

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI LOGÍSTICO**  
**(LVBI11)**

DEZEMBRO 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

DEZEMBRO 2023

<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\$ 1.644,3 milhões	R\$ 115,44	R\$ 1.678,9 milhões	R\$ 117,87	1,02x	R\$ 5,8 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\$ 0,90	9,2%	9,4%	8,1%	8,3%	79,2%
		<b>% ATIVO EM CAIXA</b>	<b>CAIXA E OUTROS ATIVOS<sup>4</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>	
		1,9%	R\$ 36,3 milhões	97.478	

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/12;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 29/12;

<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\$ 0,71/cota, que foi impactado negativamente e de forma não recorrente, especialmente, por conta da inadimplência devido a questões operacionais de um dos seus Locatários (Amazon), conforme anunciado em 28/12 em Fato Relevante ([clique aqui](#)). Assim, no dia 28/12, de forma a manter uma maior linearidade nos dividendos, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 08/01, distribuindo parte da reserva acumulada anteriormente. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 117,87) em 28/12 ou, ainda, 9,4% sobre o PL do Fundo de (R\$ 115,44) em 29/12 (para maiores detalhes [clique aqui](#)). Vale salientar que o Fundo recebeu já no início de janeiro o aluguel inadimplente de seu locatário referente a competência de novembro de 2023 com vencimento em dezembro de 2023. Dessa forma, a distribuição de rendimentos relativa à competência de dezembro de 2023 poderá ser impactada, positivamente, em aproximadamente R\$ 0,10 (dez centavos) por cota.
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de novembro (caixa dezembro) apenas 1 modulo do Ativo Itapevi estava disponível no portfólio do Fundo, desta forma, a vacância física do mês de terminou inalterada em 0,4%. Já durante o mês de dezembro, ocorreu a desocupação de um modulo do ativo Itapevi (1.761 m<sup>2</sup>) e ainda a entrega, através de rescisão antecipada de um módulo do Ativo Aratu (3.114 m<sup>2</sup>). Assim, a taxa de vacância física esperado para o Fundo ao Final do mês de dezembro é de 1,5%.
- **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.
- **ALIENAÇÃO DE ATIVOS (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. O fluxo de pagamento uma parcela de R\$ 60,0 milhões paga à vista na data de fechamento, R\$ 17,2 milhões (já considerando os rendimentos financeiros) recebidos agora janeiro de 2024 (que serão utilizados para o pré-pagamento de uma das séries do CRI SBC) e uma parcela adicional de R\$ 17,0 milhões + rendimentos financeiros previstas para julho de 2024;

# RACIONAL DE AQUISIÇÃO ATIVO SBC

## RESUMO DA TRANSAÇÃO

Conforme divulgado em Fato Relevante do dia 26/12 ([clique aqui](#)), o Fundo anunciou a **aquisição de 100%** das **cotas do FII SBC, detentor do ativo BTS SBC**. O preço de aquisição das cotas do SBC FII foi de **R\$ 168,6 milhões** considerando o valor do imóvel de R\$ 279,2 milhões, sendo que os recursos utilizados para o pagamento do preço de aquisição é proveniente do caixa do Fundo, no montante de R\$ 53,6 milhões, e da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos em três séries, totalizando R\$ 115,0 milhões.

O **Ativo SBC** está estrategicamente **localizado no raio de 30 km de SP**, em São Bernardo do Campo, com fácil acesso a Rod. Anchieta, Rod. dos Imigrantes e Rodoanel Trecho Sul, gerando grande sinergia com a operação fabril da locatária. Com mais de 65 mil m<sup>2</sup>, está 100% locado através de um contrato BTS para Scania até 2036.

Para mais informações sobre o racional de aquisição [clique aqui](#)

## RESUMO DA TRANSAÇÃO

<b>VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO</b>	R\$ 279,2 milhões
<b>ALAVANCAGEM</b>	R\$ 115,0 milhões
<b>% DO IMÓVEL</b>	100%
<b>RETORNO ESPERADO (CASH ON CASH)</b>	9,1% a.a.

**9,1%**  
Cash on cash

**R\$ 0,09**  
Receita líquida por cota<sup>1</sup>

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **QUITAÇÃO ANTECIPADA PARCIAL DO CRI SBC:** Em janeiro, o Fundo notificou a securitizadora que a 3ª série do CRI SBC será quitada de forma antecipada no mês de fevereiro. É importante ressaltar que a série a ser quitada, não contém multa de pré-pagamento. O saldo devedor em 31/12 era de R\$ 25,0 milhões, e os recursos são provenientes do caixa do Fundo e a parcela recebida em janeiro da venda do ativo Guarulhos. Assim, o Fundo manterá por ora as outras 2 séries do CRI SBC que totalizam aproximadamente R\$ 90,1 milhões em 31/12.

Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista  
a série

# ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para  
assistir:

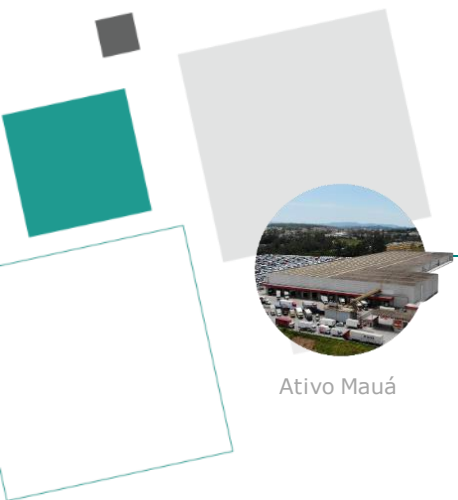


REC

com **Alexandre Bolsoni**  
*Senior partner e head do segmento logístico*



# LINHA DO TEMPO



Ativo Mauá

## SETEMBRO

- 2ª Emissão - 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



Ativo BTS Scania

## FEVEREIRO

- Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira

## JUNHO

- Aquisição Ativo Aratu

## SETEMBRO

- Aquisição Ativo Cajamar

## OUTUBRO

- 4ª Emissão - Captação Total de R\$ 286 MM

## NOVEMBRO

- Venda Ativo Guarulhos

## DEZEMBRO

- Aquisição FII SBC

2018

2019

2020

2021

2022

2023

## NOVEMBRO

- 1ª Emissão - 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 - Captação Total de R\$ 500 MM



Ativo Pirituba

## MARÇO

- Expansão Ativo Araucária

## MAIO

- Expansão Ativo Betim



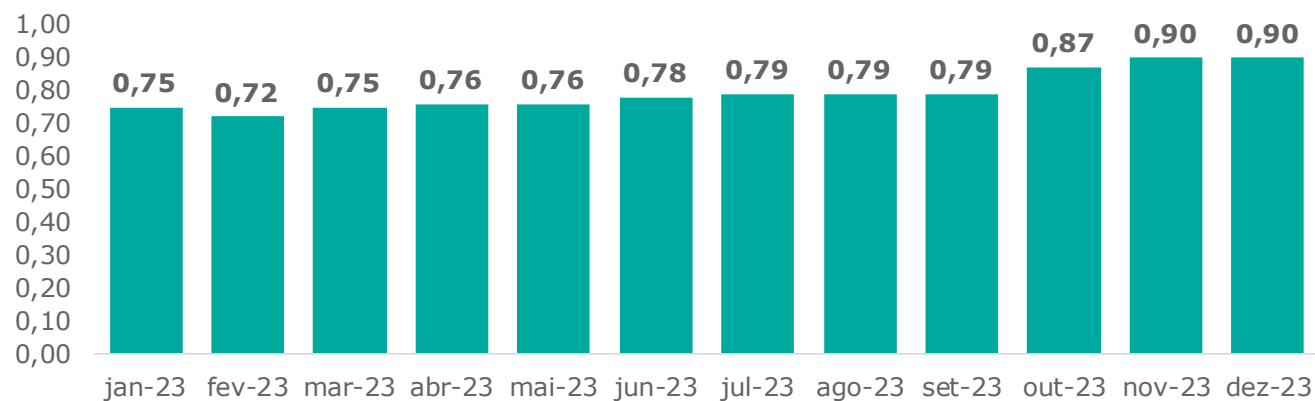
# RENDIMENTOS



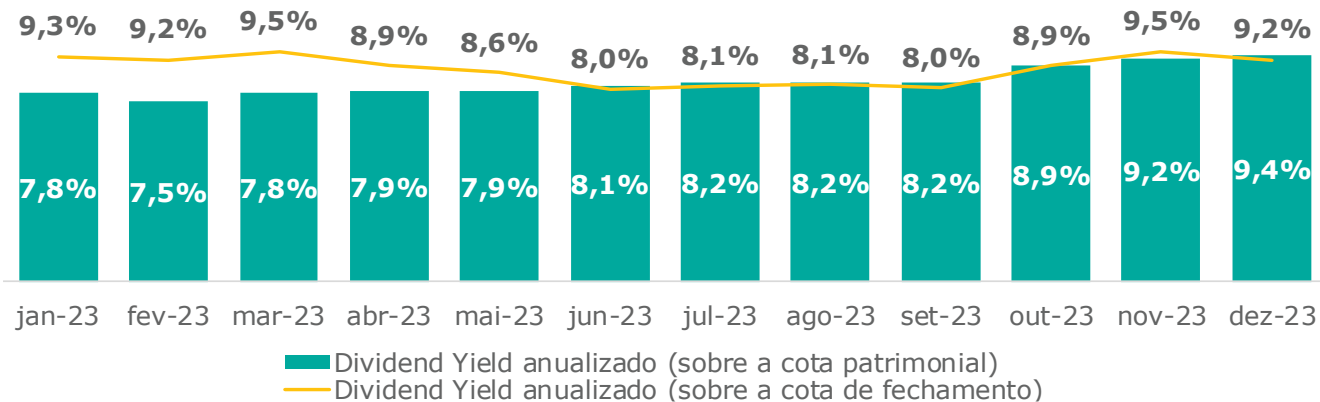
No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente à R\$ 0,90 cota, pagos no dia 08/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro, tendo o mês de novembro como competência.

Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 117,87) em 28/12 ou ainda 9,4% sobre o PL do Fundo no dia 29/12 (R\$ 115,44).

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)  
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



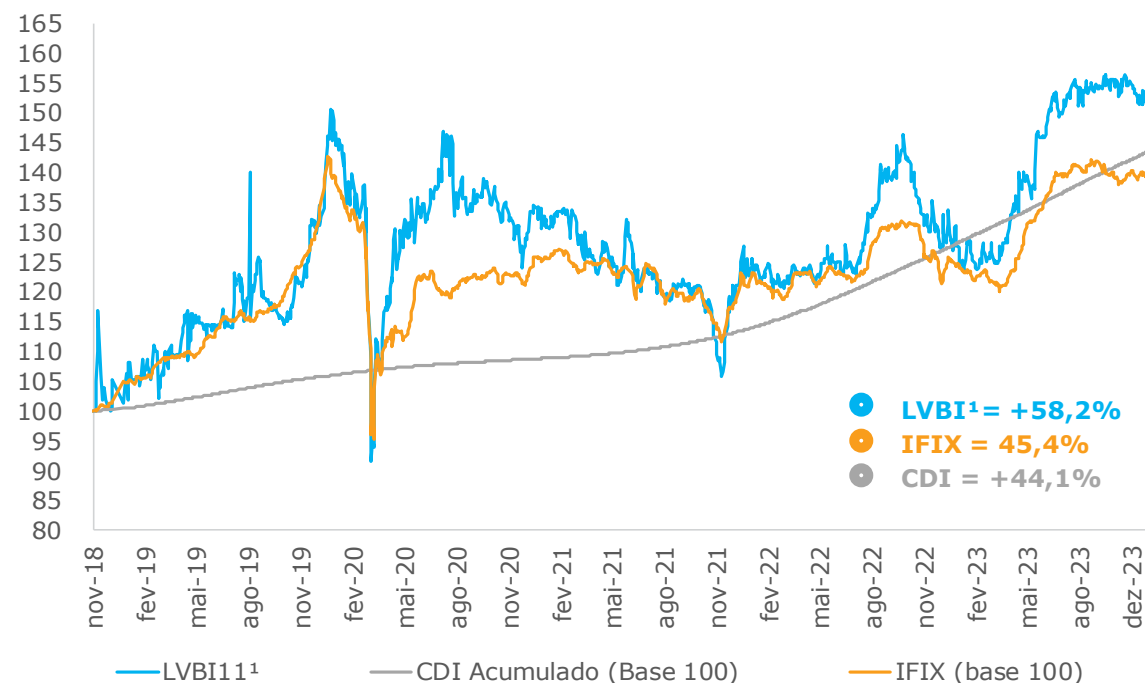
# RENTABILIDADE

Em 28/12, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 117,87 enquanto o valor patrimonial, em 29/12, era de R\$ 115,44. 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	4ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020	06/10/2023
Valor de Emissão da Cota	100,00	106,48	118,00	115,79
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>40,3%</b>	<b>32,5%</b>	<b>22,7%</b>	<b>1,6%</b>
Valor de cota na B3	117,87	117,87	117,87	117,87
<b>Varição da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>17,9%</b>	<b>10,7%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,8%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>58,2%</b>	<b>43,1%</b>	<b>22,6%</b>	<b>3,4%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>132%</b>	<b>113%</b>	<b>68%</b>	<b>132%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>155%</b>	<b>133%</b>	<b>80%</b>	<b>155%</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



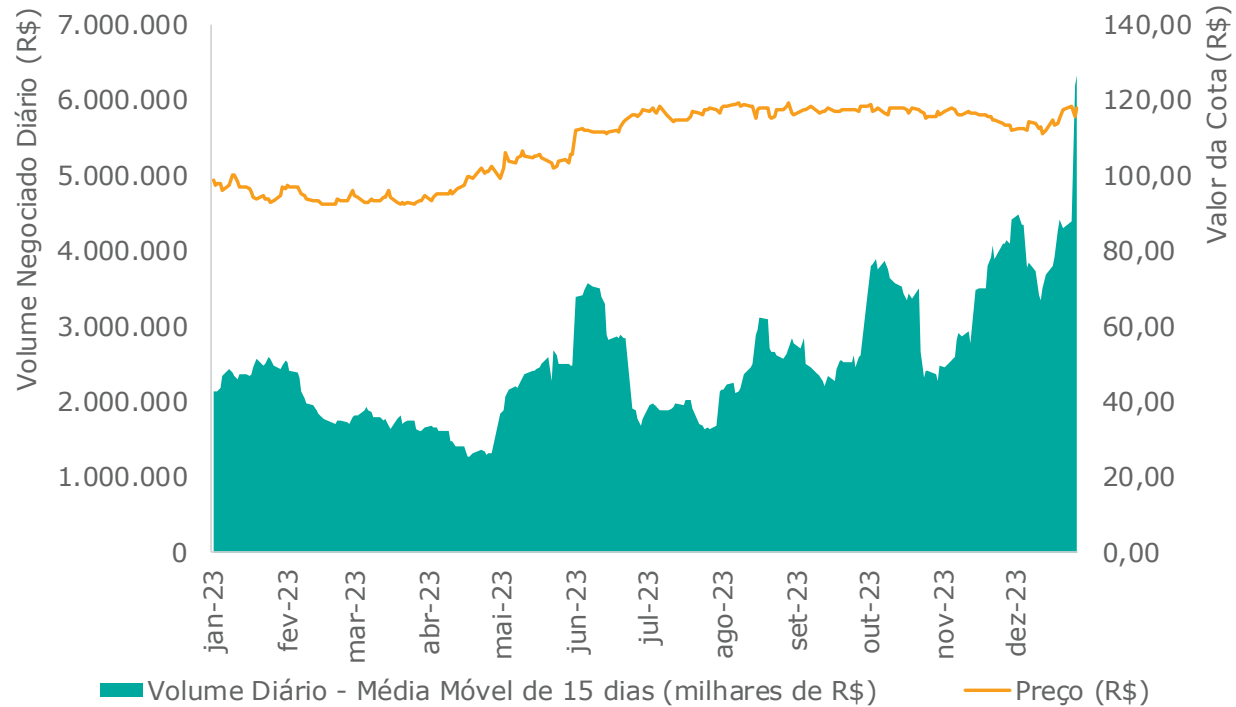
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



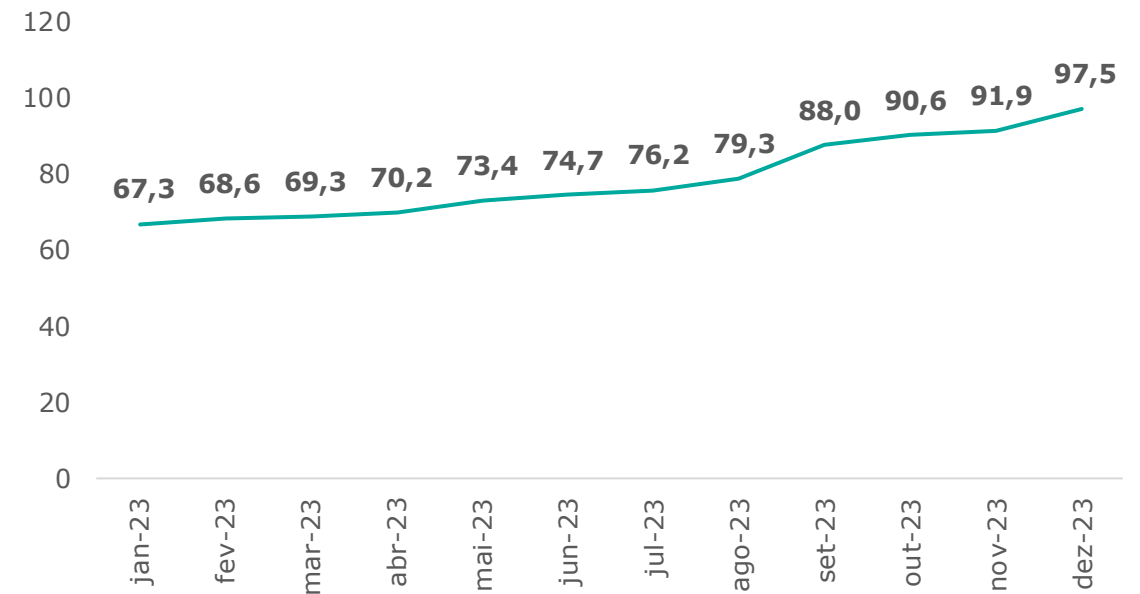
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 5,8 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 110,4 milhões, o que corresponde a 6,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 97,5 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

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



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL % DO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA <sup>3</sup>	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
<b>Extrema</b>	100%	9	122.460	122.460	0%	0%	41	31%
<b>Mauá</b>	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	144	11%
<b>Araucária</b>	100%	1	48.488	48.488	0%	0%	39	10%
<b>Itapevi</b>	100%	11	34.922	34.922	5%	5%	23	6%
<b>Pirituba</b>	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	76	7%
<b>Betim</b>	100%	1	53.563	53.563	0%	0%	77	0%
<b>Jandira</b>	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	38	12%
<b>Aratu</b>	70%	8	102.530	71.771	0%	0%	51	15%
<b>Cajamar<sup>2</sup></b>	100%	0	35.690	35.690	N/A	N/A	12	7%
<b>Total</b>		<b>33</b>	<b>485.345</b>	<b>454.586</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2023 (caixa dezembro); <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 1T24.



Extrema



Mauá



Araucária



Itapevi



Pirituba



Betim



Jandira



Aratu

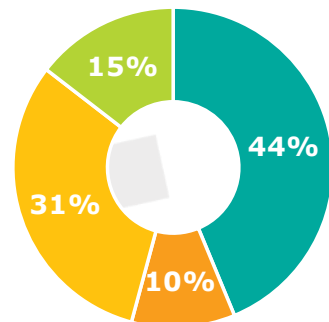


Cajamar

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

## ALOCAÇÃO POR REGIÃO

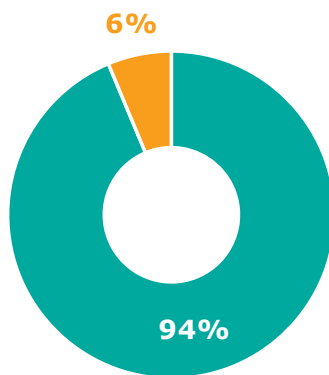
(% Receita)



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

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



- Classe A
- Classe B

<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2023 (caixa dezembro).

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



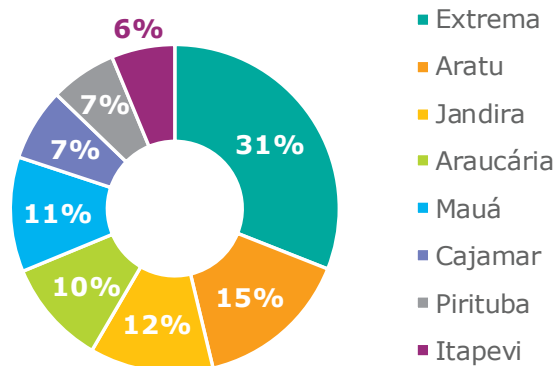
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



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

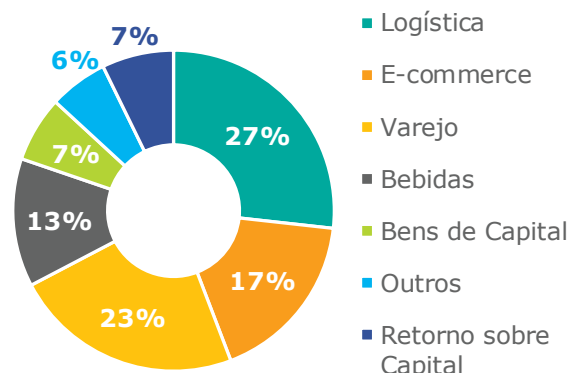
## ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



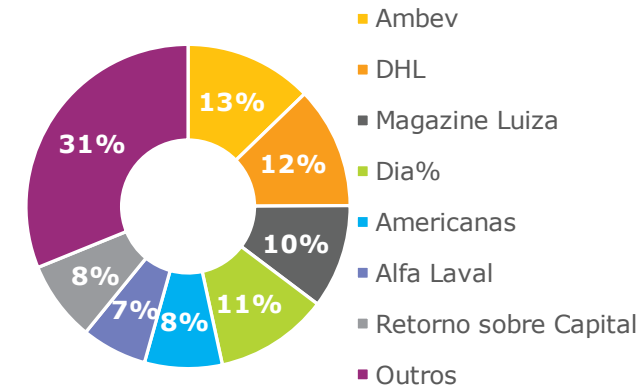
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



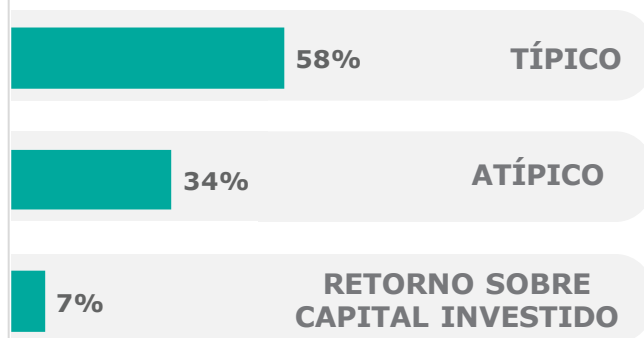
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



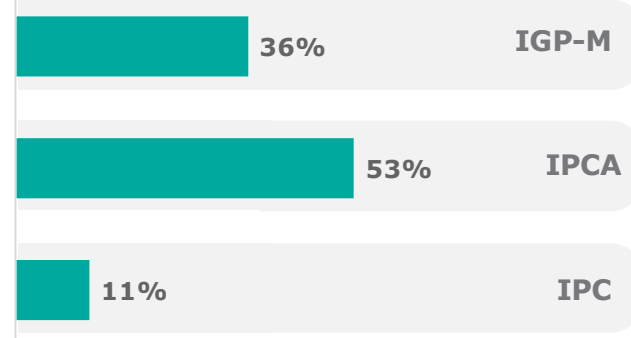
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



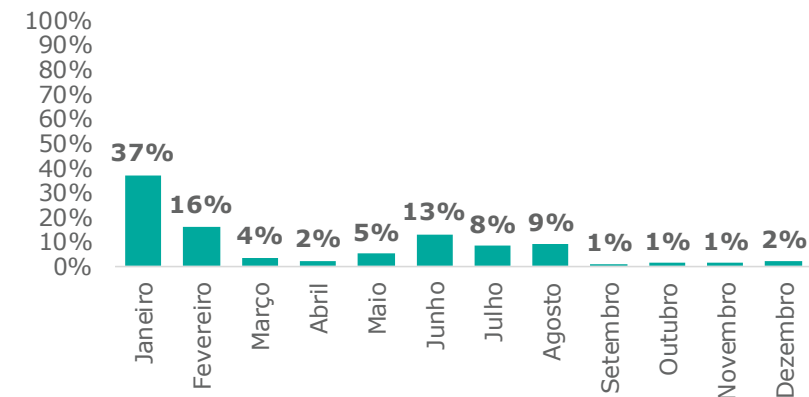
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2023 (caixa dezembro).

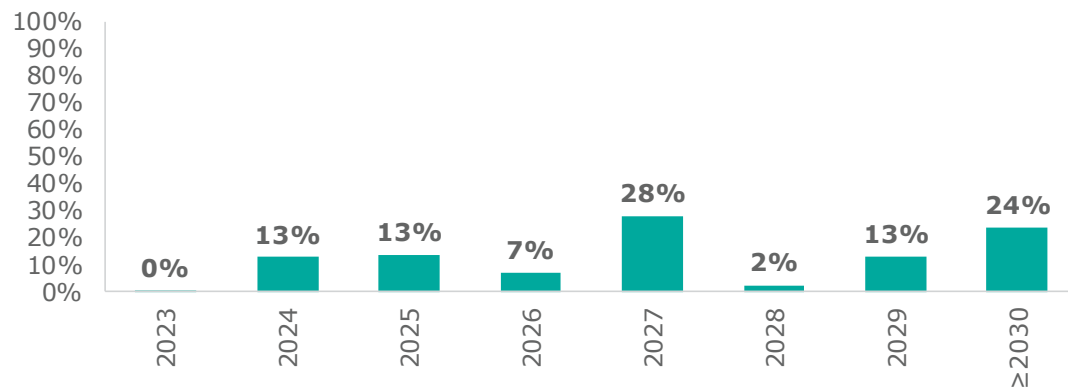
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



Durante o mês de novembro (caixa dezembro) apenas 1 módulo do Ativo Itapevi estava disponível no portfólio do Fundo. Desta forma, a vacância física do mês de terminou inalterada em 0,4%. Já durante o mês de dezembro, ocorreu a desocupação de um módulo do ativo Itapevi (1.761 m<sup>2</sup>) e ainda a entrega, através de rescisão antecipada de um módulo Do Ativo Aratu (3.114 m<sup>2</sup>). Assim, a taxa de vacância física esperado para o Fundo ao Final do mês de dezembro é de 1,5%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,6 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 disponíveis. 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.

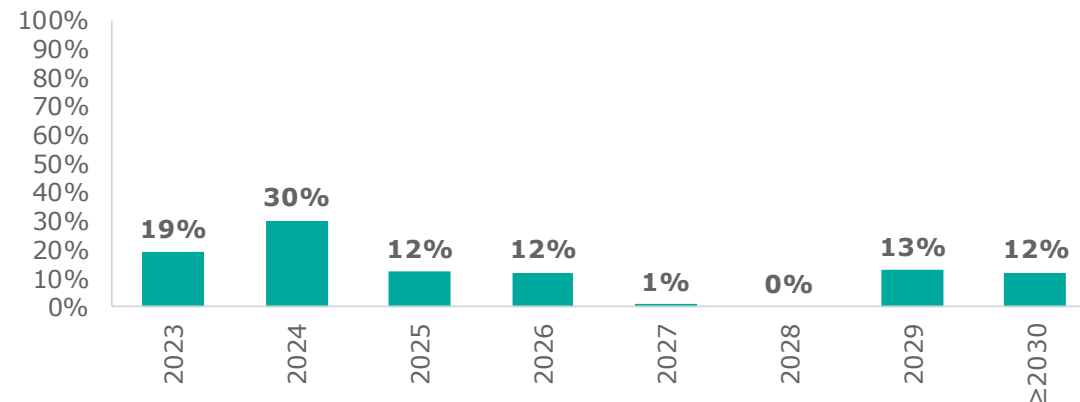
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



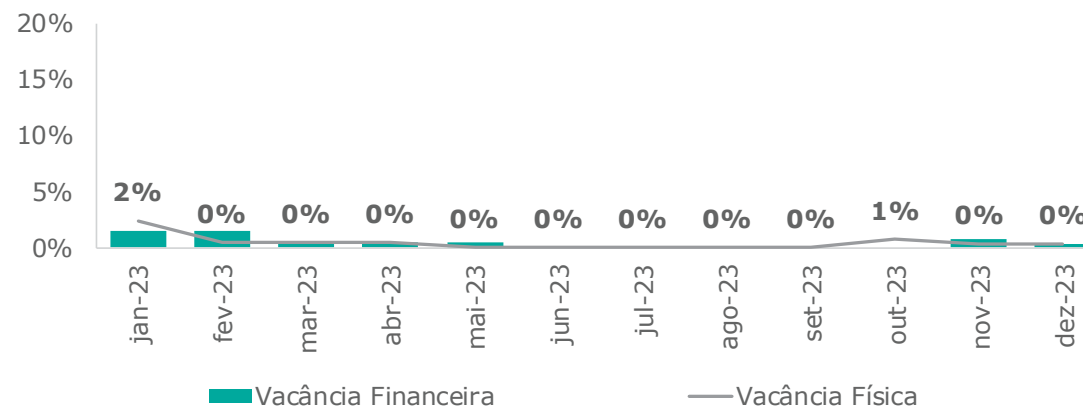
## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

(% Receita)



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos



<sup>1</sup>Receita referente a competência novembro de 2023 (caixa dezembro); <sup>2</sup>WAULT (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 dezembro (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,75/cota.

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

MÊS COMPETÊNCIA	NOV-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	DEZ-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>10,5</b>	<b>0,74</b>	<b>147,8</b>	<b>159,2</b>
Despesas Imobiliárias	(0,1)	0,01	(0,5)	(0,6)
Despesas Operacionais	(1,7)	(0,12)	(14,2)	(15,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(16,0)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8,7</b>	<b>0,61</b>	<b>133,0</b>	<b>143,3</b>
Receitas Financeiras	1,4	0,10	3,5	4,0
Despesas Financeiras <sup>1</sup>	0,0	0,00	(19,7)	(21,4)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>1,4</b>	<b>0,10</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(17,5)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>10,1</b>	<b>0,71</b>	<b>116,8</b>	<b>125,8</b>
Reserva de Lucro	2,7	0,19	(8,6)	(8,8)
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>12,8</b>	<b>0,90</b>	<b>108,2</b>	<b>117,0</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,90</b>		<b>8,81</b>	<b>9,56</b>

Referente ao mês novembro (caixa dezembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,71/cota. Nesse mês, o fundo foi impactado negativamente de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,10/cota pela inadimplência de um dos seus Locatários. Assim, de forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,19/cota da reserva de lucro. Dessa forma, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 08/01.

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

<sup>2</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

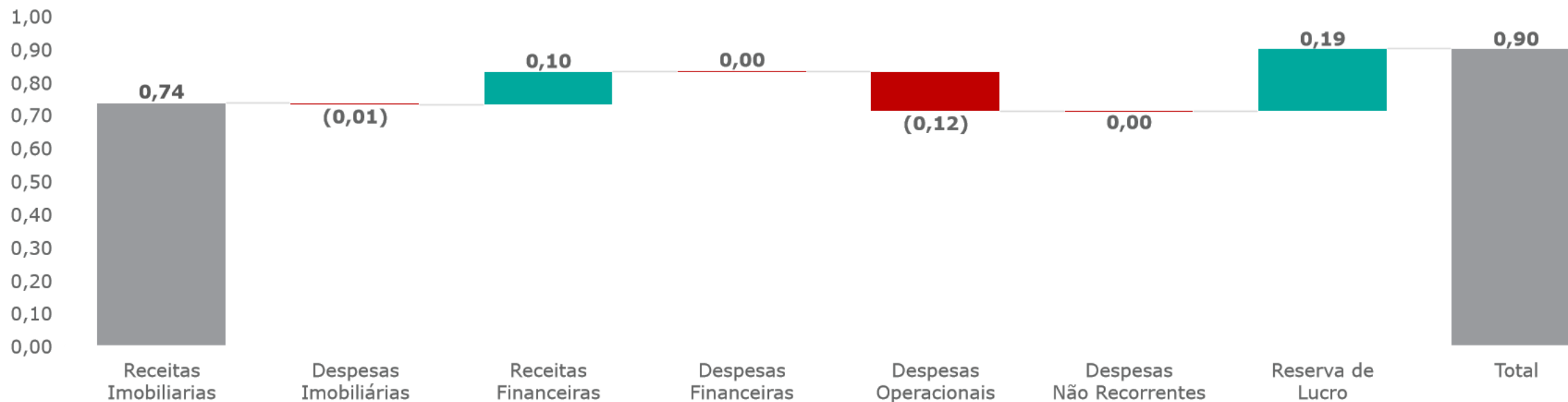


# RESULTADO



Referente ao mês novembro (caixa dezembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,71/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,19/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,90/cota, pagos no dia 08/01.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA

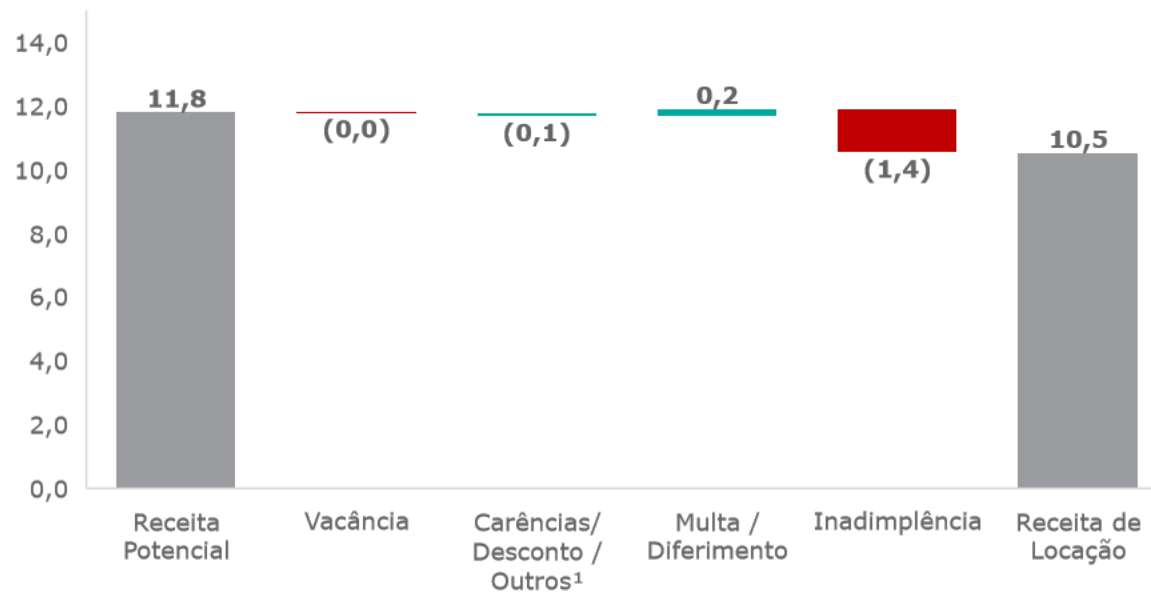




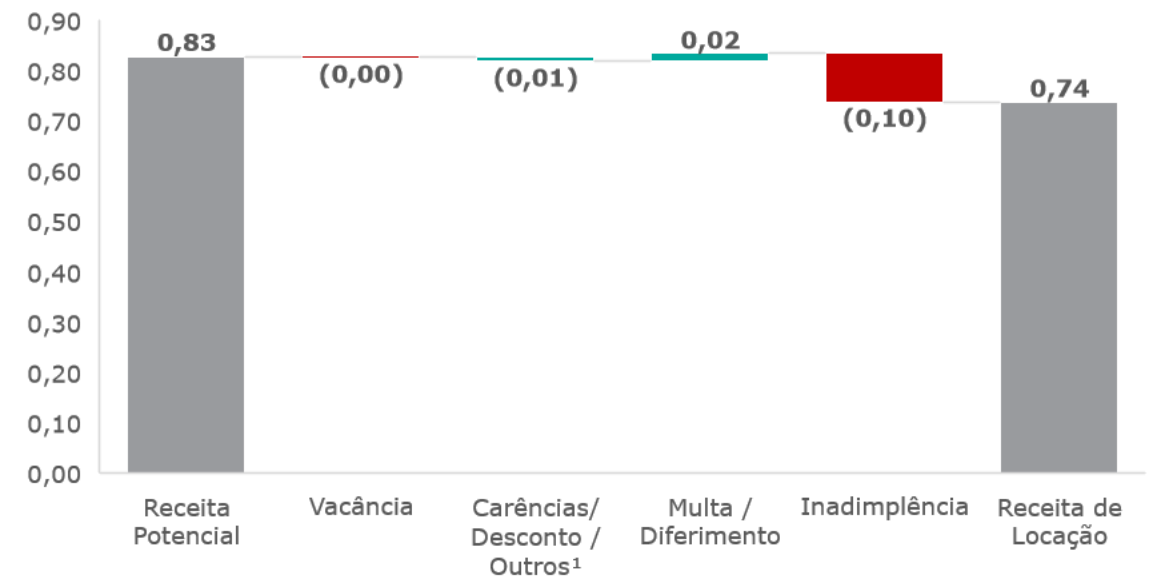
# RECEITA IMOBILIÁRIA

Ao final do mês de dezembro (competência novembro), o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,83/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 e R\$ 0,10/cota pela inadimplência de um dos seus Locatários e ainda impactado positivamente em R\$ 0,02/cota pelo recebimento de multas. Vale salientar que a partir da competência do mês de dezembro, o Fundo fara jus ao recebimento da receita imobiliária do Ativo SBC equivalente a R\$ 0,09/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$ milhões)



## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (em R\$/cota)





# ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO

No mês, o Fundo apresentou resultado financeiro líquido positivo de aproximadamente R\$ 0,10/cota que é equivalente a receita financeira de aproximadamente R\$ 0,10/cota das aplicações financeiras do caixa do Fundo. Conforme anunciado em fato relevante do dia 26/12, parte dos recursos para a aquisição do ativo SBC foram obtidos através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos em três séries, totalizando R\$ 115,0 milhões que possuem juros remuneratórios médios correspondentes a IPCA + 7,94% a.a. ao ano para as três séries e multa de pré-pagamento média equivalente a 0,22% sobre o prazo médio remanescente. Todas as séries possuem carência de principal por pelo menos 2 anos. Assim, a partir do mês competência janeiro/24, é esperado uma despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,04/ cota/mês. Vale ressaltar que com o recebimento da parcela da venda de Guarulhos e parte do saldo em caixa, a 3ª série do CRI SBC será quitada de forma antecipada já no mês de fevereiro.

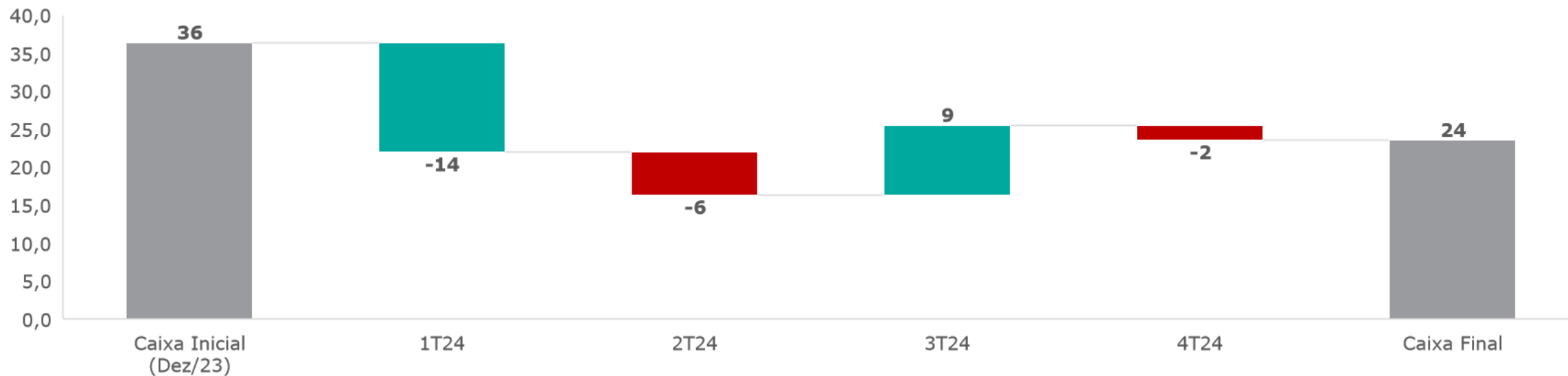
## TERMOS E CONDIÇÕES

	ARATU <sup>1</sup>	SBC – 1ª série	SBC – 2ª série	SBC – 3ª série <sup>2</sup>
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 14,5 milhões	R\$ 50,1 milhões	R\$ 40,0 milhões	R\$ 25,0 milhões
<b>Taxa de emissão</b>	1,40% a.a.	7,55% a.a.	7,55% a.a.	9,35% a.a.
<b>Indexador</b>	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA
<b>Garantias</b>	Hipoteca de imóvel terceiro	Alienação fiduciária das cotas do FII SBC	Alienação fiduciária das cotas do FII SBC	Alienação fiduciária das cotas do FII SBC
<b>Vencimento</b>	Maior de 2032	dezembro-35	dezembro-35	dezembro-28
<b>Prazo</b>	144 meses	144	144	60
<b>Carência Principal</b>	Junho de 2022	Dezembro-25	Dezembro-25	Bullet sem pagamento de juros e amortização

# CAIXA E OBRIGAÇÕES

Ao final do mês de dezembro, a posição de Caixa e outros ativos financeiros<sup>1</sup> do Fundo era de R\$ 36 milhões. Para o 1T24, vale destacar o recebimento da 2ª parcela da venda do Ativo Guarulhos que totaliza R\$ 13,1 milhões e o pré-pagamento da 3ª série emitida do CRI Scania que totaliza aproximadamente R\$ 25,0 milhões. No 2T24, esperamos o desembolso de R\$ 73 milhões referente a 2ª parcela do Cajamar<sup>2</sup> que seria paga através da estruturação de alavancagem, conforme previsto na aquisição do Ativo. 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 4T24 seria de R\$ 24 milhões<sup>3</sup>.

## CAIXA E DESEMBOLSOS (em R\$ milhões)<sup>1,2,3</sup>



<sup>1</sup>Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimento; <sup>2</sup>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

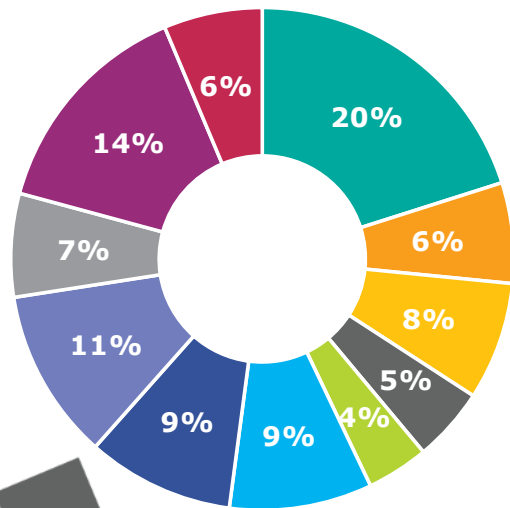


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 115,44



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 117,87

## ATIVO (em R\$ milhões)



Extrema <sup>1</sup>	384,3
Mauá <sup>1</sup>	123,8
Araucária <sup>1</sup>	145,3
Itapevi <sup>1</sup>	91,2
Pirituba <sup>1</sup>	76,3
Betim <sup>1</sup>	175,6
Jandira <sup>1</sup>	180,9
Aratu <sup>1</sup>	210,3
Cajamar	127,4
SBC	276,3
Caixa e Outros Ativos <sup>2</sup>	121,3

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.912,6 100%**

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir <sup>3</sup>	32,5	2%
Provisões e contas a pagar	1,9	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	82,9	4%
Obrigações por recursos em garantia	35,9	2%
Obrigações por captação de recursos	115,1	6%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 268,3 14%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.644,3 86%**

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; <sup>2</sup>Caixa e outros ativos incluem aplicações financeiras em títulos de renda fixa, cotas de fundos de investimento, recebíveis, dentre outros ativos; <sup>3</sup>O 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

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
469.257 m <sup>2</sup>	122.460 m <sup>2</sup>	Dezembro de 2018
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	
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

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
59.043 m <sup>2</sup>	29.718 m <sup>2</sup>	Outubro de 2019
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	
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 <sup>2</sup>	48.488 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	34.922 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	12.340 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	53.563 m <sup>2</sup>	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

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
188.561 m <sup>2</sup>	45.634 m <sup>2</sup>	Fevereiro de 2021
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	
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

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL<sup>1</sup></b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
261.447 m <sup>2</sup>	102.530 m <sup>2</sup>	Junho de 2021
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>
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

<sup>1</sup>O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 71.771 m<sup>2</sup> de ABL.

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## CAJAMAR

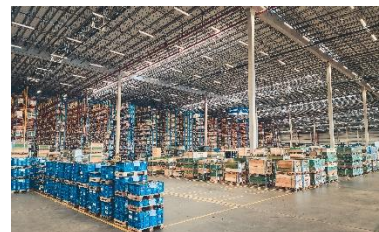
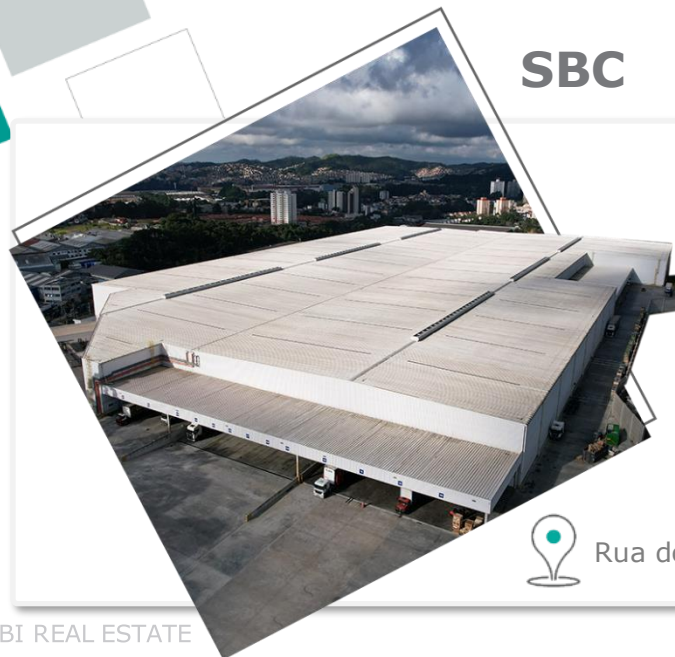
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
492.176 m <sup>2</sup>	35.690 m <sup>2</sup>	Agosto de 2021
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	
Imóvel em construção	22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê	



Rodovia Anhanguera, km 43 – Cajamar, SP



## SBC



Rua dos Feltrins, São Bernardo do Campo - SP

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
101.150,98 m <sup>2</sup>	65.024 m <sup>2</sup>	Dezembro de 2023
<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>	
100% locado para Scania	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	

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  
**2024**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
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](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.