

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

AGOSTO 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)
junho de 2024: 1,01% 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 **videos reports**

Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



AGOSTO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 2.008,8 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 124,62



MARKET CAP

R\$ 1.798,7 milhões



COTA DE FECHAMENTO

R\$ 111,59



P/B

0,90x



ADTV

R\$ 4,8 milhões



NÚMERO DE COTISTAS

131.046

¹Com base no valor da cota patrimonial em 30/08.

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

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- A locatária de 1.761 m² de ABL, do Ativo Itapevi, EALOG realizou a devolução do espaço locado, de modo a impactar a vacância física do Fundo de 0,8% para 1,1%, no próximo mês, ou seja, competência Agosto (caixa Setembro). A Gestão segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, bem como os espaços com perspectivas de desocupação.
- 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 poderá vir a ocorrer nos próximos meses.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de agosto (competência julho), foram realizados reajustes em mais de 67.000 m² de ABL do portfólio do Fundo.

RENDIMENTOS:

- Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,90/cota, em linha com o últimos meses. Note que o Fundo recebeu a última parcela do pagamento referente à venda do Ativo Guarulhos, o que impactou positivamente o resultado do Fundo, de forma não recorrente, em R\$ 0,26/cota, bem como foi impactado negativamente pelos custos de vacância e pela inadimplência de um locatário que levou a um resultado de R\$ 1,12/cota no mês. Em função da retenção de lucro realizada, equivalente a R\$ 0,22/cota, ao final do mês, o Fundo acumulava uma reserva de R\$ 0,39/cota.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,90

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

8,7%

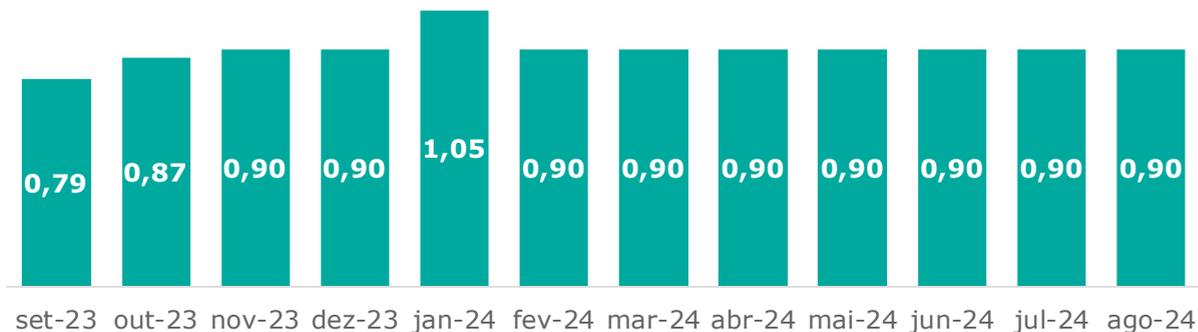
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

9,7%

RESERVA ACUMULADA³

R\$ 0,39/Cota

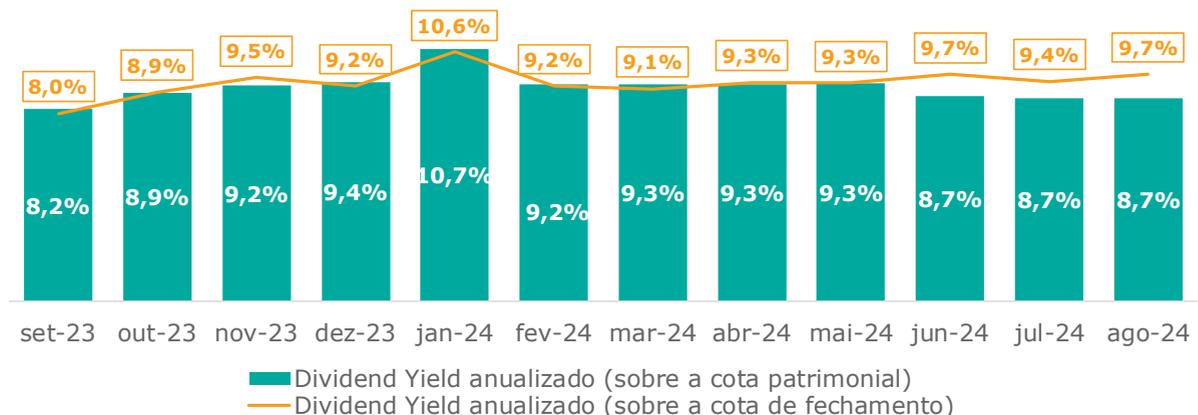
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

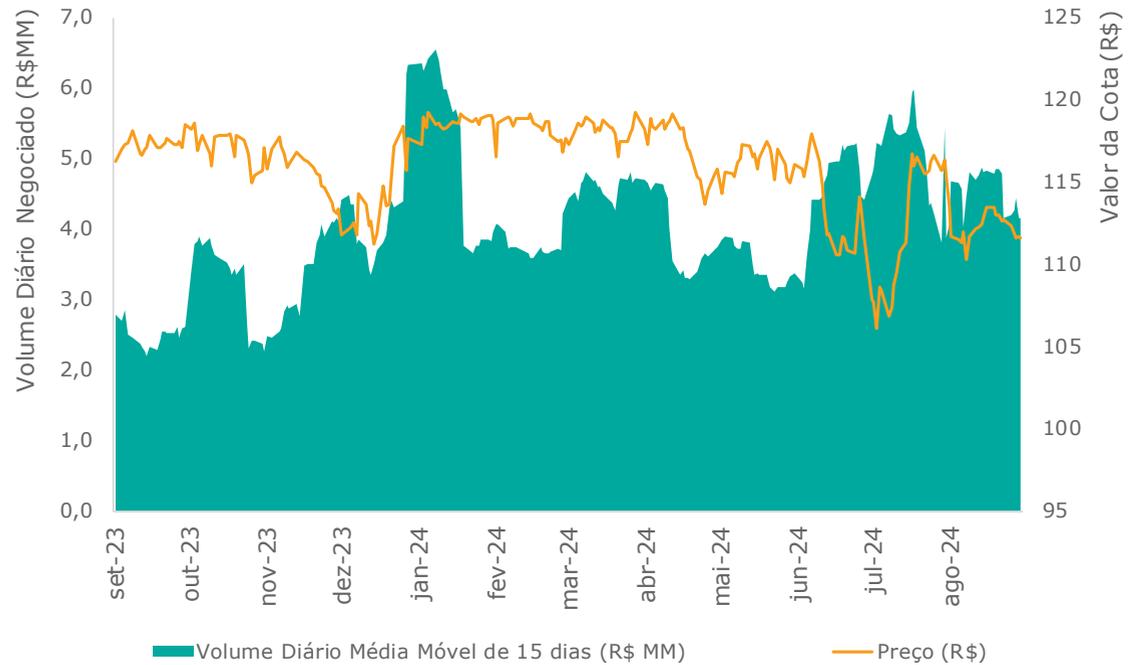




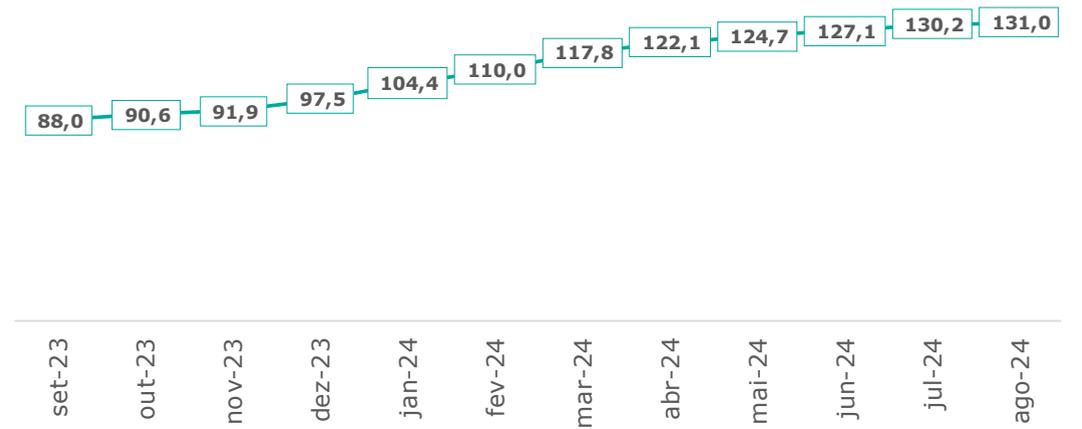
LIQUIDEZ

ADTV de 4,8 milhões que representa 5,9% 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%	42	21%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	1	8%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	31	9%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	5%	22	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	68	5%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	69	11%
Jandira	100%	1	45.554	45.554	0%	30	10%
Aratu	70%	8	102.530	71.771	3%	45	12%
Cajamar	100%	0	35.690	35.690	N/A	12	6%
SBC	100%	1	65.024	65.024	0%	134	15%
Total		34	550.289	519.530	0,8%	52	100%

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

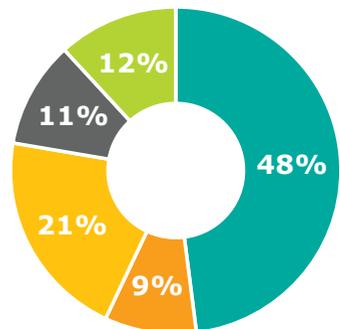


CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

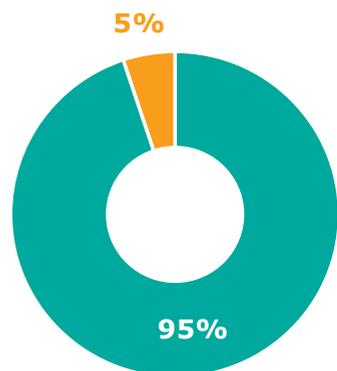
(% Receita)



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

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



- Classe A
- Classe B

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

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

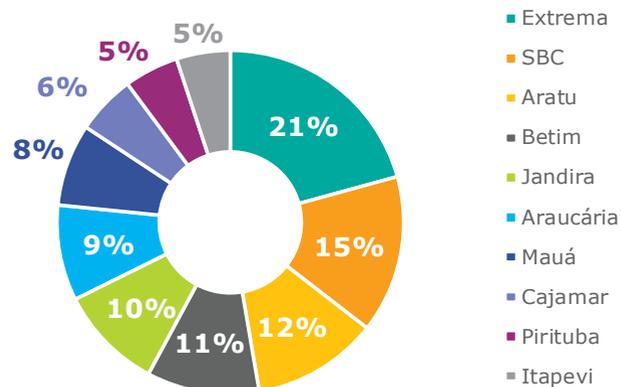


CARTEIRA DE ATIVOS¹

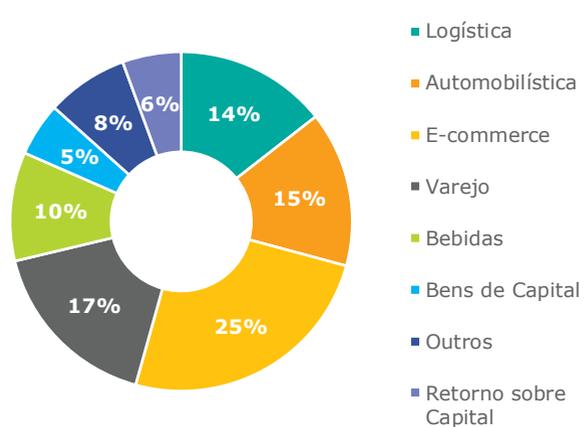


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

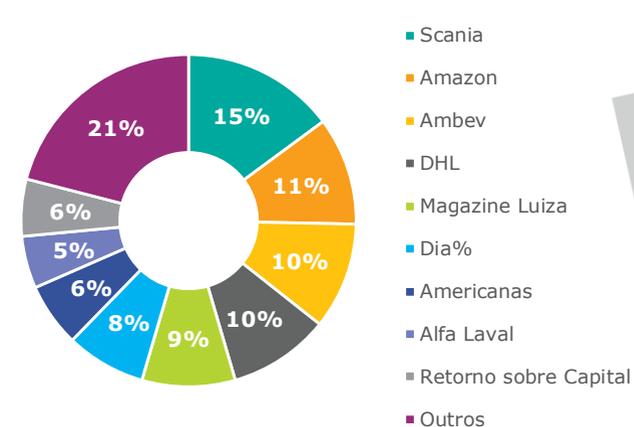
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



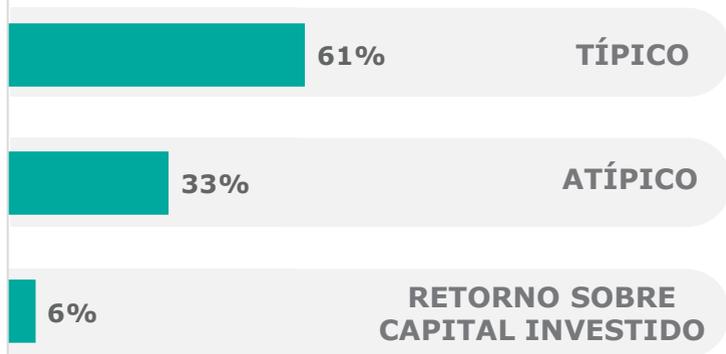
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



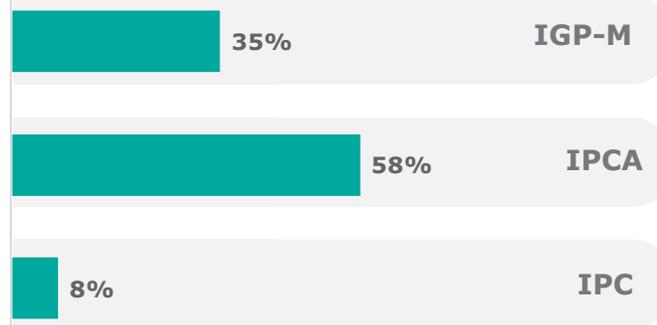
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



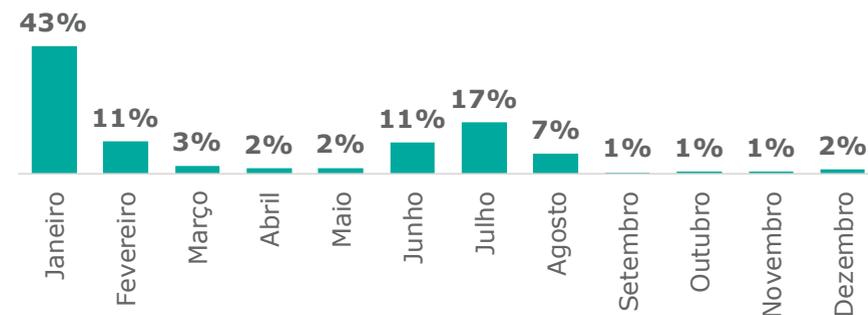
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



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

CARTEIRA DE ATIVOS¹



EXTREMA: Durante o mês de agosto (competência julho), foram realizados reajustes em aproximadamente 34.000 m² de ABL.

ITAPEVI: Há aproximadamente 1.760 m² de ABL disponíveis, que representa 5% do Ativo.

ARATU: Durante o mês de agosto (competência julho), foram realizados reajustes em mais de 11.000 m² de ABL. Encerramos o mês de julho com vacância de 3% no Ativo, que representa aproximadamente 2.179 m² de ABL disponíveis.

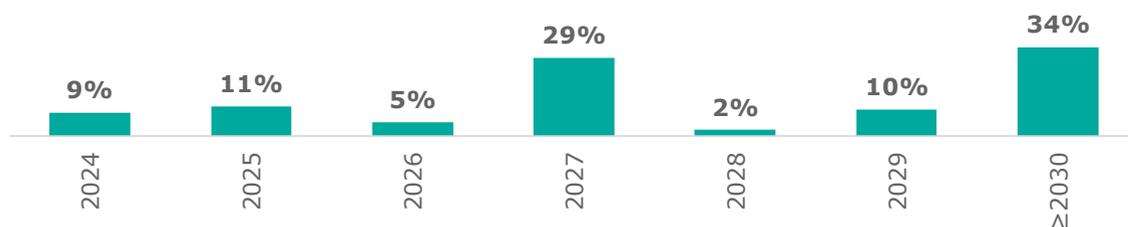
BETIM: Durante o mês de agosto (competência julho), foi realizado reajuste no aluguel do ativo.

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: A equipe de Gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para o Ativo Cajamar, que fará parte de forma definitiva do portfólio do Fundo quando lavrada escritura definitiva de compra e venda, estimada para o 4T24, bem como os espaços já disponíveis nos demais ativos. 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 4T25, caso a escritura realmente ocorra, conforme previsão atual.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

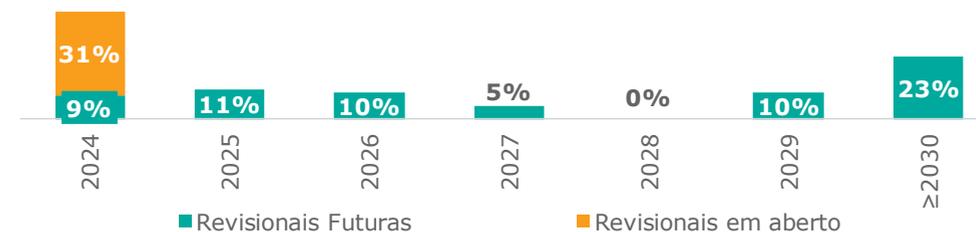
(% Receita)



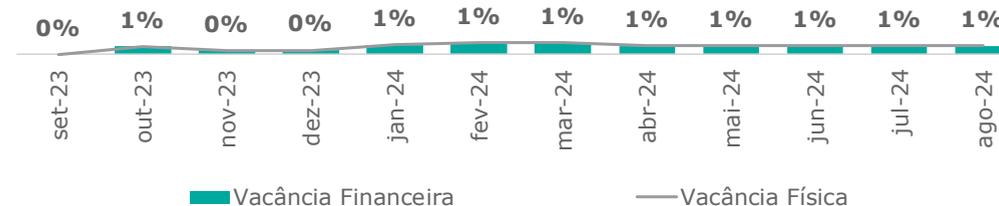
Portfólio com **diversificação por ativo e por locatário**

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA (% Receita)



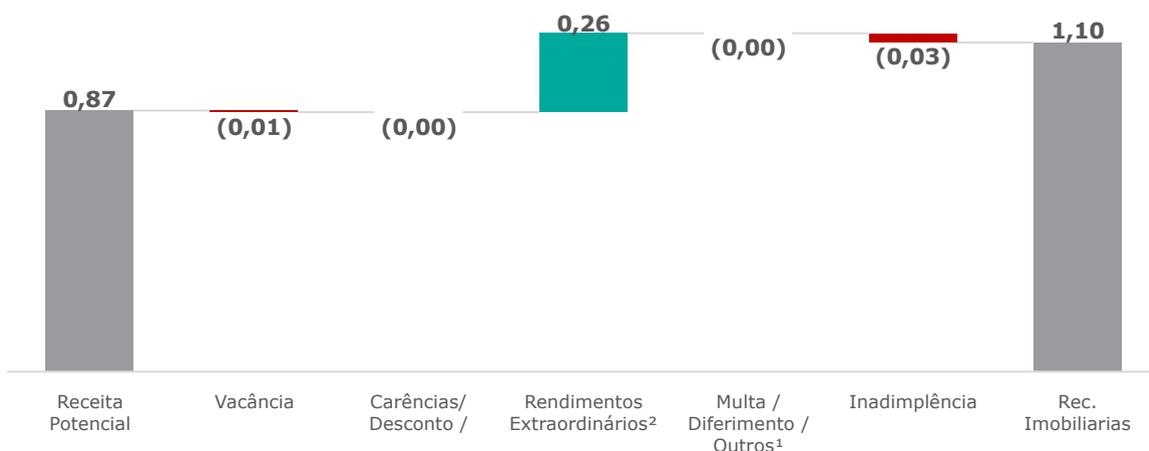
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de julho de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WALUT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao final do mês de agosto (competência julho), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,87/cota/mês. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos equivalentes a uma receita potencial de aproximadamente R\$ 0,01/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,03/cota devido a inadimplência de um locatário no Ativo Extrema. Com o recebimento da última parcela da venda do ativo Guarulhos, houve um impacto positivo não recorrente no resultado de R\$ 0,26/cota. Desta forma, as receitas imobiliárias no Fundo somaram R\$ 1,10/cota. A Gestão está ativamente tomando todas medidas cabíveis perante ao locatário inadimplente.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês caixa agosto (competência julho), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 1,10/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,11/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,13/cota devido a receitas financeiras, sendo R\$ 0,06/cota recorrente e R\$ 0,07/cota não recorrente, referente à juros e correção monetária da última parcela do Ativo Guarulhos. De forma a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi retido parte dos lucros (R\$ 0,22/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,90/cota em linha com os últimos meses, e um aumento da reserva de lucro para R\$ 0,39/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO



Ao final do mês de agosto (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,39/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JUL-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	AGO-24		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	17,7	1,10	108,9	184,6
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,2)	(0,5)
Despesas Operacionais	(1,8)	(0,11)	(11,8)	(19,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,8)	(0,11)	(12,0)	(19,9)
Resultado Operacional	15,9	0,99	96,9	164,7
Receitas Financeiras	2,2	0,13	6,3	10,3
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(7,1)	(13,7)
Resultado Financeiro Líquido	2,2	0,13	(0,8)	(3,4)
Lucro Líquido	18,1	1,12	96,1	161,3
Reserva de Lucro	(3,6)	(0,22)	(1,3)	(6,4)
Resultado Distribuído¹	14,5	0,90	94,8	154,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,90		6,30	10,81

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



ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO

O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sob os termos e condições abaixo:

TERMOS E CONDIÇÕES

ARATU¹

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

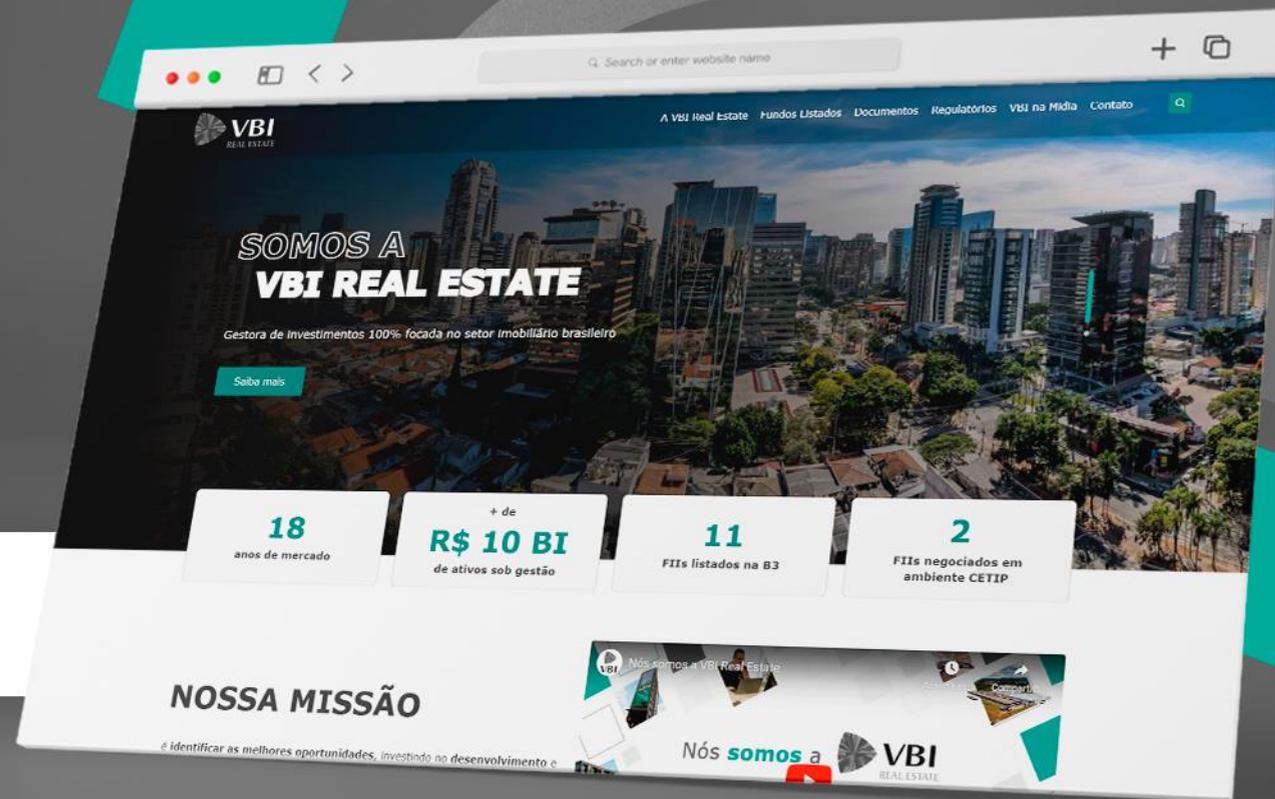
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE;

O **SITE** da VBI
está de
CARA NOVA!

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira

Ou acesse www.vbi realestate.com





LINHA DO TEMPO

NOVEMBRO

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



Ativo Itapevi

DEZEMBRO

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



Ativo Mauá

JUNHO

- Aquisição Ativo **Pirituba**



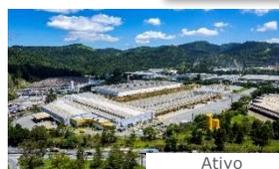
Ativo Cajamar

OUTUBRO

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



Ativo Aratu



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**



Ativo Guarulhos



Ativo Extrema



Ativo Pirituba

FEVEREIRO

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

JUNHO

- Aquisição Ativo **Aratu**

SETEMBRO

- Aquisição Ativo **Cajamar**



Ativo Betim



Ativo Araucária

OUTUBRO

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

NOVEMBRO

- Venda Ativo **Guarulhos**

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo **BTS SBC**

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



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

Avenida Papa João XXIII, 3.059
Mauá, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações 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 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



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

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

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



Rua dos Feltrins,
São Bernardo do
Campo, SP

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

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
mais de **R\$ 11** 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.