

VBI
REAL ESTATE

FII VBI Logístico (LVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE: DESINVESTIMENTO ATIVO GUARULHOS

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 cotistas do Fundo e ao mercado em geral que celebrou em 31 de outubro, Escritura de Compra e Venda ("**ECV**"), e referente à alienação do imóvel localizado na Rua Manoel Borba Gato na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob os nº 119.123, 119.124 e 119.225 no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, Estado de São Paulo, consistente em um galpão logístico denominado pelo Fundo como "Ativo Guarulhos" com 24.416 m² de ABL, locado para a Intermodal Brasil Logística Ltda ("**Imóvel**"), adquirido em novembro de 2018.

- i. A EVC prevê a alienação do Imóvel pelo valor de R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais) ("**Preço**"), a ser pago da seguinte forma: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) pagos na data de assinatura do EVC;
- ii. O saldo do preço de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais) a ser pago a prazo, sendo que, como garantia para o pagamento do saldo do preço, o referido valor do saldo do preço foi depositado em conta escrow. O pagamento do saldo do preço se dará em 2 parcelas, sendo que a 1ª parcela vence em janeiro de 2024, equivalente a 50% do valor depositado acrescidos rendimentos financeiros da aplicação da conta Escrow e a 2ª parcela vence em julho de 2024, equivalente ao saldo do valor depositado na conta escrow.

Esta transação é a primeira alienação de ativo imobiliário do LVBI, sendo que o valor de venda do Ativo Guarulhos é 34% superior ao valor de aquisição e 16% acima do último laudo de avaliação realizado em junho de 2023. De acordo com a estimativa feita pela Gestora, a transação representou ao Fundo Taxa Interna de Retorno (TIR) de 17,6% a.a., equivalente a uma remuneração de 277% do CDI líquido de impostos no período, um múltiplo sobre capital investido (MOIC) de 2,0x. Ainda o Fundo receberá um lucro distribuível (ganho de capital) equivalente a aproximadamente R\$ 1,67 por cota. Para mais informações sobre esta transação acesse o Anexo A deste documento.

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

São Paulo, 01 de novembro de 2023.



ri@vbirealestate.com

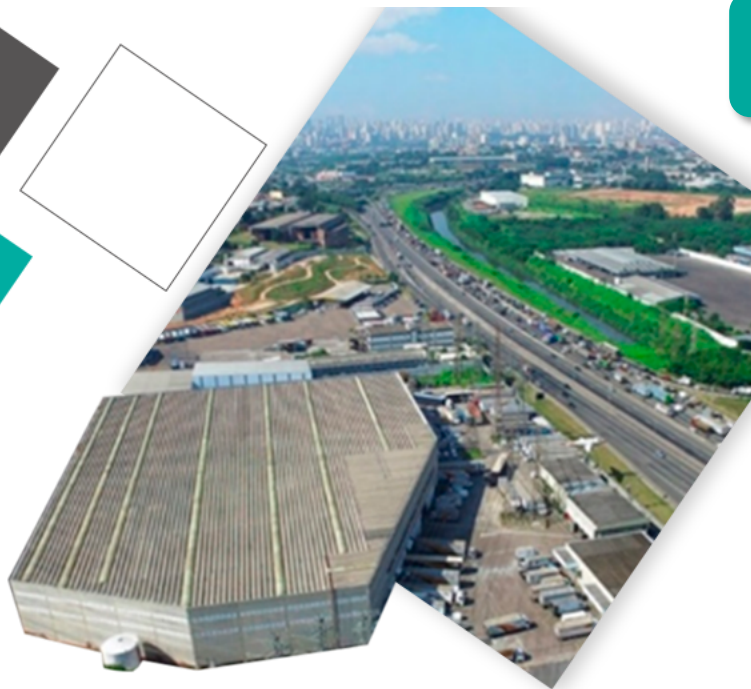


www.lvbi11.com.br



DESINVESTIMENTO ATIVO GUARULHOS

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 (m ²)	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

¹ Laudo de avaliação realizado em junho de 2023

² Sem considerar outros custos relacionados à aquisição.