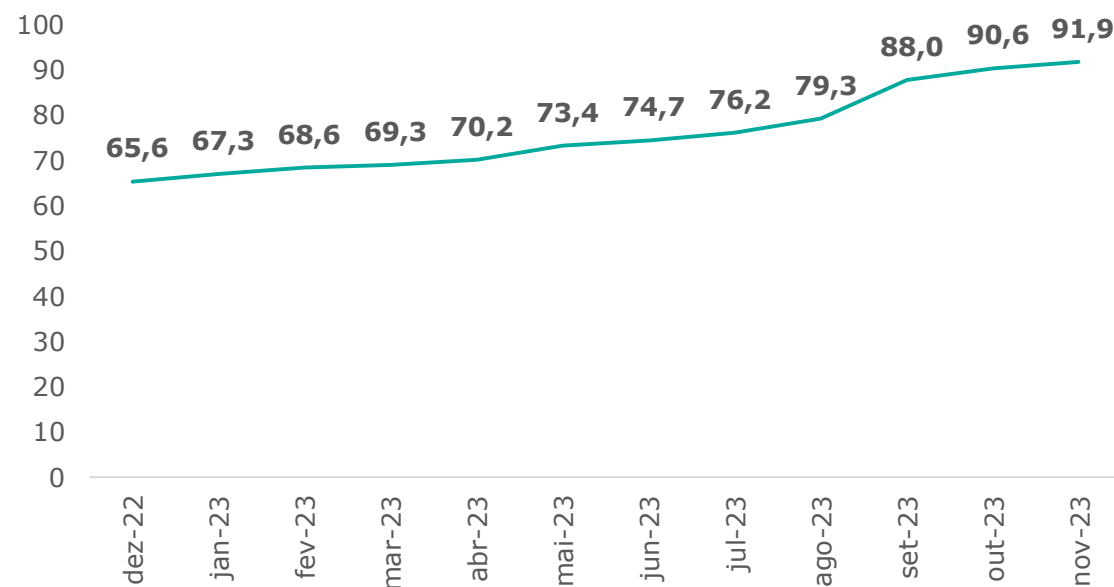
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,9 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 79,0 milhões, o que corresponde a 4,9% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 91,9 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ³	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	9	122.460	122.460	0%	0%	42	26%
Guarulhos ⁴	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	59	7%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	145	8%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	0%	40	9%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	5%	5%	24	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	77	5%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	0%	78	11%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	38	10%
Aratu	70%	8	102.530	71.771	0%	0%	51	13%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	N/A	N/A	0	6%
Total		33	509.761	479.002	0,4%	0,4%	55	100%

¹Receita referente a competência outubro de 2023 (caixa novembro); ²O relatório deste mês ainda não contempla o desinvestimento feito pelo Fundo no Ativo de Guarulhos realizado em 01/11/2023; ³A 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 1T24; ⁴O relatório deste mês ainda não contempla o desinvestimento feito pelo Fundo no Ativo de Guarulhos realizado em 01/11/2023.



Extrema



Guarulhos



Mauá



Araucária



Itapevi



Pirituba



Betim



Jandira



Aratu



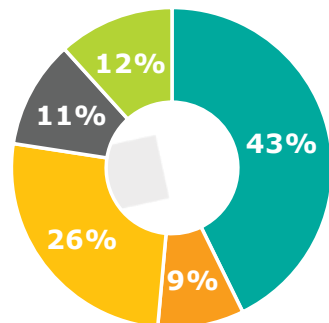
Cajamar

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCÇÃO POR REGIÃO

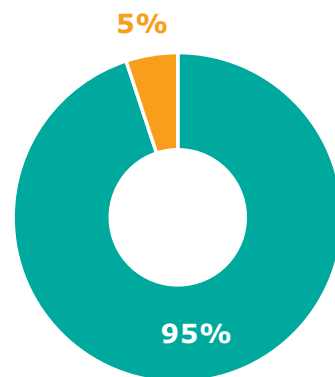
(% Receita)



- Raio 30 São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Região Metropolitana de Salvador

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



- Classe A
- Classe B

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



¹Receita referente a competência outubro de 2023 (caixa novembro); ²O relatório deste mês ainda não contempla o desinvestimento feito pelo Fundo no Ativo de Guarulhos realizado em 01/11/2023.

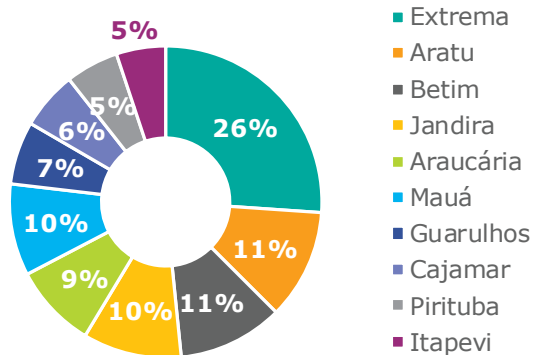
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



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

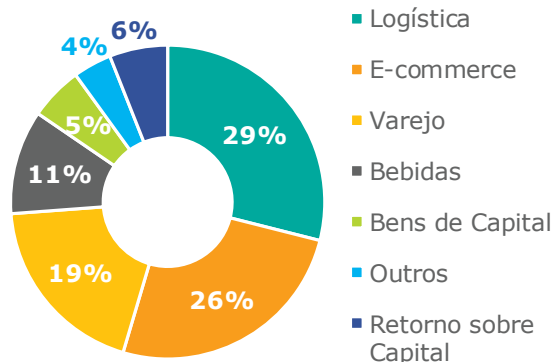
ALOCÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



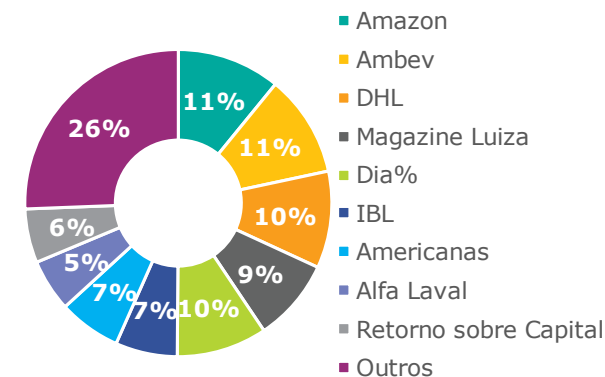
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



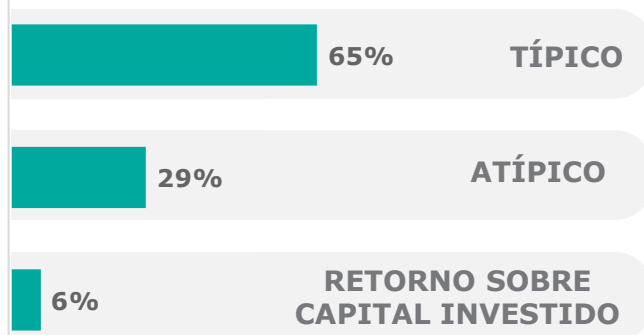
ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



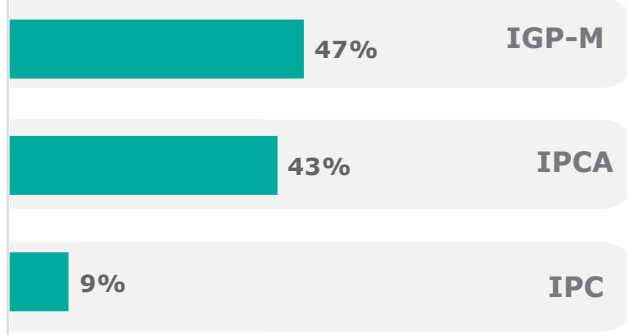
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



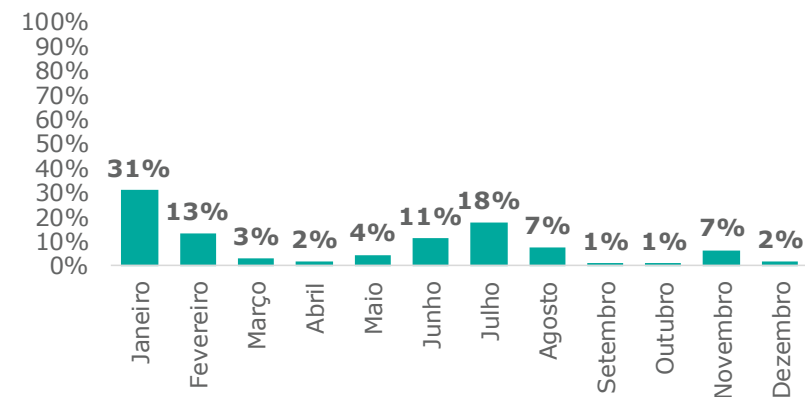
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



¹Receita referente a competência outubro de 2023 (caixa novembro); ²O relatório deste mês ainda não contempla o desinvestimento feito pelo Fundo no Ativo de Guarulhos realizado em 01/11/2023.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



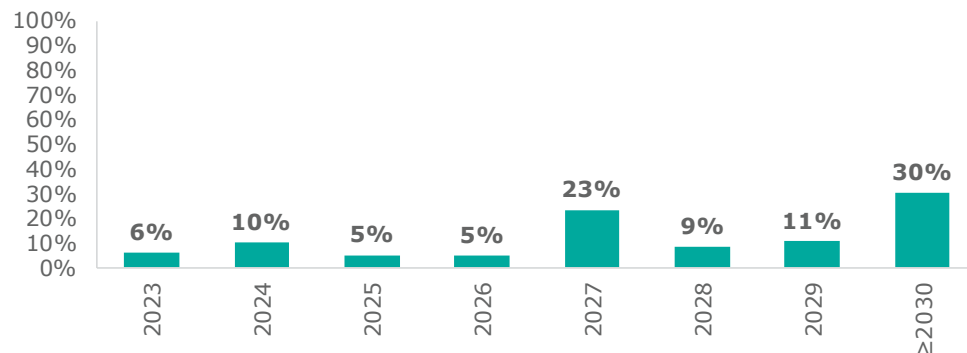
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



Durante o mês de outubro (caixa novembro) apenas 1 módulo do Ativo Itapevi estava disponível no portfólio do Fundo. Desta forma, a vacância física do mês terminou em 0,4%. Todos os reajustes previstos para o mês foram realizados. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 4,5 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 2T24, bem como os espaços já previstos de desocupação, 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 2T25, caso a escritura realmente ocorra, conforme previsão atual.

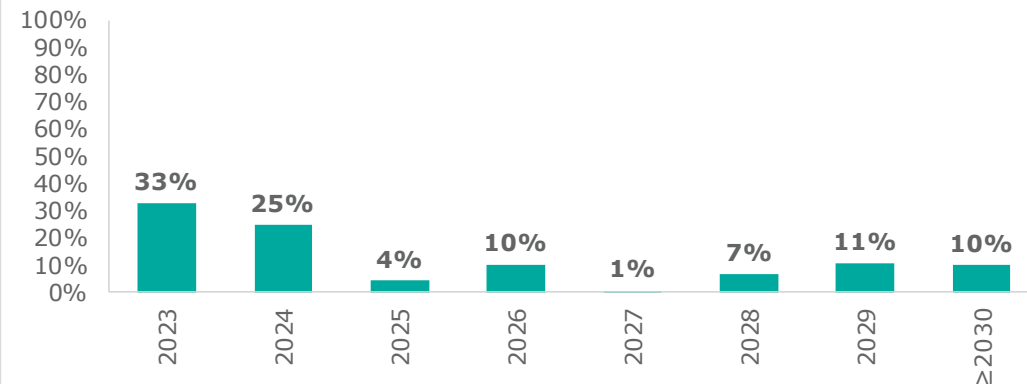
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



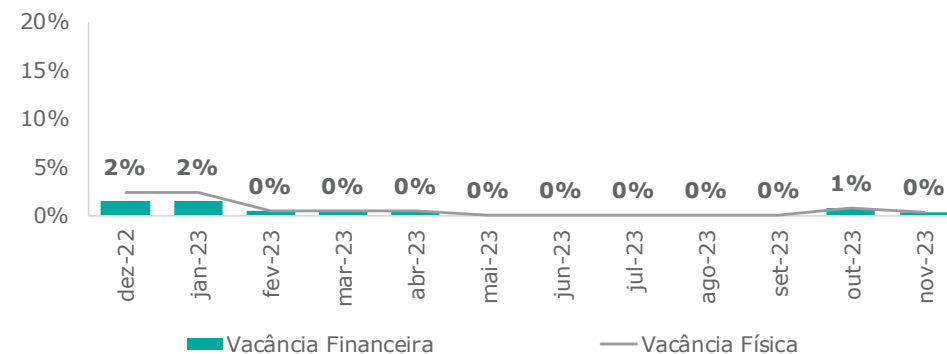
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

(% Receita)



¹Receita referente a competência outubro de 2023 (caixa novembro); ²O relatório deste mês ainda não contempla o desinvestimento feito pelo Fundo no Ativo de Guarulhos realizado em 01/11/2023. ³WAULT (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 novembro (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de aproximadamente R\$ 0,94/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	OUT-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	NOV-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	27,6	1,94	137,3	160,6
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	(0,5)	(0,5)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,11)	(12,5)	(14,9)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,6)	(0,11)	(13,0)	(15,5)
Resultado Operacional	26,0	1,83	124,3	145,1
Receitas Financeiras	1,1	0,08	2,1	3,0
Despesas Financeiras ¹	(2,4)	(0,17)	(19,7)	(23,3)
Resultado Financeiro Líquido	(1,3)	(0,09)	(17,7)	(20,4)
Lucro Líquido	24,8	1,74	106,7	124,8
Reserva de Lucro	(12,0)	(0,84)	(11,3)	(11,7)
Resultado Distribuído ²	12,8	0,90	95,4	113,0
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,90		7,91	9,41

Referente ao mês outubro (caixa novembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 1,74/cota. Nesse mês, o fundo foi impactado positivamente de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 1,07/cota pelo desinvestimento do Ativo Guarulhos. Vale ainda lembrar que houve o reconhecimento contábil dos custos de estruturação do instrumento de alavancagem que Fundo detinha e que foi pré-paga conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)). Esse reconhecimento contábil acarretou em uma despesa financeira adicional equivalente a aproximadamente R\$ 0,06/cota. Assim, de forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,84/cota para a reserva de lucro. Dessa forma, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 07/12.

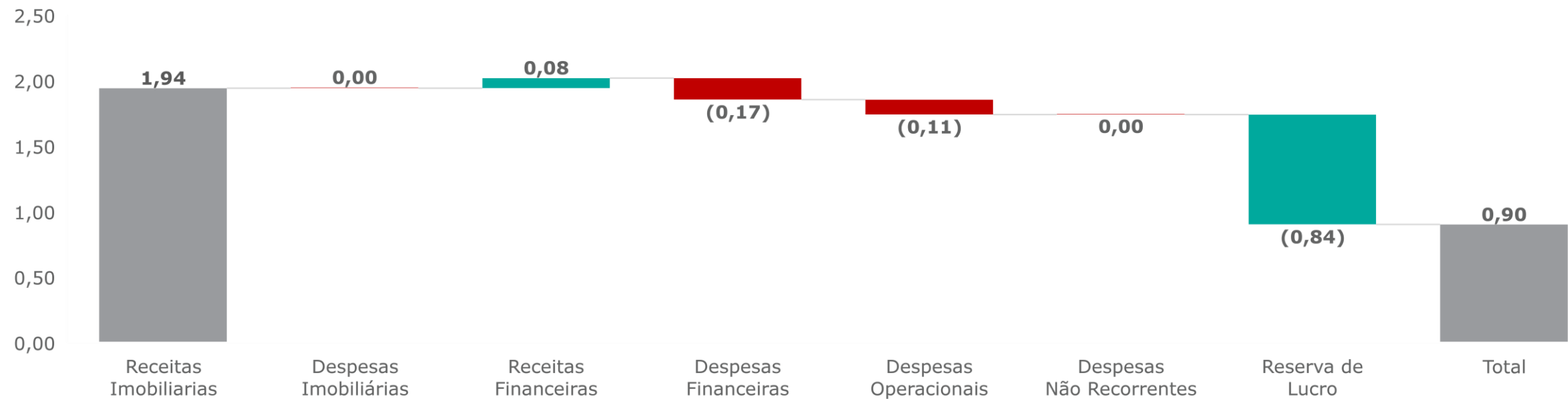
¹Instrumento de alavancagem para a compra dos Ativos Jandira e Betim, para mais detalhes, clique aqui;
²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

RESULTADO



Referente ao mês outubro (caixa novembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 1,74/cota. Nesse mês, o fundo foi impactado positivamente de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 1,07/cota pelo desinvestimento do Ativo Guarulhos. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,84/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 07/12.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA

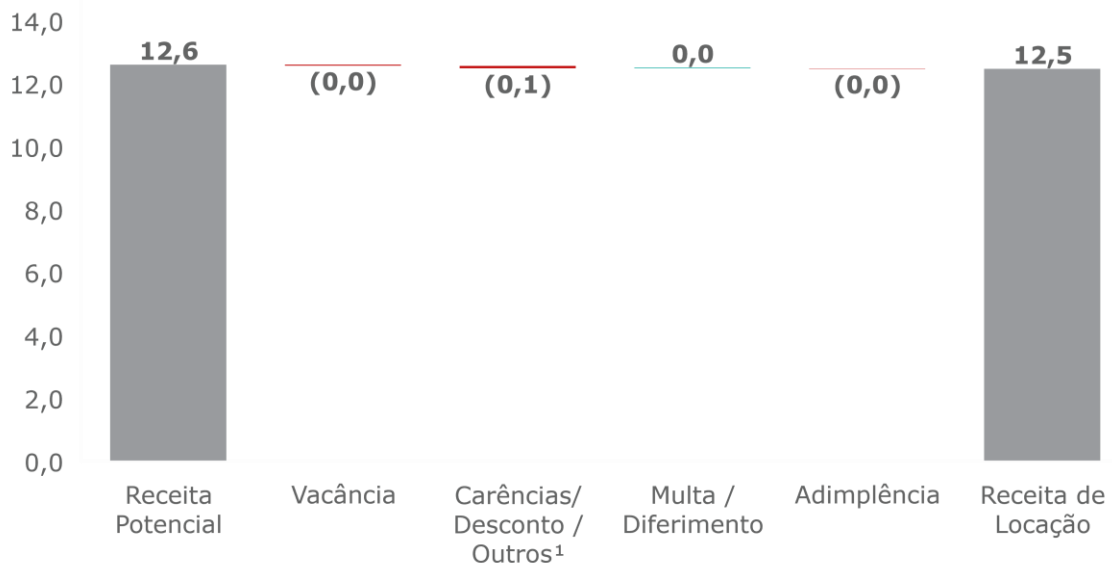




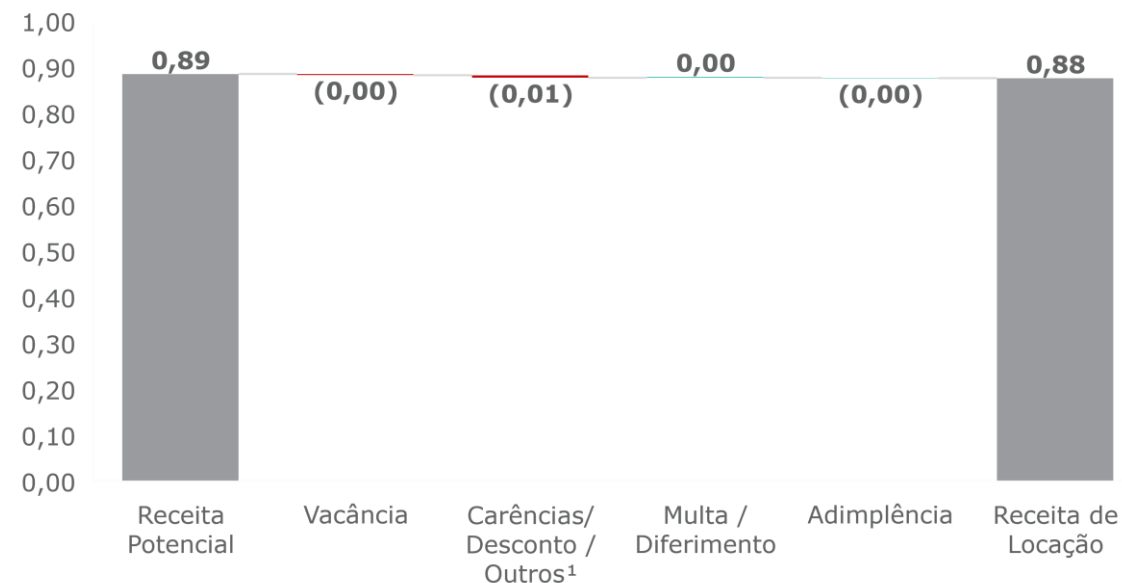
RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de novembro (competência outubro) Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,89/cota/mês e, alguns desses contratos, possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel. Nesse mês, o fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,01/cota por descontos comerciais.

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\$ 0,08/cota e despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,17/cota gerando um resultado financeiro líquido negativo no mês equivalente a R\$ 0,09/cota. A receita financeira é resultado das aplicações financeiras do caixa do Fundo. A despesa financeira é o resultado do pagamento dos encargos da alavancagem que o Fundo mantinha, bem como pelo reconhecimento contábil dos custos de estruturação do instrumento de alavancagem que Fundo detinha e que foi pré-paga conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)). Assim, esse foi o último mês em que houve despesa financeira referente a essa alavancagem que o Fundo detinha.

TERMOS E CONDIÇÕES

ARATU ¹	
Saldo Devedor	R\$ 14,7 milhões
Taxa de emissão	1,40% a.a.
Indexador	IPCA
Garantias	CCB
Vencimento	Hipoteca de imóvel terceiro
Prazo	Maio de 2032
Carência Principal	144 meses

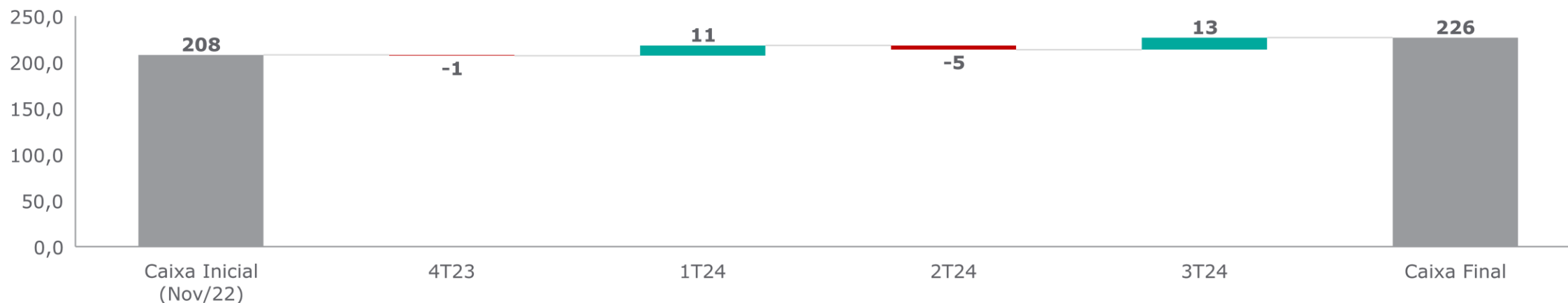
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

CAIXA E OBRIGAÇÕES



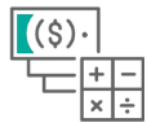
Ao final do mês de novembro, a posição de Caixa e outros ativos financeiros¹ do Fundo era de R\$ 208,0 milhões, que já consideram os R\$ 285,0 milhões captados na 4ª emissão de cotas, o recebimento da primeira parcela proveniente da venda do ativo Guarulhos (R\$ 44,8 milhões, sem considerar o lucro distribuível) e a quitação do instrumento de alavancagem atreladas a CDI (R\$ 150,7 milhões). Assim, esperamos encerrar o 4T23 com R\$ 206,8 milhões em caixa. Para o 1T24, esperamos receber a 2ª parcela da venda do Ativo Guarulhos somando R\$ 13,1 milhões. No 2T24, esperamos o desembolso de R\$ 73 milhões referente a 2ª parcela do Cajamar² que seria paga através da estruturação de alavancagem, conforme previsto na aquisição do Ativo e já no 3T24 esperamos receber a 3ª parcela da venda do Ativo Guarulhos no total de R\$ 13,7 milhões. Desta forma, o caixa previsto para o final do 3T24 seria de R\$ 226 milhões³.

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; ²Conforme Fato Relevante, o desembolso da 2ª parcela referente a aquisição do Ativo Cajamar é esperada para ser quitada através de instrumento de alavancagem; ³Esse fluxo não considera a aquisição de cotas do FII SBC objeto de aprovação em AGE.

BALANÇO PATRIMONIAL

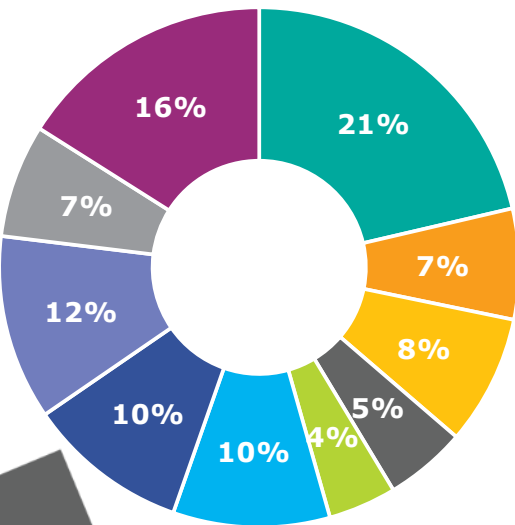


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 117,26



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 113,54

ATIVO (em R\$ milhões)



Extrema ¹	384,3
Mauá ¹	123,8
Araucária ¹	145,2
Itapevi ¹	91,2
Pirituba ¹	76,3
Betim ¹	175,6
Jandira ¹	180,9
Aratu ¹	207,1
Cajamar	126,8
Caixa e Outros Ativos ²	288,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.799,7** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir ³	12,8	1%
Provisões e contas a pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	79,3	4%
Obrigações por recursos em garantia	35,4	2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 129,5** **7%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.670,2** **93%**

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; ²Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa, cotas de fundos de investimento, recebíveis, dentre outros ativos; ³O valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente contabilmente alocado no passivo do Fundo, passa atualmente a compor o patrimônio líquido do Fundo. Para mais detalhes sobre o Informe de Rendimentos do Fundo, [clique aqui](#) e acesse o site do administrador do Fundo.

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



MAUÁ



Avenida Papa João XXIII, 3.059 – Mauá, SP

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
59.043 m ²	29.718 m ²	Outubro de 2019
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Dia%	Localização estratégica no entroncamento da Av. Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

ARAUCÁRIA

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
224.820 m ²	48.488 m ²	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	



Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 – Araucária, PR



ITAPEVI



Av. Portugal, 400 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
60.268 m ²	34.922 m ²	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	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

PIRITUBA

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	



Av. Mutinga, 4.935 - Vila Jaguara, SP



BETIM



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

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
295.515 m²	53.563 m²	Fevereiro de 2021
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
100% locado para Amazon	Rod. Fernão Dias, Via Expressa de Betim e a 30 km de BH	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

JANDIRA

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	



Estrada dos Alpes, 4.785 - Barueri, SP



ARATU



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

ÁREA DO TERRENO	ABL ¹	ADQUIRIDO EM
261.447 m ²	102.530 m ²	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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

CAJAMAR

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
492.176 m ²	35.690 m ²	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	



Rodovia Anhanguera, km 43 – Cajamar, SP



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\$ 9,0**
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.