

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

JANEIRO 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)
dezembro de 2022: 0,93%
do patrimônio líquido



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11

JANEIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO DA COTA	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.359,9 milhões	R\$ 115,49	R\$ 1.141,0 milhões	R\$ 96,90	0,84x	R\$ 2,5 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\$ 0,75	9,3%	7,8%	9,2%	7,7%	98,0%
		% ATIVO EM CAIXA	CAIXA E OUTROS ATIVOS⁴	NÚMERO DE COTISTAS	
		0,6%	R\$ 19,1 milhões	67.265	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

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 JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No mês de janeiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,76/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota. Assim, no dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota, pagos no dia 07/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,3% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,90) em 31/01 ou, ainda, 7,8% sobre o PL do Fundo de (R\$ 115,49) em 31/01 (para maiores detalhes [clique aqui](#)).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de janeiro, foram celebrados dois novos contratos de locação. O primeiro deles se refere aos dois últimos módulos que estavam vagos do Ativo Aratu (6.083 m²) e que foram locados para empresa multinacional de e-commerce. Assim, o Ativo Aratu encontra-se 100% ocupado. O segundo contrato de locação assinado foi celebrado com a empresa EALOG para um dos módulos no Ativo Itapevi (1.761 m² de ABL). Desta forma, ao final do mês de janeiro (competência) o Fundo possuía apenas 5.578 m² disponíveis para locação, equivalentes a uma taxa de vacância de 1,2%, sendo 1 módulo no Ativo Itapevi (2.238 m²) e 1 módulo no G07 do Ativo Extrema (3.340 m²). Ainda em janeiro, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos aluguéis durante o mês de janeiro (caixa) que tem dezembro como mês de competência. Vale lembrar que, conforme informado anteriormente via Fato Relevante, o Fundo recebeu durante o mês de fevereiro o pagamento parcial do aluguel referente ao período de competência janeiro da Americanas S.A., locatária do Ativo Aratu,, conforme mais detalhado adiante.
- **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 JANEIRO

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.

Atualmente, o Ativo Aratu está 100% locado



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. O Fundo possui participação de **70%** no ativo.

HISTÓRICO : O Ativo Aratu foi adquirido pelo Fundo em junho de 2021 através de participação de 70% na empresa Aratulog Armazenagem S.A. que é a empresa proprietária do empreendimento. 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. Atualmente, o G02 está 100% ocupado.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

	GALPÃO 2
ÁREA BRUTA LOCÁVEL:	57.983,8 m ²
INÍCIO DO PRAZO:	Junho 2022
FIM DO PRAZO:	Junho 2032
PRAZO:	10 anos
TIPO DE CONTRATO:	Atípico
VALOR DE LOCAÇÃO:	Aprox. R\$ 0,07/cota (7% da receita do Fundo)
RATING AMERICANAS NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:	brAAA (S&P) ¹

¹Fonte: Bloomberg

FATOS RECENTES: No dia 25/01, foi divulgado Fato Relevante ([clique aqui](#)) sobre a recuperação judicial da Americanas S.A., onde tomamos ciência de que a Aratolog foi listada pela locatária como titular de créditos sujeitos aos efeitos de Recuperação Judicial. Em 13/02, o Fundo divulgou via Fato Relevante ([clique aqui](#)) que a Americanas S.A. não efetuou o pagamento integral do aluguel, referente à competência janeiro, até a data do seu vencimento. O valor integral do aluguel representa para o Fundo aproximadamente R\$ 0,07/cota, sendo que o montante pago até aquela data havia sido de R\$ 0,03/cota. No dia 24/02, foi divulgado novo Fato Relevante ([clique aqui](#)) para informar sobre a judicialização

da Ação de Despejo com Pedido Liminar c/c Declaratória de Rescisão Contratual. Adicionalmente, foi informado que a Americanas havia feito novo pagamento proporcional complementar referente à competência jan/23, montante esse equivalente a aproximadamente R\$ 0,01/cota, totalizando o equivalente R\$ 0,04/cota de aluguel recebido até o dia 24/02 referente a competência do mês de janeiro.

PRÓXIMOS PASSOS:

A equipe de Gestão segue atuando 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. Com base nisso, iremos adotar as medidas cabíveis na ação judicial mencionada.

LINHA DO TEMPO



Ativo Mauá

SETEMBRO

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



Ativo Itapevi

OUTUBRO

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



Ativo Araucária

DEZEMBRO

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

FEVEREIRO

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



Ativo Betim



Ativo Jandira

JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Aratu**



Ativo Aratu



Ativo Cajamar

SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Cajamar**

2018

NOVEMBRO

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



Ativo Guarulhos

DEZEMBRO

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



Ativo Extrema

2019

2020

MAIO

- **Aquisição** Ativo **Pirituba**

OUTUBRO

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



Ativo Pirituba

2021

MARÇO

- **Expansão** Ativo **Araucária**

MAIO

- **Expansão** Ativo **Betim**

RENDIMENTOS

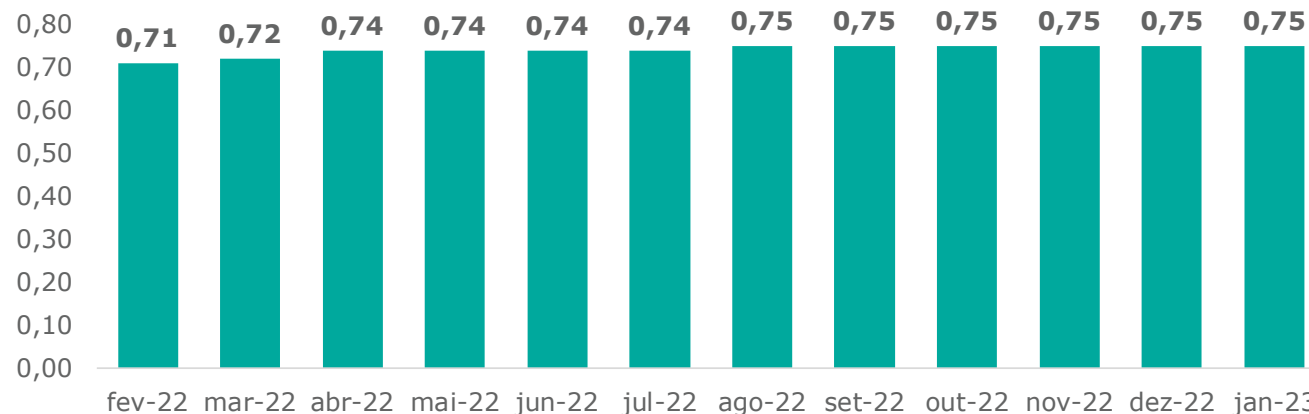


No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,75 cota, pagos no dia 07/02. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro, tendo o mês de dezembro como competência.

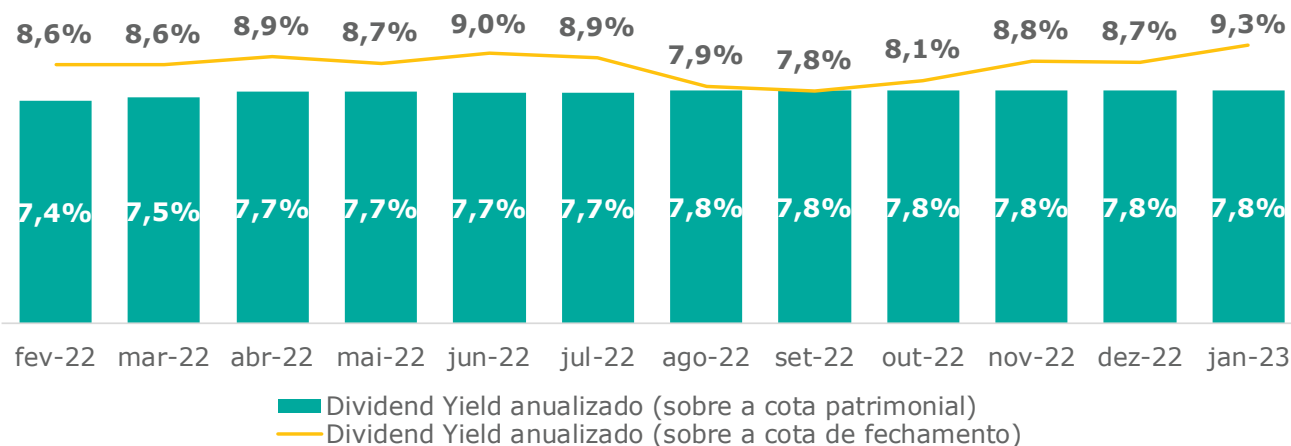
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,3% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,90) em 31/01 ou ainda 7,8% sobre o PL do Fundo no dia 31/01 (R\$ 115,49).

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

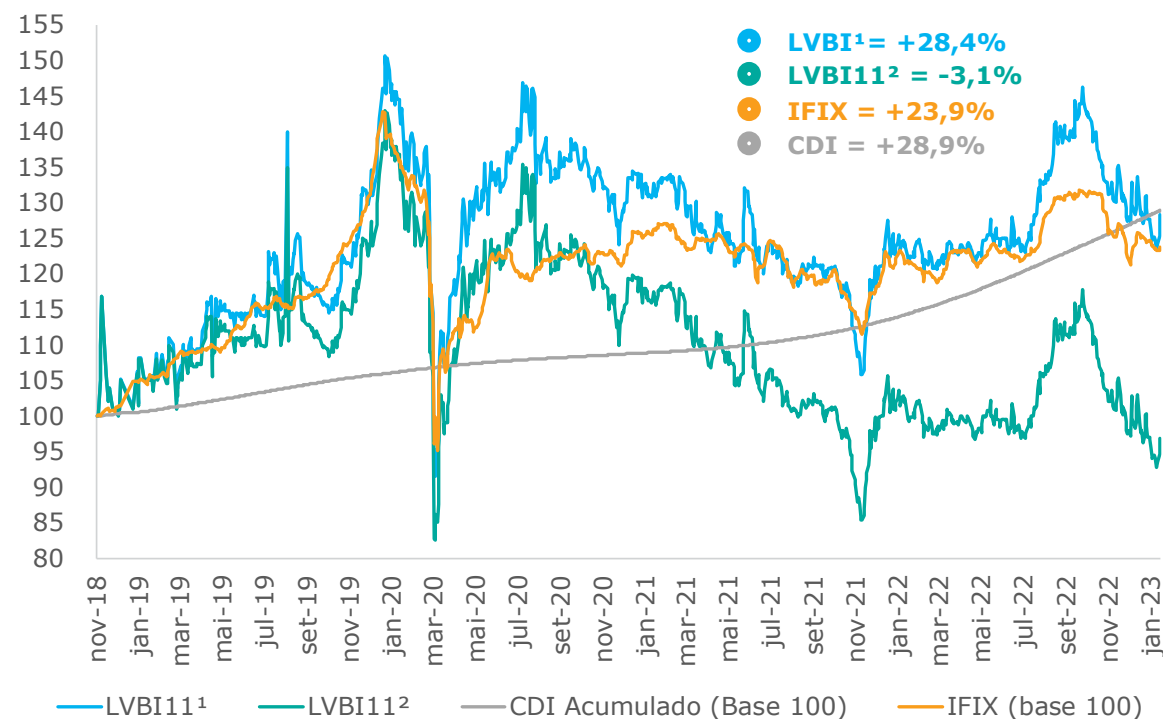
Em 31/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,90 enquanto o valor patrimonial, em 31/01, era de R\$ 115,49. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018.

Data de Encerramento da Oferta
Valor de Emissão da Cota
Dividend Yield³
Valor de cota na B3
Varição da cota na B3³
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)
% Taxa DI
% Taxa DI Gross-up⁴

	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	31,5%	24,2%	15,2%
Valor de cota na B3	96,90	96,90	96,90
Varição da cota na B3³	-3,1%	-9,0%	-17,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	28,4%	15,2%	-2,7%
% Taxa DI	98%	64%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	115%	76%	N.A.

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



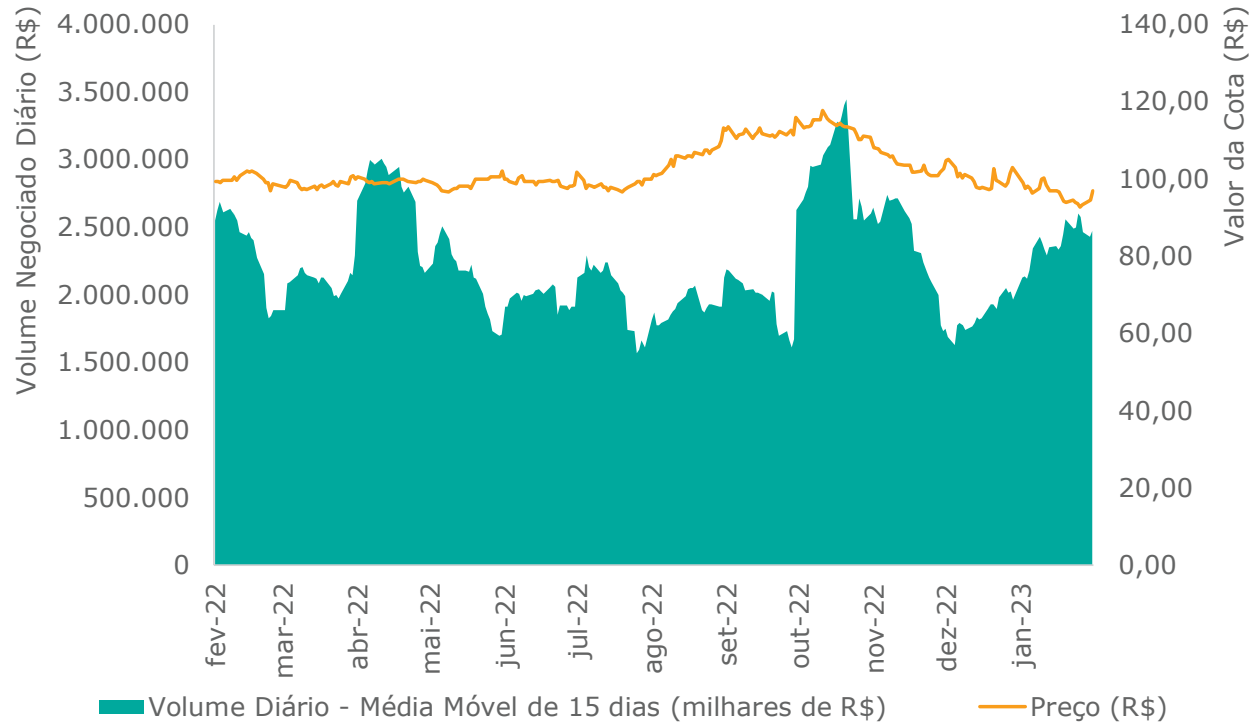
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



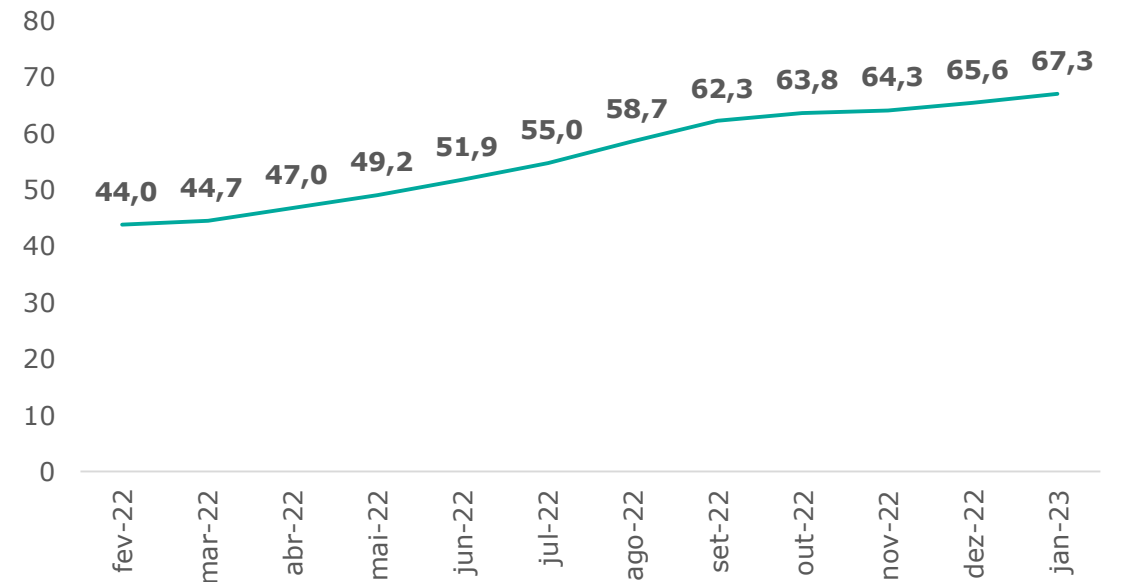
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,5 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 54,9 milhões, o que corresponde a 4,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 67,3 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



Em fevereiro foi assinado novo contrato de locação no Ativo Aratu, zerando a vacância física do Ativo. A vacância física do Fundo cairá para 1,2%.

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA ²	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%	68	7%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	155	7%
Araucária	100%	1	48.210	48.210	0%	0%	38	9%
Itapevi	100%	9	34.922	34.922	11%	11%	15	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	87	5%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	0%	88	11%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	48	11%
Aratu	70%	7	102.530	71.771	6%	0%	55	13%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	N/A	0%	4	6%
Total		31	509.482	478.723	2,4%	1,5%	60	100%



Extrema



Guarulhos



Mauá



Araucária



Itapevi



Pirituba



Betim



Jandira



Aratu



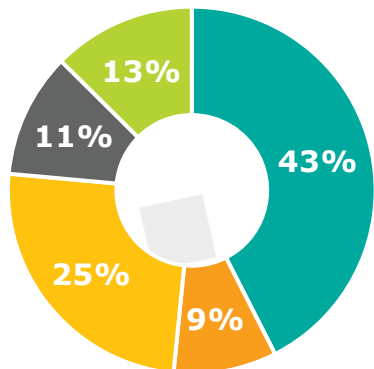
Cajamar

¹Receita referente a competência dezembro de 2022; 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 2T23.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

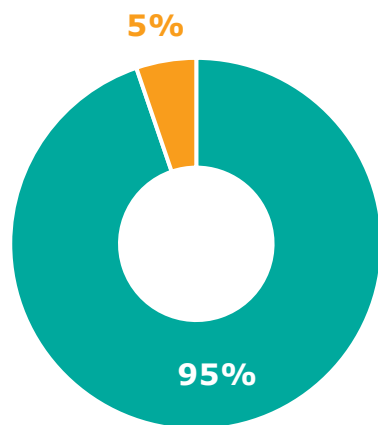


ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% Receita)



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

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% Receita²)



- Classe A
- Classe B

¹Receita referente a competência dezembro de 2022; ²O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.
VBI REAL ESTATE

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

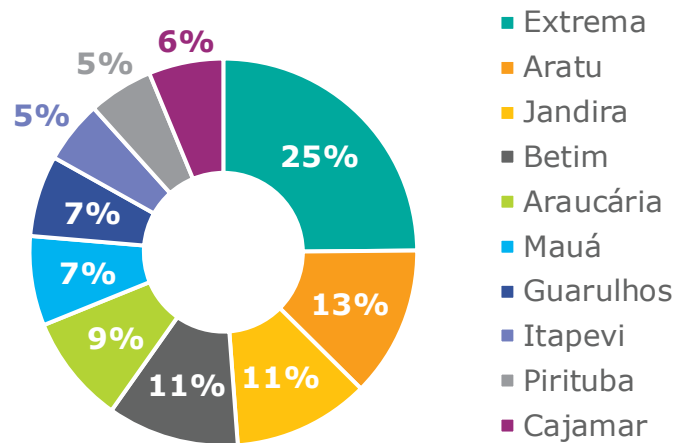


CARTEIRA DE ATIVOS¹

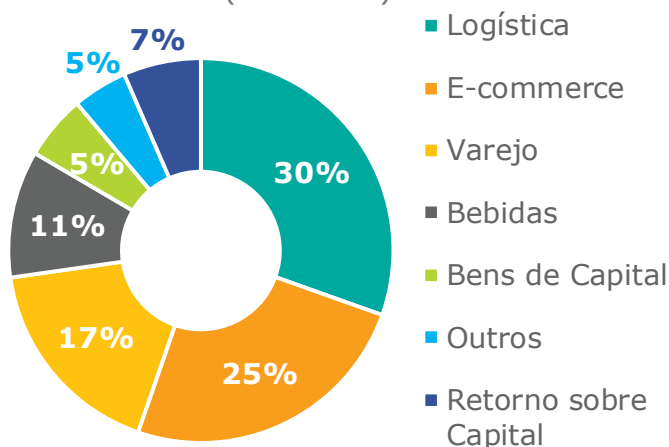


Portfólio com **diversificação por ativo e por locatário**

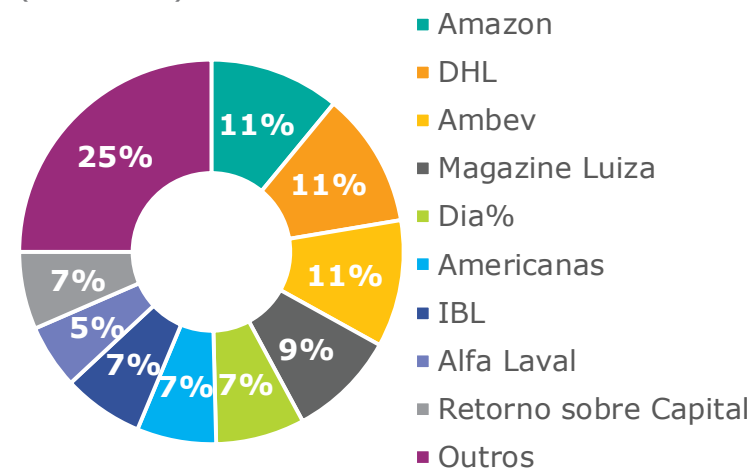
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



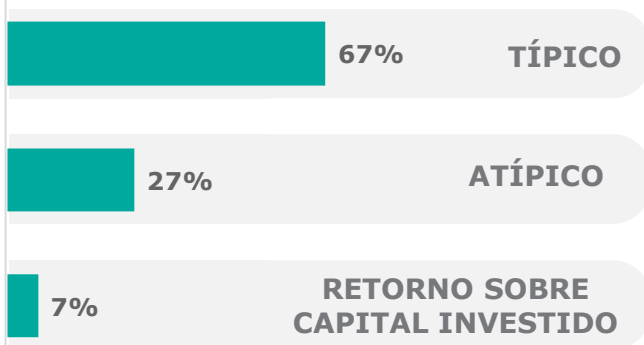
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)¹



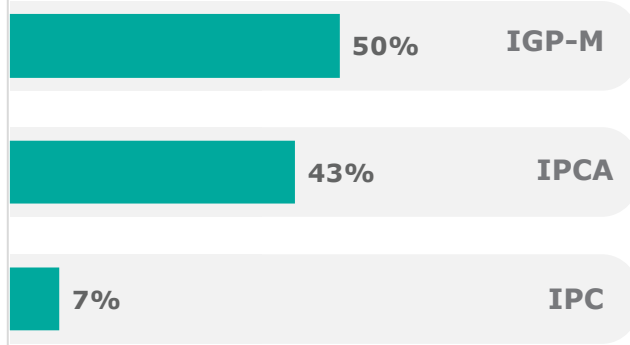
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)¹



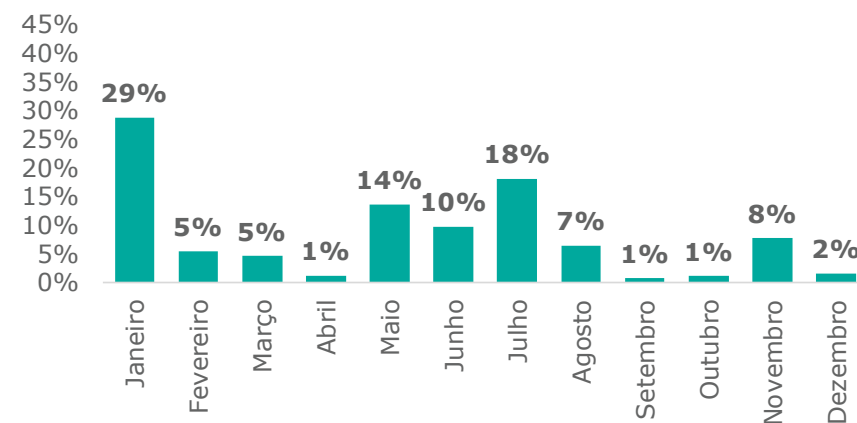
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



¹Receita referente a competência dezembro de 2022; 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 2T23.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

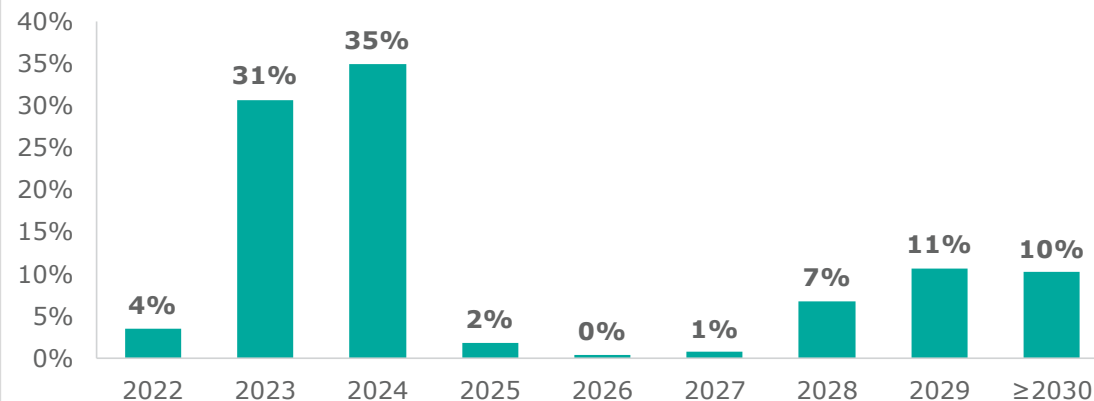


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

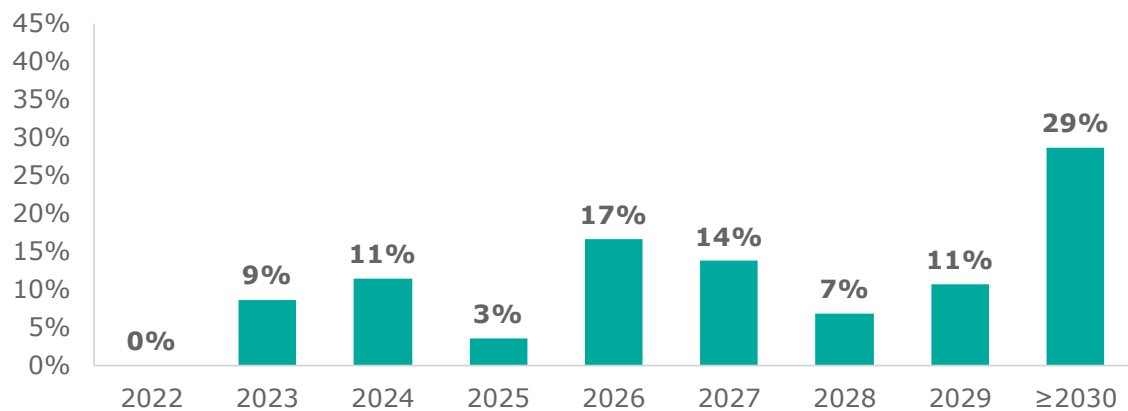


Durante o mês de janeiro, foram celebrados dois novos contratos de locação. O primeiro deles se refere aos dois últimos módulos que estavam vagos do Ativo Aratu (6.083 m²) que foram locados para empresa multinacional de e-commerce. Assim, o Ativo Aratu encontra-se 100% ocupado. O segundo contrato de locação assinado foi celebrado com a empresa EALOG para um dos módulos no Ativo Itapevi (1.761 m² de ABL). Desta forma, ao final do mês de janeiro (competência) o Fundo possuía apenas 5.578 m² disponíveis para locação, equivalentes a uma taxa de vacância de 1,2%, sendo 1 módulo no Ativo Itapevi (2.238 m²) e 1 módulo no G07 do Ativo Extrema (3.340 m²). Ainda em janeiro, foram realizados os reajustes previstos para o mês e o Fundo recebeu a totalidade dos aluguéis durante o mês de janeiro (caixa) que tem dezembro como mês de competência. Vale lembrar que, conforme informado anteriormente via Fato Relevante, o Fundo recebeu durante o mês de fevereiro o pagamento parcial da Americanas S.A., referente ao período de competência janeiro, conforme detalhado anteriormente. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 5,0 anos. 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.

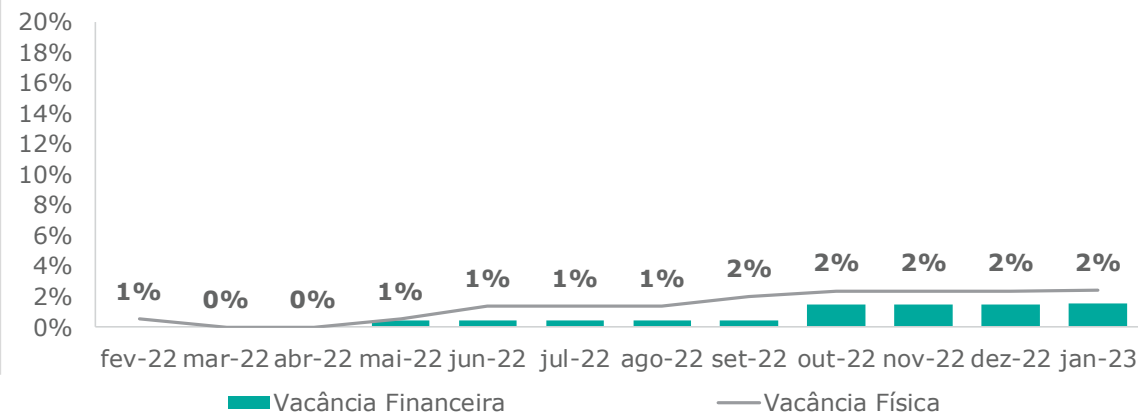
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



¹Receita referente a competência dezembro de 2022. 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 janeiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,18/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	DEZ-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	JAN-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	11,4	0,97	134,7	134,7
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,00)	(0,3)	(0,3)
Despesas Operacionais	(1,1)	(0,10)	(14,4)	(14,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,2)	(0,10)	(14,7)	(14,7)
Resultado Operacional	10,2	0,87	120,0	120,0
Receitas Financeiras	0,4	0,04	7,7	7,7
Despesas Financeiras ¹	(1,7)	(0,15)	(19,4)	(19,4)
Resultado Financeiro Líquido	(1,3)	(0,11)	(11,8)	(11,8)
Lucro Líquido	9,0	0,76	108,2	108,2
Reserva de Lucro	(0,1)	(0,01)	(3,5)	(3,5)
Resultado Distribuído²	8,8	0,75	104,7	104,7
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		8,9	8,9

Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,76/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75 cota, pagos no dia 07/02.

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

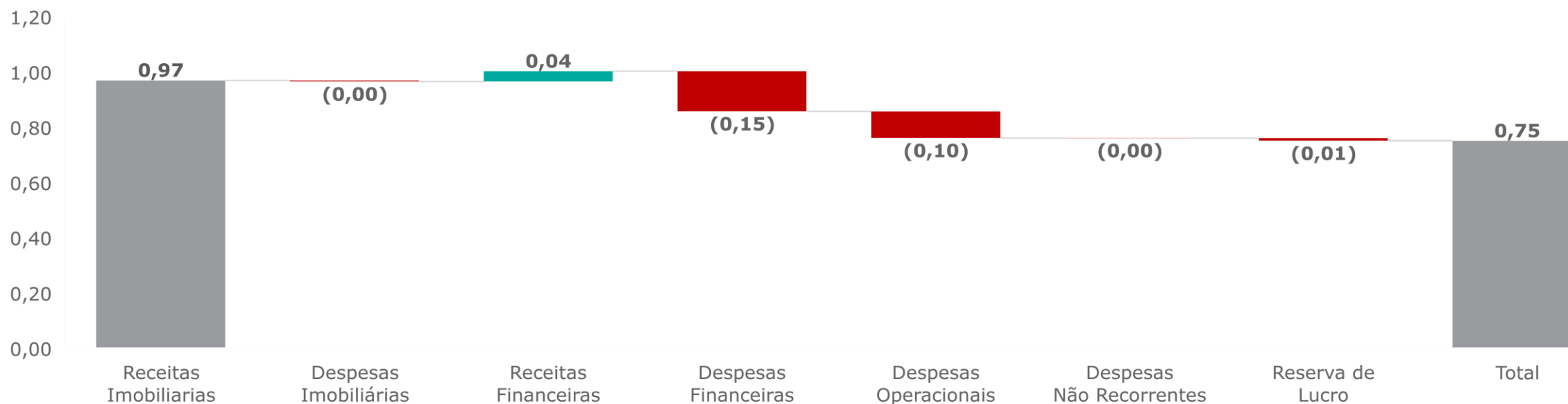
²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

RESULTADO



Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,76/cota. Desse resultado, foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75 cota, pagos no dia 07/02.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

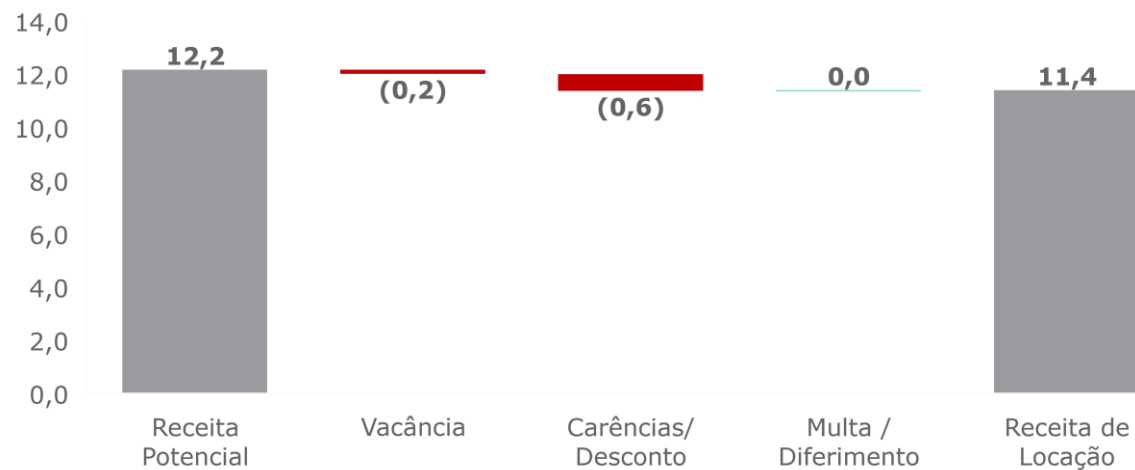




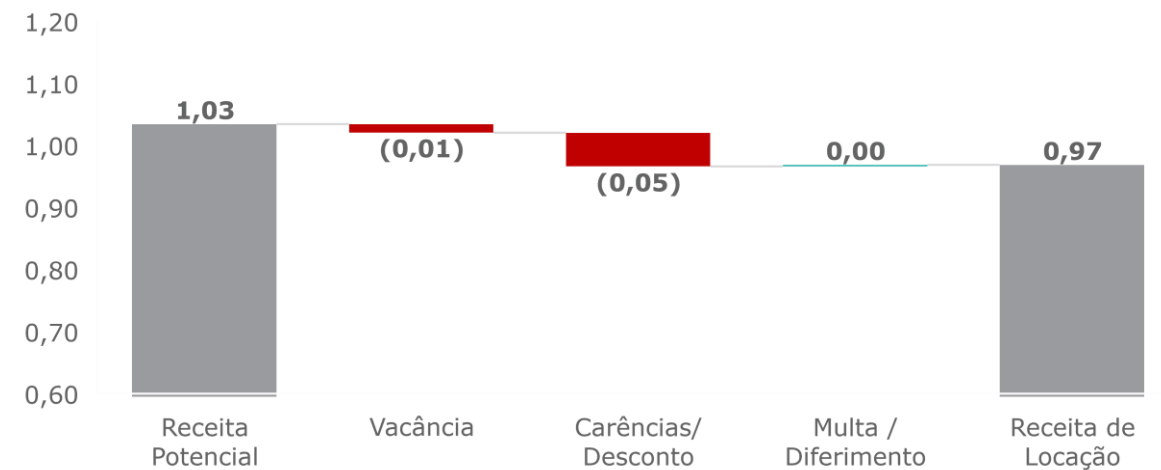
RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de janeiro (competência dezembro), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 1,03/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\$ 0,05/cota por mês. Dessa forma, a receita de locação efetivamente recebida em janeiro, com competência do mês de dezembro, foi de aproximadamente R\$ 0,97/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\$ 0,15/cota gerando um resultado financeiro líquido negativo no mês equivalente a R\$ 0,11/cota. A receita financeira é resultado das aplicações financeiras do caixa (R\$ 19,1 milhões ao final de janeiro).

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

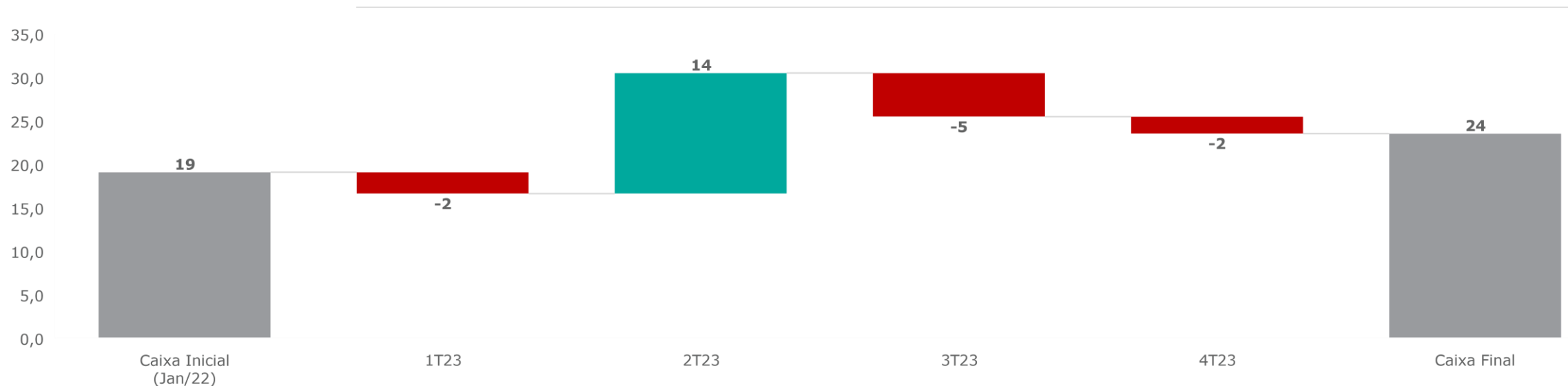
	JANDIRA E BETIM	ARATU ¹
Saldo Devedor	R\$ 150,9 milhões	R\$ 15,9 milhões
Taxa de emissão	2,25% a.a.	1,40% a.a.
Indexador	CDI	IPCA
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel	Hipoteca de imóvel terceiro
Vencimento	Dezembro de 2026	Mai de 2032
Prazo	70 meses	144 meses
Carência Principal	Setembro de 2023	Junho 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 31/01, a posição de Caixa e outros ativos financeiros¹ do Fundo era de R\$ 19,1 milhões. Até o final do 4T23, estimamos desembolsar aproximadamente R\$ 83 milhões, sendo que o principal desembolso esperado (R\$ 71 milhões) é referente ao pagamento da Ativo Cajamar estimado para ocorrer no 2T23. Considerando a emissão de uma nova dívida no montante de R\$ 87 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\$ 24 milhões, montante esse suficiente para cobrir todas as obrigações do Fundo até o início do ano de 2024.

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



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.

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

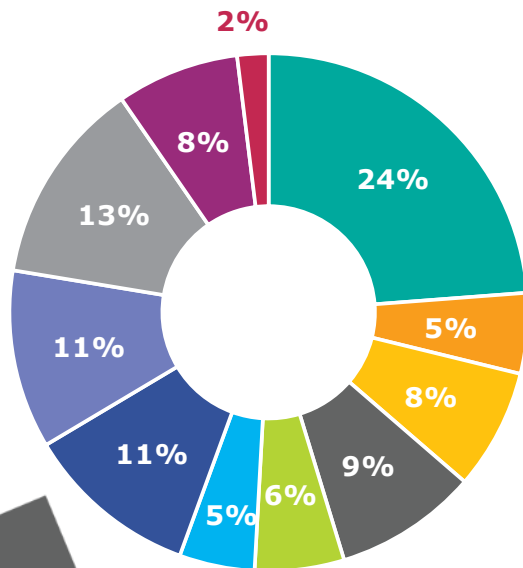


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 115,49



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,90

ATIVO (em R\$ milhões)



Extrema ¹	384,1
Guarulhos ¹	81,1
Mauá ¹	121,5
Araucária ¹	144,4
Itapevi ¹	90,0
Pirituba ¹	75,9
Betim ¹	175,5
Jandira ¹	180,0
Aratu ¹	206,6
Cajamar	123,5
Caixa e Outros Ativos ²	31,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.614,1 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	19,6	1%
Provisões e contas a pagar	1,7	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	80,8	5%
Obrigações por recursos em garantia	1,3	0%
Obrigações por captação de recursos	150,9	9%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 254,2 16%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.359,0 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 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	



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 m ²	48.210 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	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



ITAPEVI

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
60.268 m ²	34.922 m ²	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 m ²	12.340 m ²	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 261.447 m ²	ABL¹ 100.980 m ²	ADQUIRIDO EM Junho de 2021
LOCATÁRIO 94% locado para múltiplos inquilinos	FÁCIL ACESSO BR 324, BA 526 e BA 535 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador	CERTIFICAÇÕES 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 70.387 m² de ABL.



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



CAJAMAR



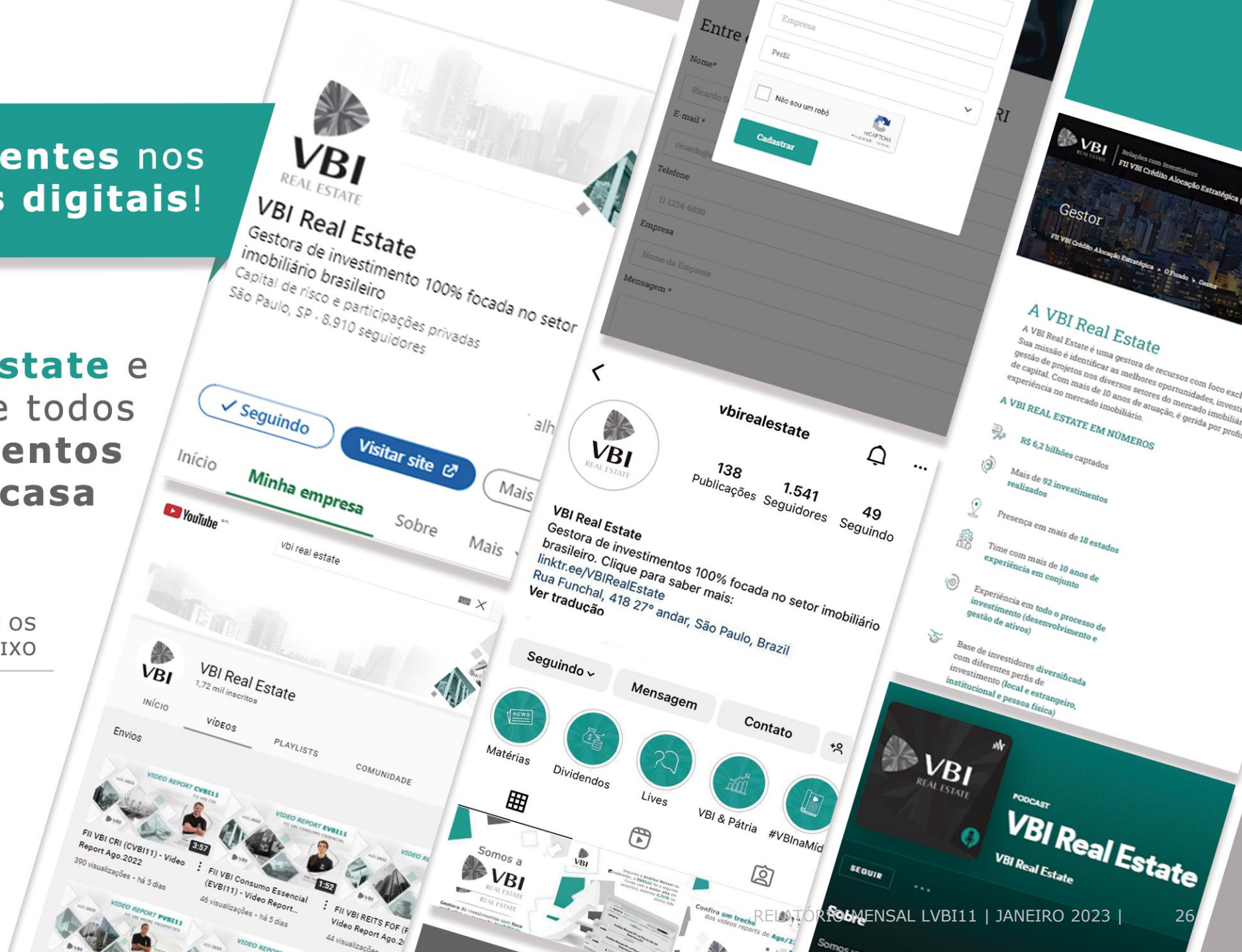
Rodovia Anhanguera, km 43 – Cajamar, SP

ÁREA DO TERRENO 492.176 m ²	ABL 35.690 m ²	ADQUIRIDO EM Agosto de 2021
LOCATÁRIO Imóvel em construção	FÁCIL ACESSO 22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê	

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



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

FUNDADA em
2006



E ATÉ o ano de
2022

R\$ 6,3 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.