

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

PATRIA

SETEMBRO 2024

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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro/2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

LVBI11

COTAS EMITIDAS

16.118.565

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) agosto de 2024: 0,9% do patrimônio líquido

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE NOSSAS REDES



ACESSE O SITE



CADASTRE-SE NO MAILING



FALE COM O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua equipe, passam a integrar o Patria.


Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.


[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Clique para assistir aos vídeos reports 

Clique para assistir aos podcasts dos relatórios 

 PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 2.008,8 milhões

 VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 124,62

 MARKET CAP

R\$ 1.744,0 milhões

 COTA DE FECHAMENTO

R\$ 108,20

 P/B

0,87x

 ADTV

R\$ 4,4 milhões

 NÚMERO DE COTISTAS

133.165

● SETEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No início de outubro, fechamos a locação de 2 módulos no Ativo Cajamar que somam aproximadamente 15.500 m² (43% do ABL). Vale mencionar que esta locação não impactará a receita imobiliária do Fundo dado que foi acordado com o vendedor uma RMG de até 12 meses após a lavratura da escritura do imóvel prevista para o 1T25.
- Conforme informado no relatório do último mês, a locatária de 1.761 m² de ABL, do Ativo Itapevi, EALOG realizou a devolução do espaço locado. A Gestão segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, bem como os espaços com perspectivas de desocupação. Ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 1,1%.
- Adicionalmente, o time de Gestão tem mapeado a devolução do espaço locado pelo Dia%, no Ativo Mauá, que estava inicialmente planejada para o mês de setembro e que atualmente possui expectativa para acontecer ao final do ano de 2024.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de setembro (competência agosto), foram realizados reajustes em mais de 8.707 m² de ABL do portfólio do Fundo.

RENDIMENTOS:

- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,83/cota, diminuindo os rendimentos em relação aos últimos meses, considerando uma normalização dos rendimentos com o fim dos recebimentos de lucro não recorrente da venda do ativo Guarulhos.

¹Com base no valor da cota patrimonial em 30/09.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,83

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

8,0%

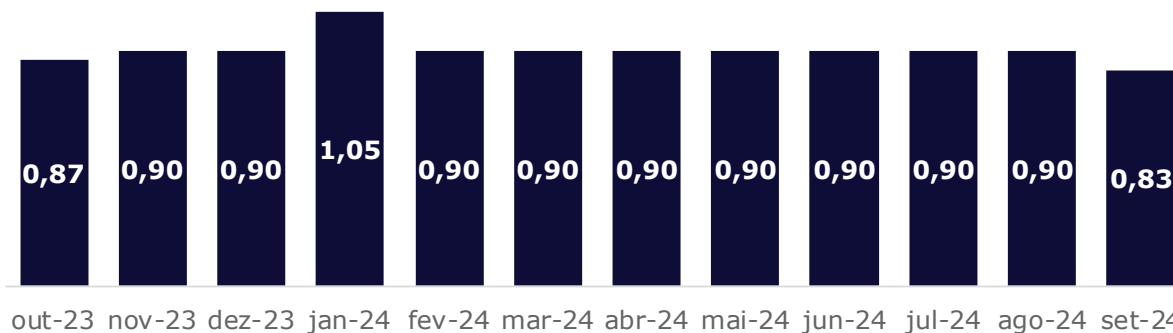
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

9,2%

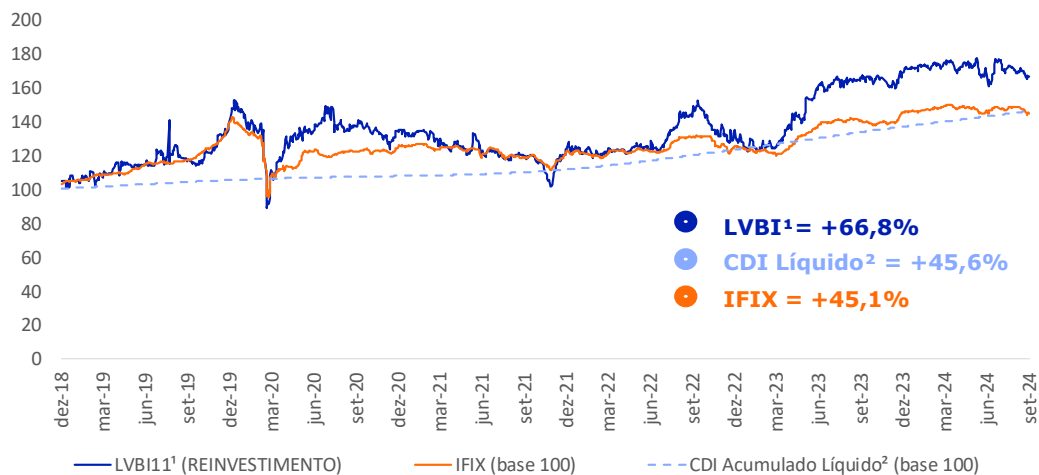
RESERVA ACUMULADA³

R\$ 0,34 /cota

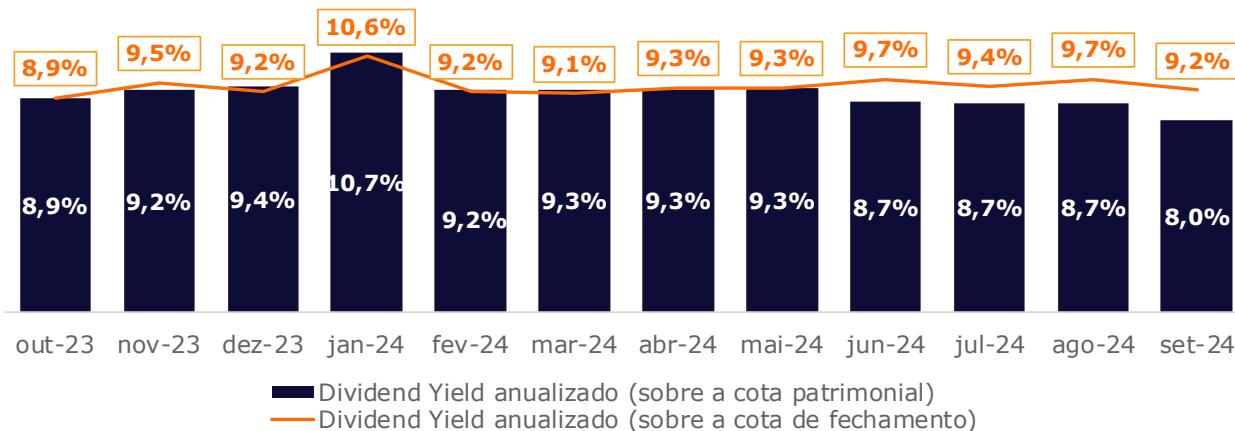
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

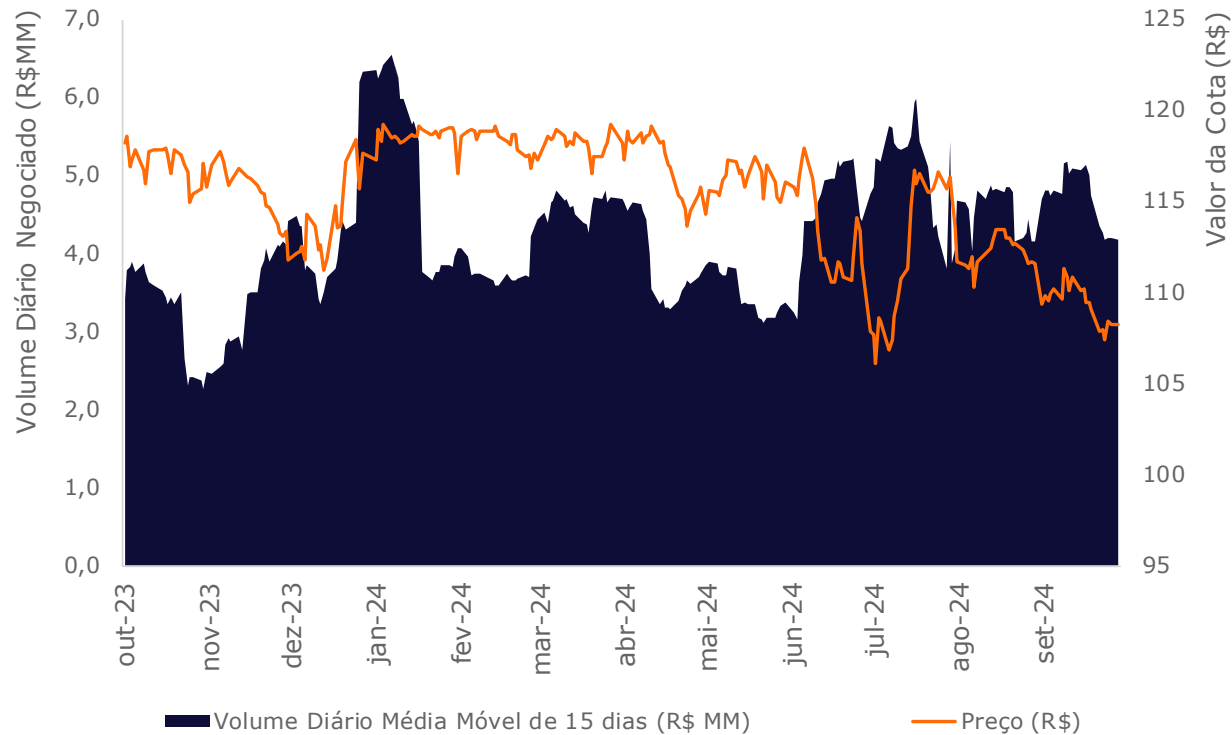




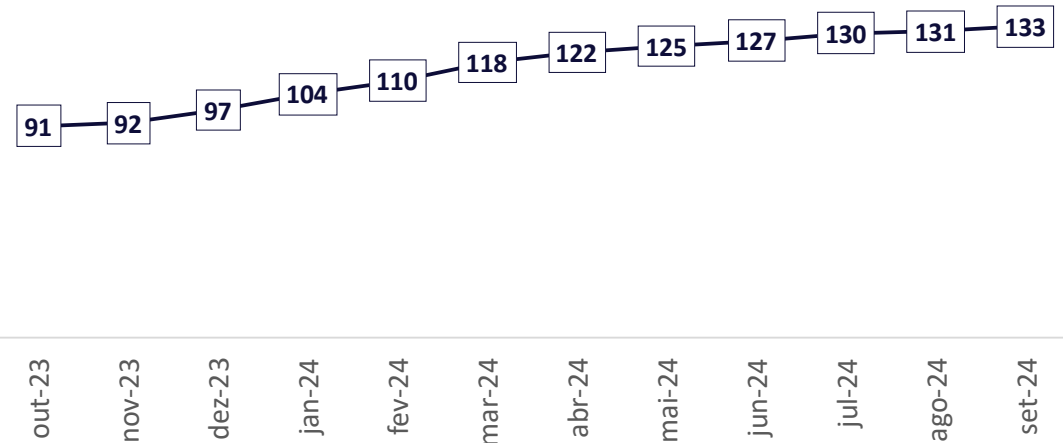
LIQUIDEZ

ADTV de 4,4 milhões que representa 5,3% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	10	122.460	122.460	0%	41	21%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	1	8%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	30	9%
Itapevi	100%	9	34.922	34.922	10%	19	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	67	5%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	68	11%
Jandira	100%	1	45.554	45.554	0%	29	10%
Aratu	70%	8	102.530	71.771	3%	44	12%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	N/A	12	6%
SBC	100%	1	65.024	65.024	0%	133	15%
Total		33	550.289	519.530	1,1%	52	100%

¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro).



Extrema



SBC



Mauá



Araucária



Itapevi



Pirituba



Betim



Jandira



Aratu



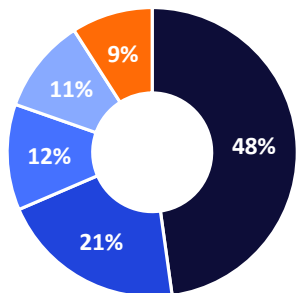
Cajamar

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

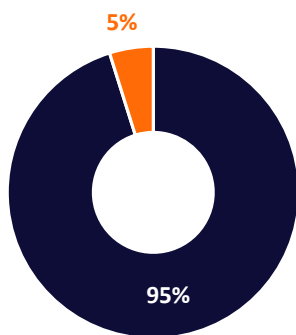
(% Receita)



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

ALOCAÇÃO POR CLASSE

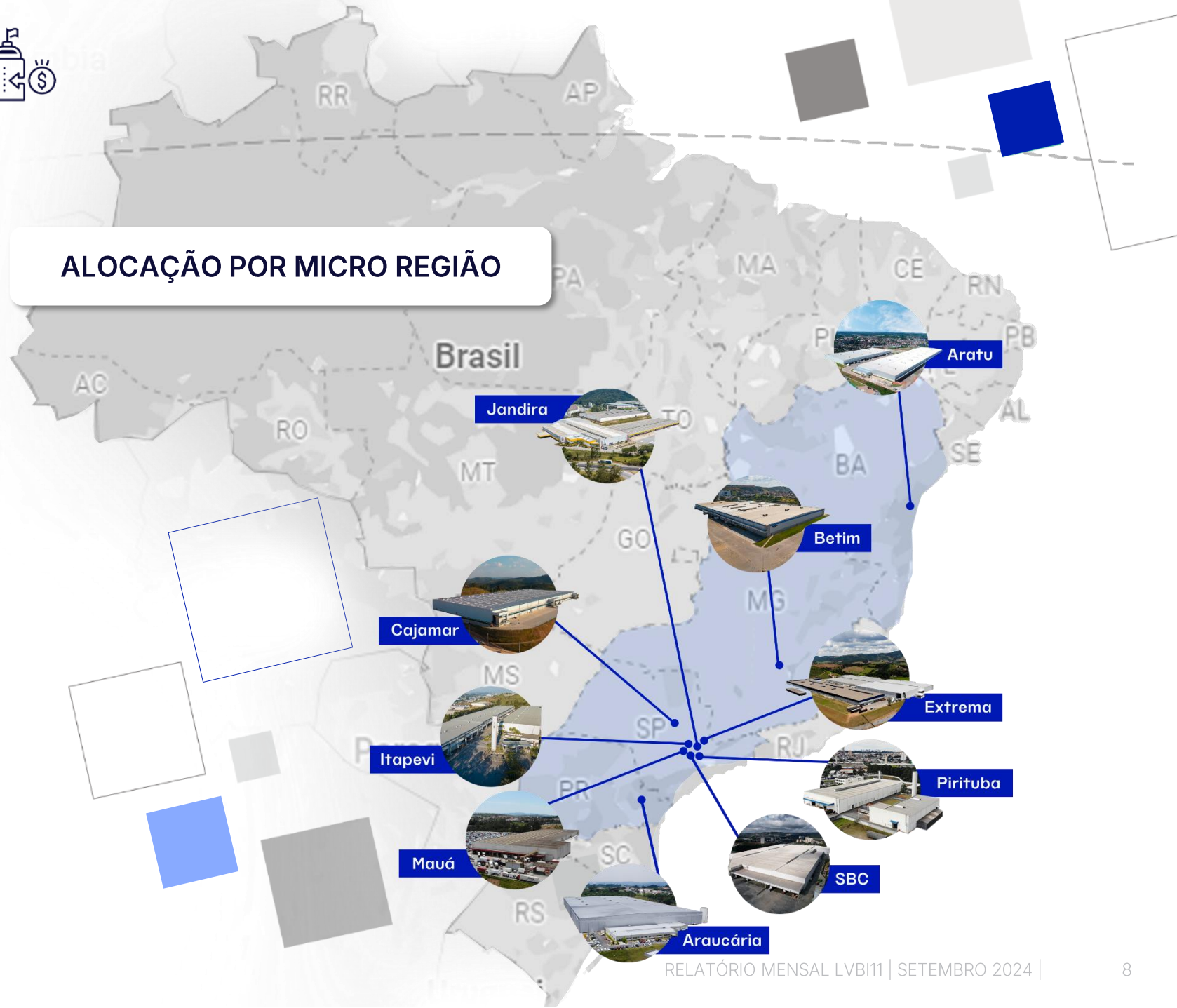
(% Receita)



- Classe A
- Classe B

¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro).

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

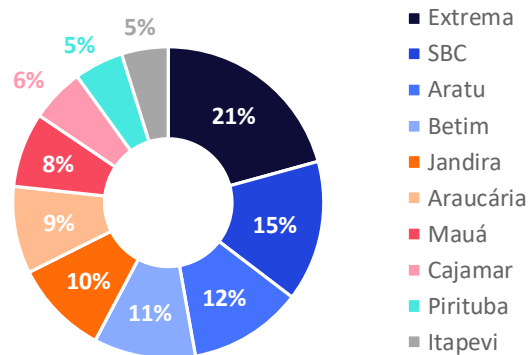


CARTEIRA DE ATIVOS¹

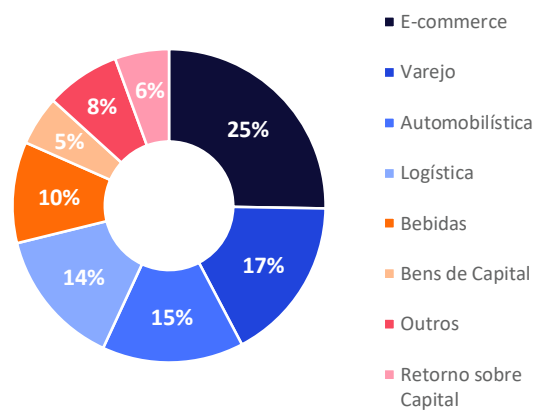


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

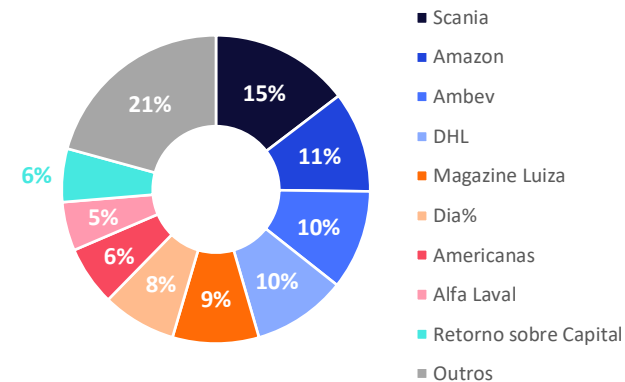
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



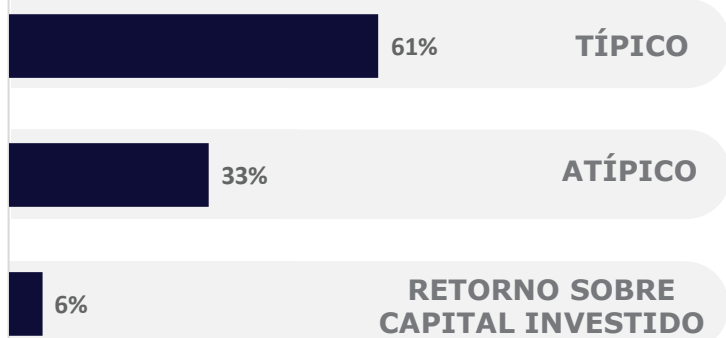
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



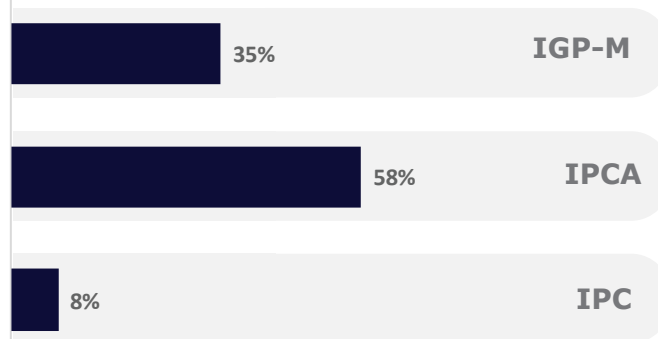
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



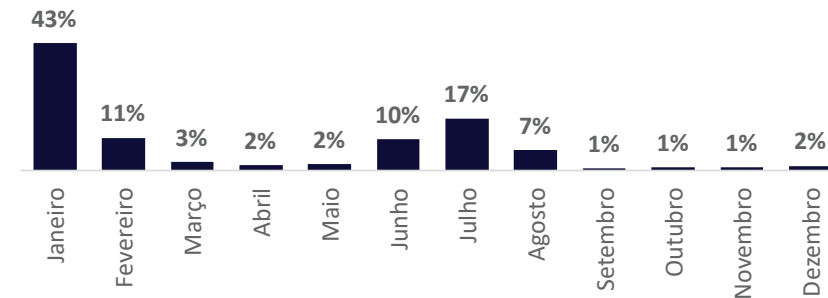
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro).

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ITAPEVI: Durante o mês de setembro (competência agosto), foram realizados reajustes em aproximadamente 8.707 m² de ABL. Com a saída de um locatário, agora há aproximadamente 3.522 m² de ABL disponíveis, 10% do Ativo.

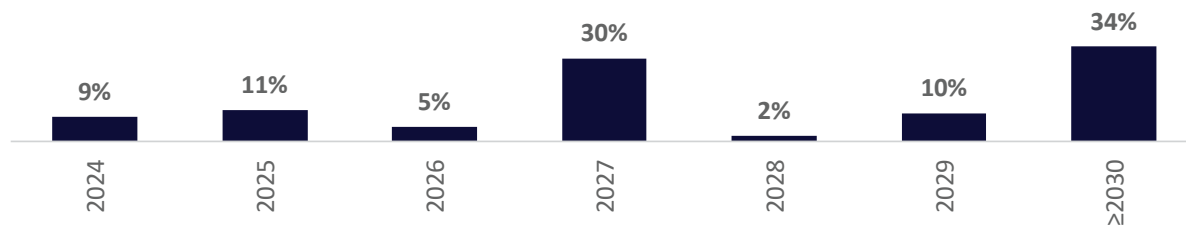
ARATU: Encerramos o mês de julho com vacância de 3% no Ativo, que representa aproximadamente 2.179 m² de ABL disponíveis.

MAUÁ: O time de Gestão tem mapeado apenas a devolução do espaço locado pelo Dia% no Ativo Mauá, que estava planejada para setembro e poderá ocorrer nos próximos meses.

CAJAMAR: No mês de Outubro concluímos a locação de mais de 40% do ativo Cajamar, com contrato de 10 anos e em linha com o preço por m² estipulado na aquisição do Ativo. A equipe de Gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para o Ativo Cajamar. Vale salientar que o Ativo Cajamar possui renda mínima garantida (RMG) de 12 meses contados da escritura, prevista para 1T25.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

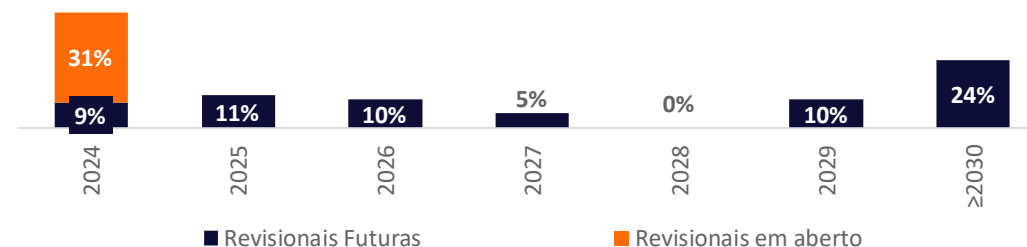
(% Receita)



Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

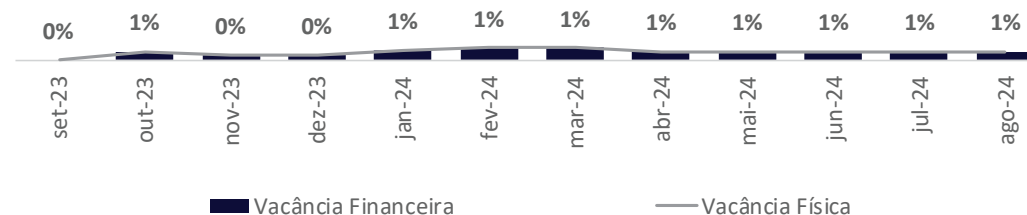
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

(% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de agosto de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WALUT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio;

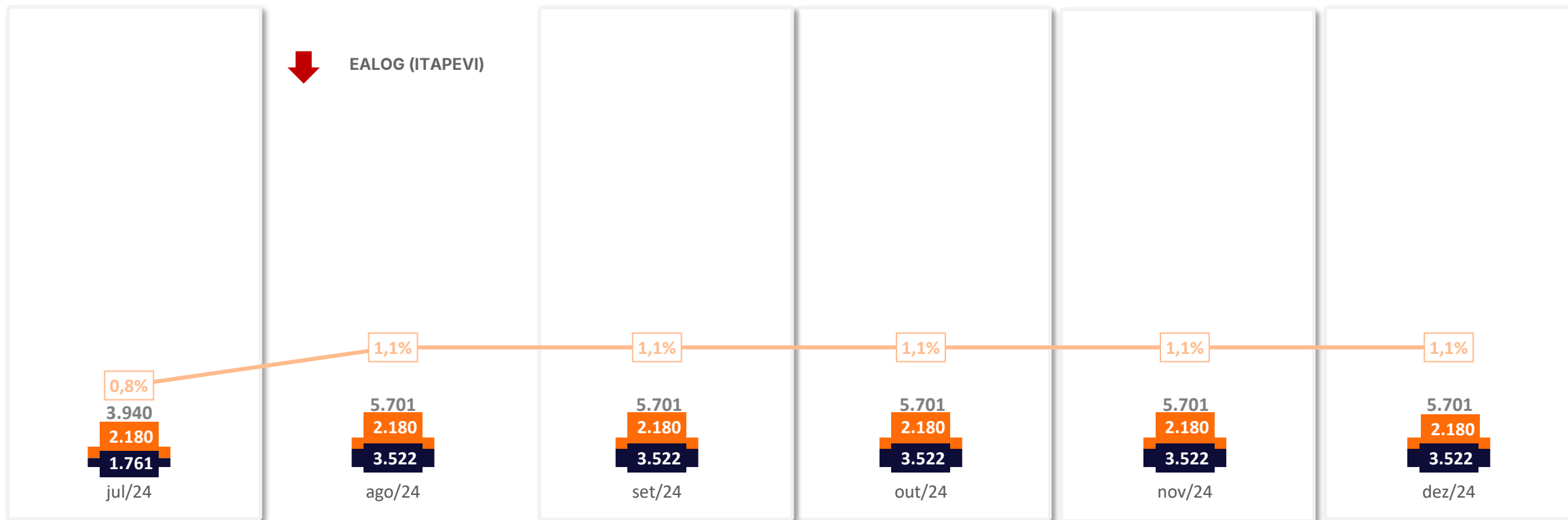
CARTEIRA DE ATIVOS¹



Além das movimentações abaixo, o time de Gestão tem mapeado a saída do DIA% em Janeiro de 2025, levando a vacância física de 1,1% para 6,8%, considerando as condições esperadas.

MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M² vago por ativo x Vacância física no período



Extrema Mauá Araucária Itapevi Pirituba Betim Jandira Aratu Cajamar SBC Vacância física

↑ Novas locações ↓ Devoluções Esperadas

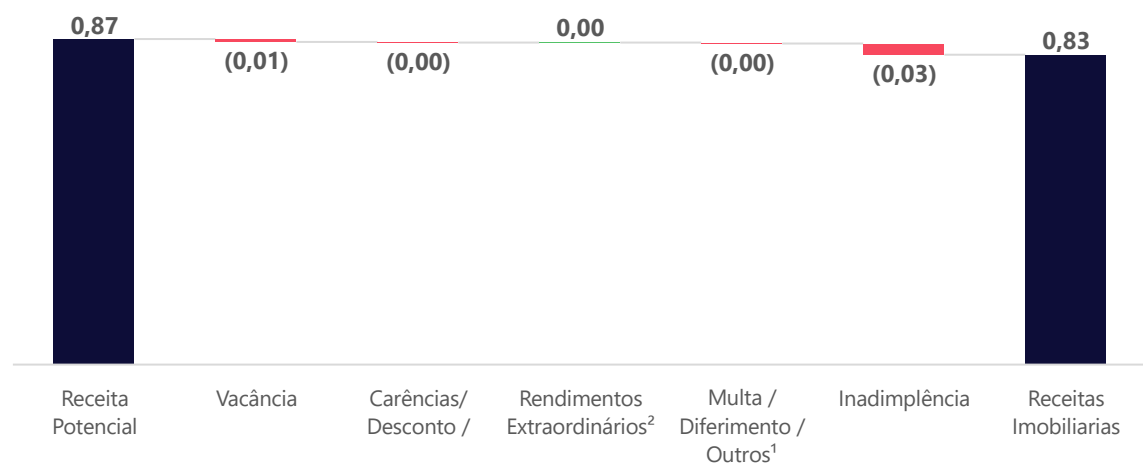
¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

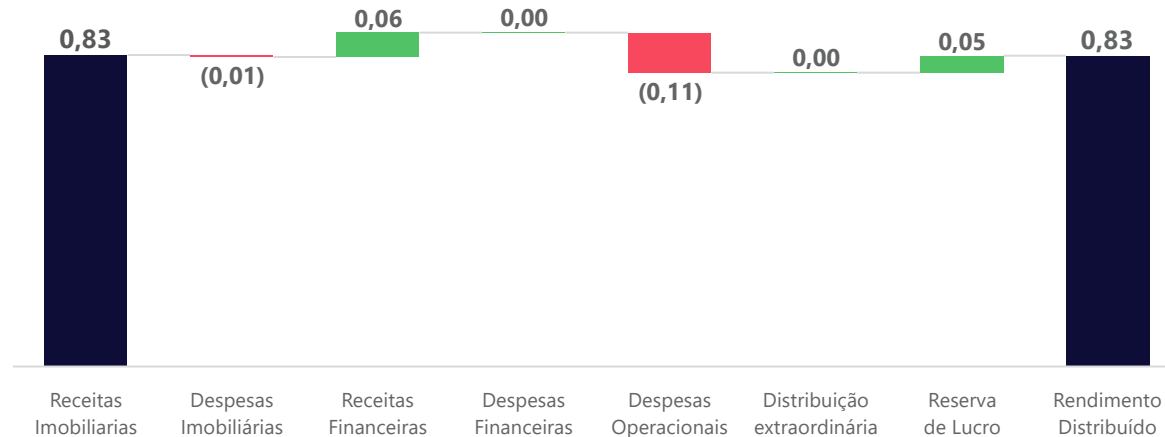
Ao final do mês de setembro (competência agosto), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,87/cota/mês. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos que representam uma receita potencial de aproximadamente R\$ 0,01/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,03/cota devido à inadimplência de um locatário no Ativo Extrema. A gestão está tomando as devidas providências para o recebimento destes valores em aberto. Dessa forma, as receitas imobiliárias no Fundo somaram R\$ 0,83/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês caixa setembro (competência agosto), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,83/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em aproximadamente R\$ 0,01/cota e R\$ 0,11/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, e positivamente em R\$ 0,06/cota devido a receitas financeiras do atual caixa do Fundo. De forma a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi utilizado parte dos lucros (R\$ 0,05/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,83/cota, e uma redução da reserva de lucro para R\$ 0,34/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Ao final do mês de setembro (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,34/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	AGO-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	SET-24		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	13,4	0,83	122,3	186,4
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,01)	(0,23)	(0,4)
Despesas Operacionais	(1,7)	(0,11)	(13,5)	(19,8)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,8)	(0,11)	(13,8)	(20,2)
Resultado Operacional	11,6	0,72	108,5	166,2
Receitas Financeiras	1,0	0,06	7,3	11,3
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(7,1)	(11,7)
Resultado Financeiro Líquido	1,0	0,06	0,2	(0,4)
Lucro Líquido	12,6	0,78	108,7	165,8
Reserva de Lucro	0,7	0,05	(0,6)	(6,8)
Resultado Distribuído¹	13,4	0,83	108,2	159,0
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,83		7,1	10,85

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.



ALAVANCAGEM, OBRIGAÇÕES E CAIXA



ALAVANCAGEM:

O Fundo mantém apenas a dívida¹ do Ativo Aratu, sob os termos e condições descritos abaixo. No horizonte de curto e médio prazo, e em função da taxa reduzida, o time de gestão não vê benefício em pagamento antecipado.

Ativo	ARATU
Saldo Devedor	R\$ 13,3 milhões
Taxa de emissão	1,40% a.a.
Indexador	IPCA
Garantias	Fiança Bancária
Vencimento	Maio de 2032
Prazo	144 meses
Carência Principal	Junho de 2022



OBRIGAÇÕES:

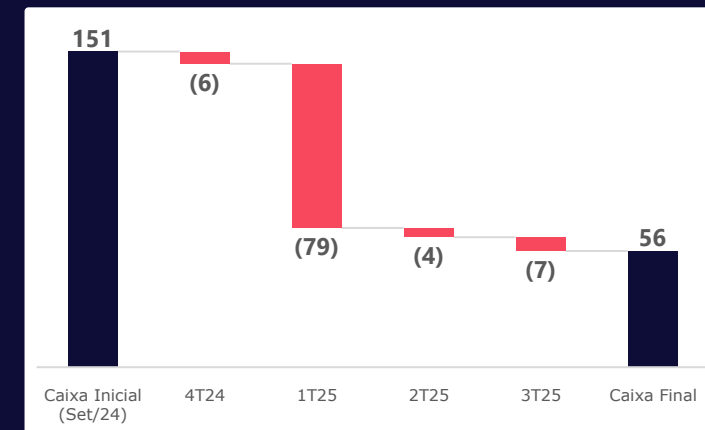
Projetamos o pagamento da última parcela do ativo Cajamar, sendo aproximadamente R\$ 75 milhões, prevista para o mês dezembro (na lavratura da escritura do imóvel) O Fundo detém os recursos necessários para este pagamento alocado em fundo de zeragem do BTG PACTUAL, administrador do Fundo.

Ativo	CAJAMAR
Parcela à ser paga²	R\$ 75 milhões
Individualização da matrícula (estimada)	1T25
Prazo RMG	12 meses após a individualização da matrícula



GESTÃO DE CAIXA:

Ao final do mês de agosto, o Fundo detém R\$ 151 milhões em Caixa e outros ativos financeiros. Projetamos fechar o 3T25 com R\$ 56 milhões, devido ao pagamento de Cajamar no 1T25 e o investimento na expansão de Pirituba que se inicia no 2T25.



¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE; ² A ser paga junto com a individualização da matrícula do imóvel.



LINHA DO TEMPO

NOVEMBRO

- 1ª Emissão FII VBI Logístico Captação Total R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos



Ativo Itapevi

JUNHO

- Aquisição Ativo Pirituba



Ativo Cajamar



Ativo Aratu

OUTUBRO

- 3ª Emissão FII VBI Logístico Captação Total R\$ 500 MM



Ativo Jandira

MARÇO

- Expansão Ativo Araucária

MAIO

- Expansão Ativo Betim



Ativo SBC

ABRIL

- 5ª Emissão FII VBI Logístico Captação Total R\$ 220 MM

AGOSTO

PÁTRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

SETEMBRO

- 2ª Emissão FII VBI Logístico Captação Total R\$ 480 MM

OUTUBRO

- Aquisição Ativo Extrema 03 e Ativo Mauá

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo Itapevi e Ativo Araucária

FEVEREIRO

- Aquisição Ativo Betim e Ativo Jandira

JUNHO

- Aquisição Ativo Aratu

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Cajamar

OUTUBRO

- 4ª Emissão FII VBI Logístico Captação Total R\$ 286 MM

NOVEMBRO

- Venda Ativo Guarulhos

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo BTS SBC



Ativo Guarulhos



Ativo Extrema



Ativo Pirituba



Ativo Betim



Ativo Araucária

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

EXTREMA

ÁREA DO TERRENO

469.257 m²

ABL

122.460 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2018

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários

FÁCIL ACESSO

106 km de SP, 469 km do RJ e 480 km de BH

Rod. Fernão Dias, Km 947
Extrema, MG



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco

Avenida Papa João XXIII, 3.059
Mauá, SP

MAUÁ

ÁREA DO TERRENO

59.043 m²

ABL

29.718 m²

ADQUIRIDO EM

Outubro de 2019

LOCATÁRIO

100% locado para Dia%

FÁCIL ACESSO

Localização estratégica no entroncamento da Av. Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ARAUCÁRIA

ÁREA DO TERRENO

224.820 m²

ABL

48.488 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

LOCATÁRIO

100% locado para Magazine Luiza

FÁCIL ACESSO

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



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



Clique aqui para mais informações dos ativos



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



ITAPEVI

ÁREA DO TERRENO

60.268 m²

ABL

34.922 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários

FÁCIL ACESSO

O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade de SP

Av. Portugal, 400 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

PIRITUBA

ÁREA DO TERRENO

58.248 m²

ABL

12.340 m²

ADQUIRIDO EM

Julho de 2020

LOCATÁRIO

100% locado para Alfa Laval Ltda.

FÁCIL ACESSO

Proximidade a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê

Av. Mutinga, 4.935
Vila Jaguará, SP



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco

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

BETIM

ÁREA DO TERRENO

295.515 m²

ABL

53.563 m²

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

JANDIRA

ÁREA DO TERRENO

188.561 m²

ABL

45.554 m²

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



[Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco](#)



[Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco](#)



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

ARATU

ÁREA DO TERRENO

261.447 m²

ABL¹

102.530 m²

ADQUIRIDO EM

Junho de 2021

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos inquilinos

FÁCIL ACESSO

BR 324, BA 526 e BA 535 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador

CERTIFICAÇÃO

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



CAJAMAR

ÁREA DO TERRENO

492.176 m²

ABL

35.690 m²

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

Rodovia Anhanguera, km 43
Cajamar, SP



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



Clique aqui para mais informações dos ativos



Clique para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



SBC

ÁREA DO TERRENO

101.151 m²

ABL

65.024 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2023

LOCATÁRIO

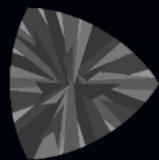
100% locado para Scania

FÁCIL ACESSO

Fácil acesso a Rod. Anchieta, a Rod. dos Imigrantes e ao Rodoanel Trecho Sul, e distante 5 km da sede e unidade fabril da Scania, proporcionando grande sinergia e eficiência na produção da Scania

Rua dos Feltrins,
São Bernardo do
Campo, SP

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





www.vbirealestate.com

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.