

VBI
REAL ESTATE



FII VBI LOG

CALL DE RESULTADOS 4T22

07 de março de 2023

DISCLAIMER



Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ÍNDICE



ÍNDICE



O FUNDO – LVBI11

Obtenção de **renda** e **ganho de capital** através de um **portfólio diversificado, líquido e resiliente** de ativos no **segmento logístico**.



Ativos líquidos e com **altas especificações técnicas**



Portfólio diversificado entre região **geográfica, ativos e locatários**



Portfólio resiliente com mix de **contratos Atípicos e Típicos**



10 ativos
NO PORTFÓLIO

- Extrema
- Guarulhos
- Mauá
- Araucária
- Itapevi
- Pirituba
- Betim
- Jandira
- Aratu
- Cajamar



+ 65 mil
COTISTAS



+ 478 mil m²
DE **ABL** DETIDA
PELO FUNDO



31
LOCATÁRIOS



R\$ 1,4 bi
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

LINHA DO TEMPO



ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 4T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E DISTRIBUIÇÕES



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

PANORAMA DE MERCADO 4T22 vs. 4T21

BRASIL

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 17% do estoque no ano, atingindo um valor de 35,9 milhões de m² no 4T22.

4T22

35,9 milhões m²

4T21

30,8 milhões m²

+17%

VACÂNCIA

Redução da vacância, mesmo com volume de entrega significativo.

4T22

10,9%

4T21

12,0%

- 100 bps

PREÇO MÉDIO PEDIDO

Maior aumento dos valores de locação nos mercados mais próximos aos grandes centros urbanos.

4T22

R\$ 23,33/m²

4T21

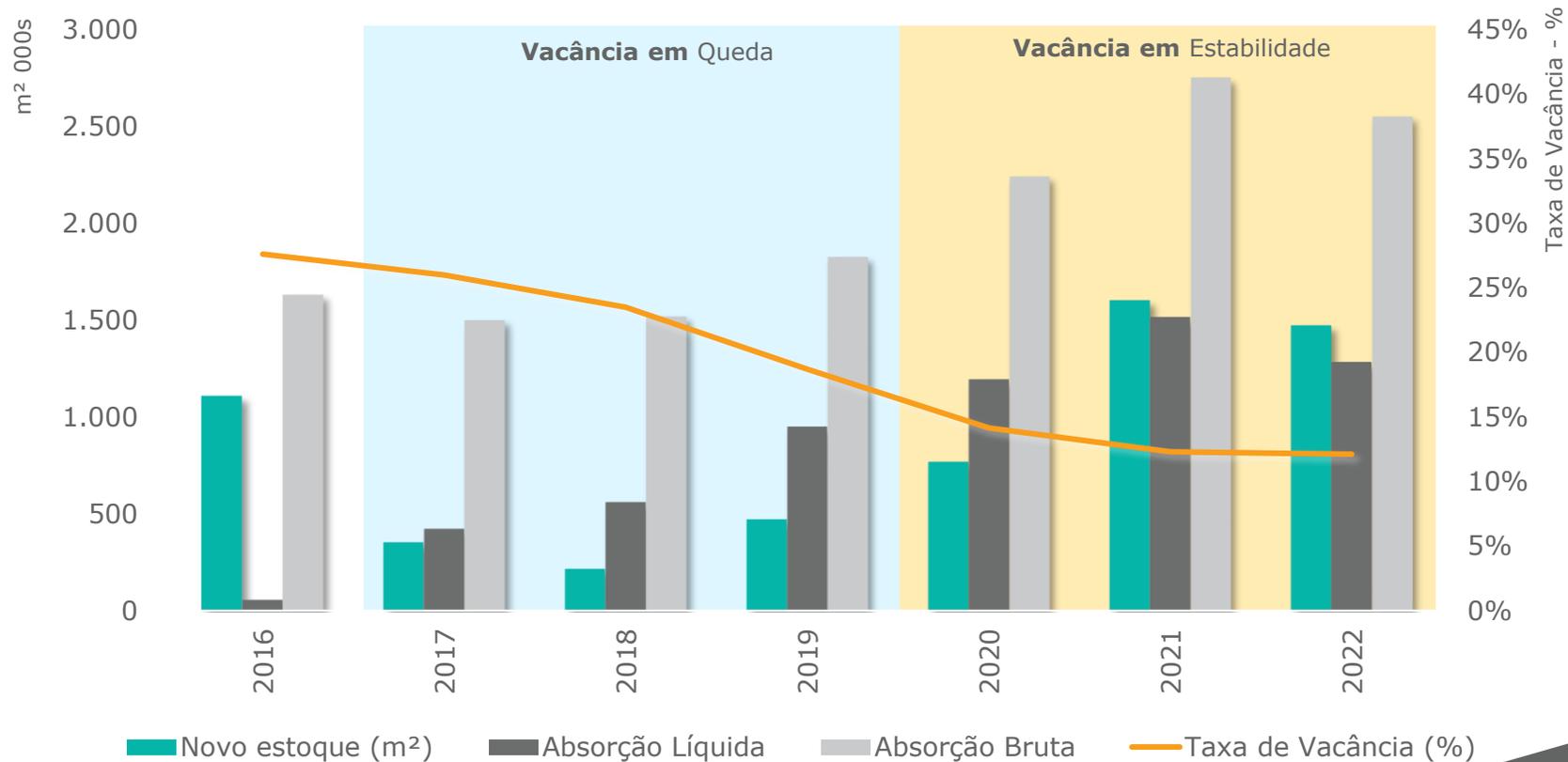
R\$ 20,58/m²

+13%

PANORAMA DE MERCADO

Mercado em crescimento robusto e equilibrado. O volume de novo estoque tem sido ocupado pelos locatários refletindo na manutenção da taxa de vacância em baixos níveis.

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



O volume de **novo estoque de 2021 e 2022** representou **2,6x a média dos 5 anos anteriores** (média de 2016 a 2020).
Nos anos de 2021 e 2022, cerca de 90% de novo estoque foi absorvido.

PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – São Paulo |

405 Condomínios Logísticos | 17,5 milhões m²

Taxa de Vacância estável em 12,1% no 4T22, mesmo em um mercado que cresceu 10% em 12 meses.

RAIO 60 – 120 KM

Estoque: 4,5 mil m²
Vacância: 12,3%
(vs. 17,0% no 4T21)

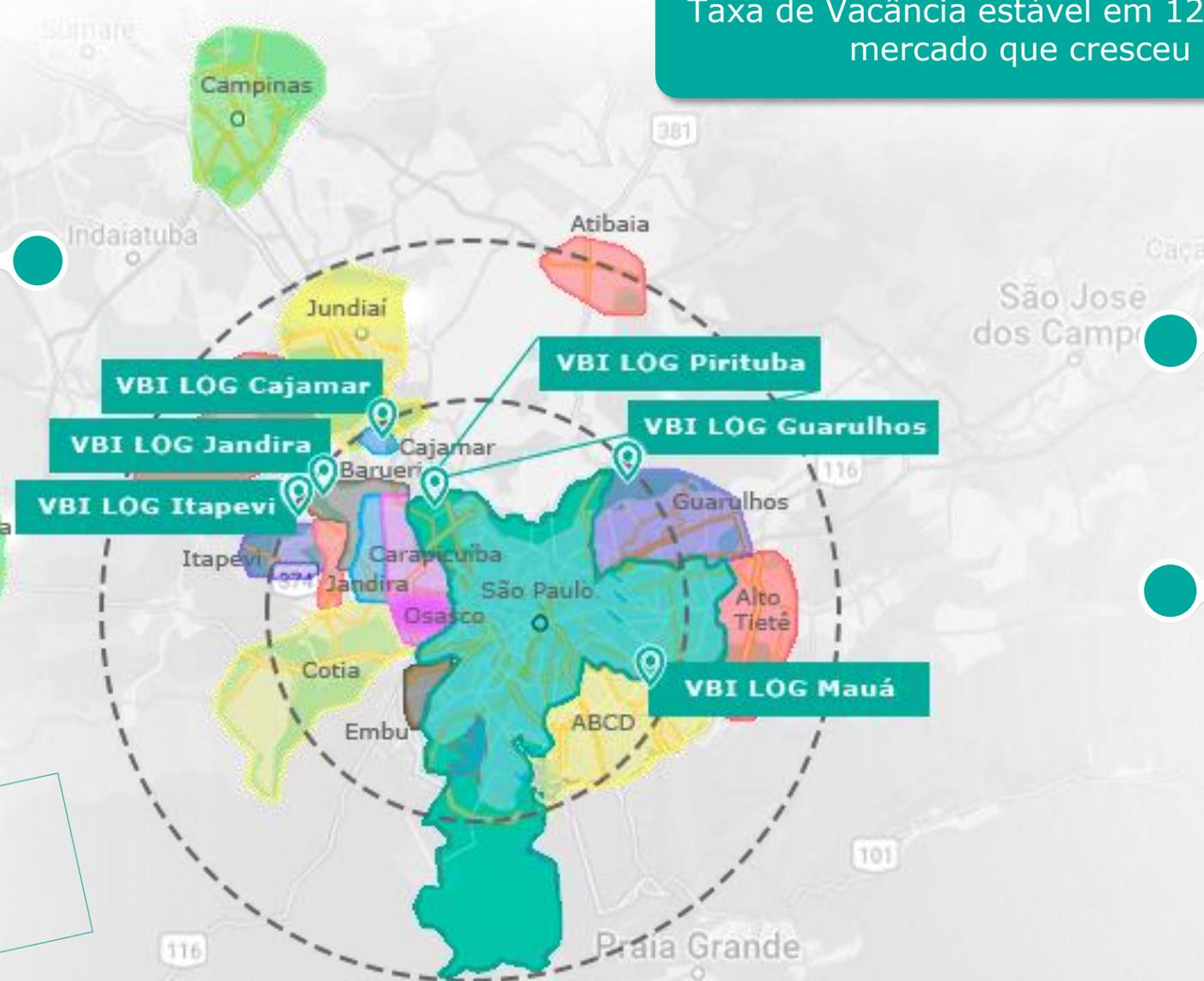
RAIO 30 – 60 KM

Estoque: 3,7 mil m²
Vacância: 13,5%
(vs. 17,1% no 4T21)

RAIO 30 KM

Estoque: 9,3 mil m²
Vacância: 11,4%
(vs. 7,9% no 4T21)

100% do portfólio localizado em São Paulo do VBI LOG está localizado no **Raio 30**

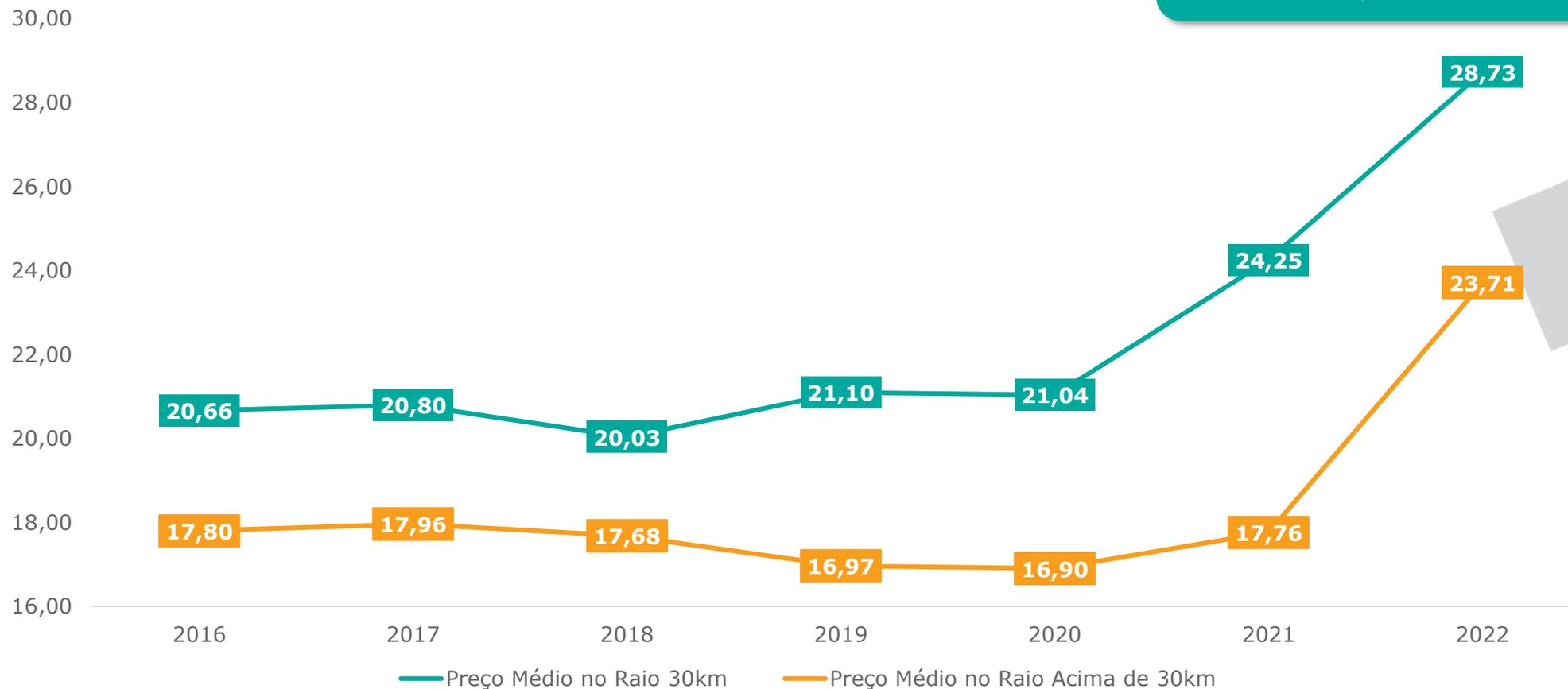


PANORAMA DE MERCADO: HISTÓRICO DE PREÇOS (R\$/ m²)

100% do portfólio localizado em São Paulo do VBI LOG está localizado no Raio 30.

Aumento de 18% nos valores de locação do Raio 30 km em relação ao 4T21

PREÇO MÉDIO PEDIDO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – MINAS GERAIS

83 Condomínios Logísticos | 3,2 milhões m²

A **vacância atual** encontra-se em um **nível baixo** com **apenas 5,9%** (vs. 3,8% no 4T21) do **estoque disponível para novas locações**

CONFINS

Estoque: 0,07 MM m²
Vacância: 24,2%

RIBEIRÃO DAS NEVES

Estoque: 0,08 MM m²
Vacância: 0,0%

CONTAGEM

Estoque: 0,8 MM m²
Vacância: 2,4%

BELO HORIZONTE

Estoque: 0,03 MM m²
Vacância: 0,0%

BETIM

Estoque: 0,6 MM m²
Vacância: 10,3%

EXTREMA

Estoque: 1,1 MM m²
Vacância: 6,1%

VBI LOG Extrema

Os ativos do **VBI LOG** em Minas Gerais estão em Extrema e Betim, regiões com baixíssima taxa de vacância

Preço médio pedido de R\$ 28/m²

Fonte: VBI Real Estate e CBRE – 4T22
VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO

MERCADO INDUSTRIAL – PARANÁ

79 Condomínios Logísticos | 2,0 milhões m²

Taxa de Vacância na região metropolitana de Curitiba de **6,6%** (vs. 9,4% no 4T21), com **pouquíssima disponibilidade de ativos Classe A**

Preço médio pedido de R\$ 21/m²

O ativo do **VBI LOG** no Paraná encontra-se em região com baixa taxa de vacância

CURITIBA

Estoque: 0,5 MM m²
Vacância: 11,5%

PINHAIS

Estoque: 0,2 MM m²
Vacância: 5,6%

QUATRO BARRAS

Estoque: 0,2 MM m²
Vacância: 4,4%

PIRAQUARA

Estoque: 0,05 MM m²
Vacância: 13,2%

ARAUCÁRIA

Estoque: 0,2 MM m²
Vacância: 0,7%

VBI LOG Araucária

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Estoque: 0,7 MM m²
Vacância: 6,8%

PANORAMA DE MERCADO

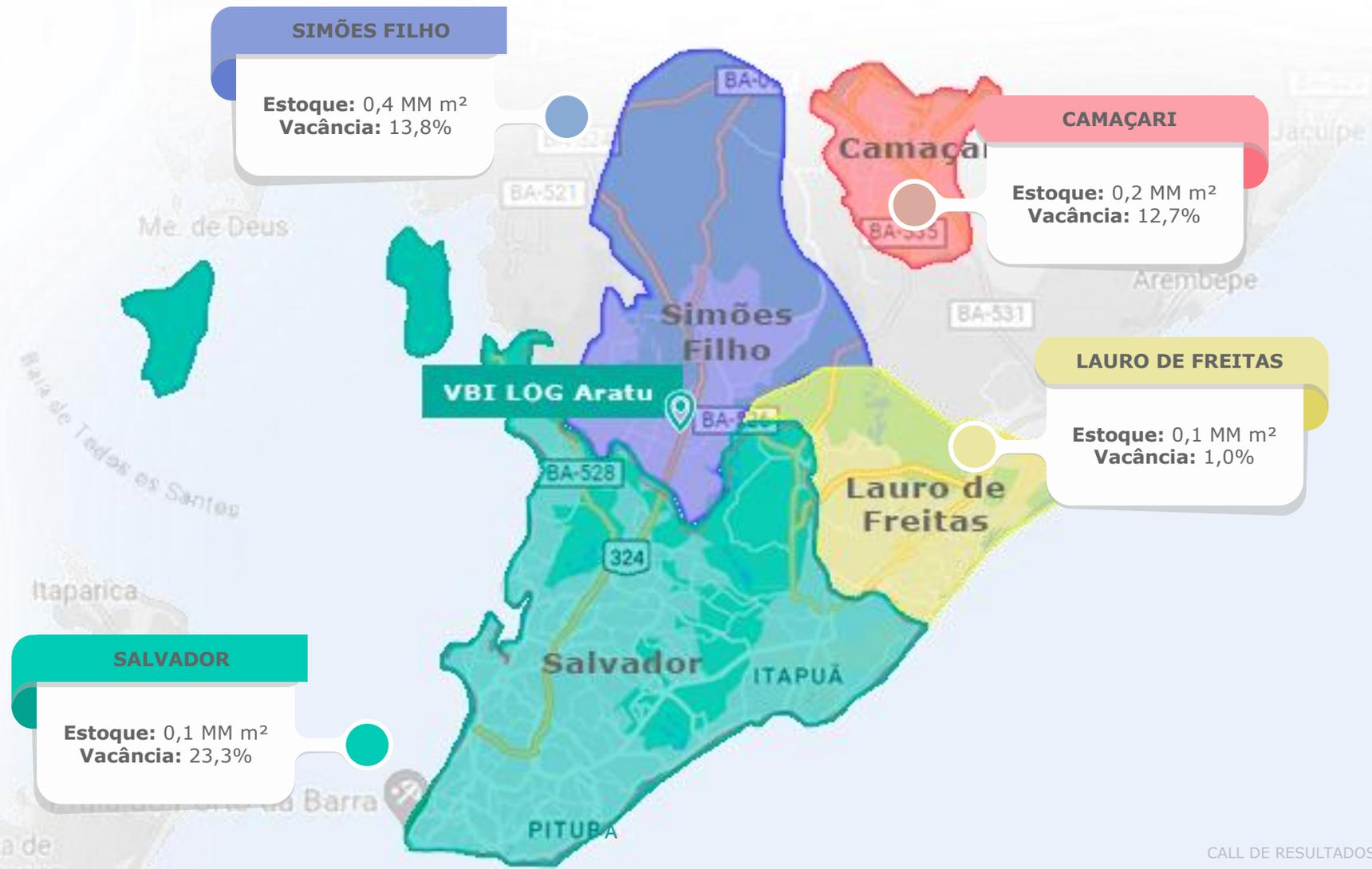
MERCADO INDUSTRIAL – BAHIA

40 Condomínios Logísticos | 1,2 milhões m²

Taxa de vacância de apenas 10,7%
(vs.9,7% no 4T21)

Preço médio
pedido de
R\$ 24/m²

O ativo do **VBI LOG** na Bahia encontra-se em região com baixa taxa de vacância.



ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 4T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E DISTRIBUIÇÕES



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

RETROSPECTIVA - DESTAQUES 2022

1T22

- **LOCAÇÕES:** Ativo Aratu, G01 100% locado;
- **OBRAS:** Entrega Expansão Araucária;
- **ALAVANCAGEM:** Assinatura de aditivo ao instrumento de alavancagem do Fundo, referente aos Ativos Betim e Jandira, com a postergação da data de início de amortização do principal em 12 meses, passando de set/22 para set/23, sem custos adicionais para o Fundo.

2T22

- **LOCAÇÕES:** Início das operações da Americanas S.A. no galpão Aratu;
- **OBRAS:** Entrega expansão Betim;
- **OBRAS:** Conclusão da obra do galpão G02 do ativo Aratu;
- **ALAVANCAGEM:** Liberação de R\$ 30 MM adicionais do instrumento de alavancagem para custeio do pagamento da expansão do ativo Betim.

3T22

- **OBRAS:** Emissão do habite-se do ativo Cajamar.

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 4T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E DISTRIBUIÇÕES



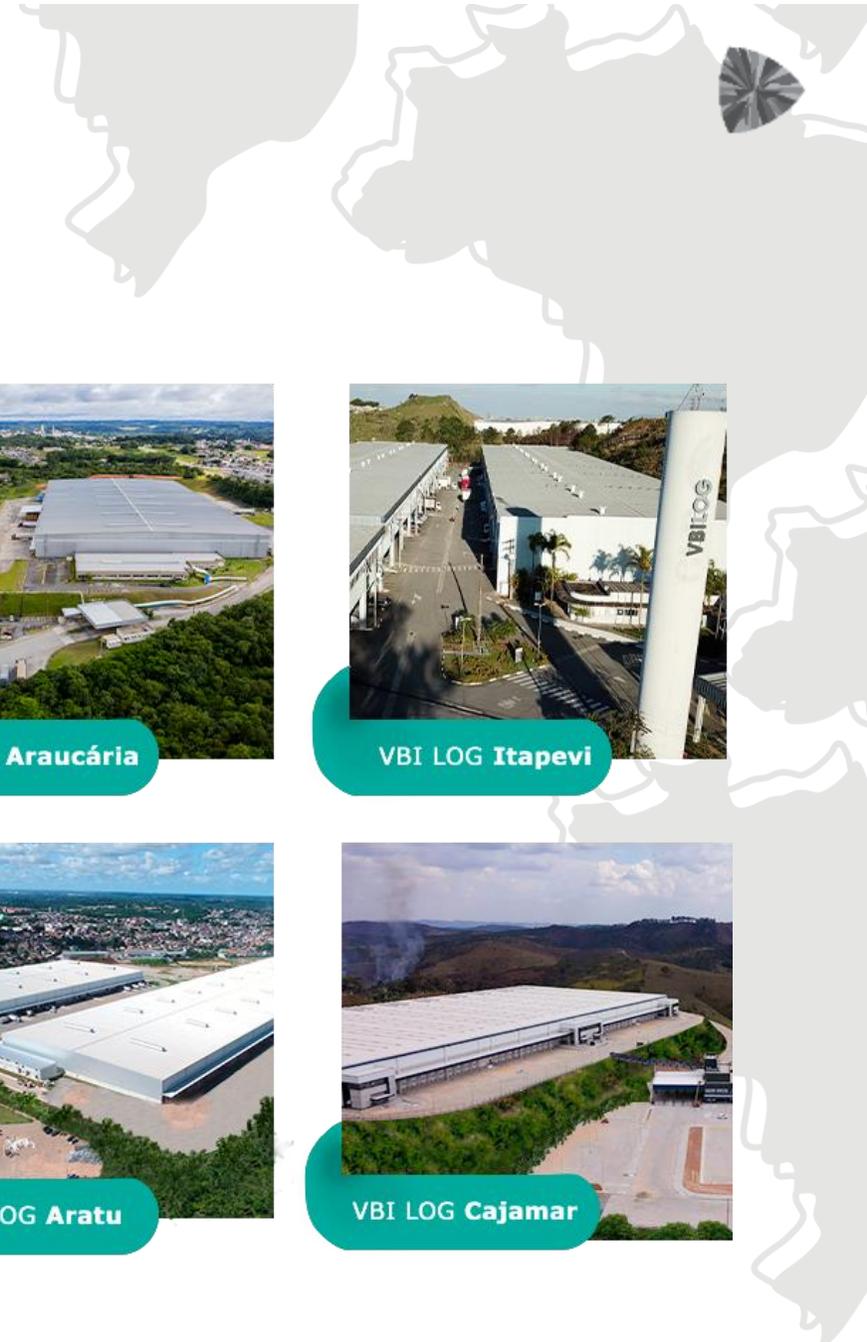
COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

PORTFÓLIO



CARTEIRA DE ATIVOS

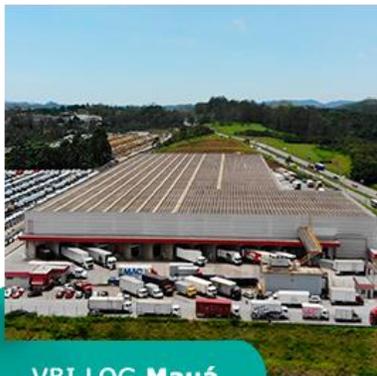
Portfólio **Diversificado,**
Líquido e Resiliente



VBI LOG Extrema



VBI LOG Guarulhos



VBI LOG Mauá



VBI LOG Araucária



VBI LOG Itapevi



VBI LOG Pirituba



VBI LOG Betim



VBI LOG Jandira



VBI LOG Aratu



VBI LOG Cajamar

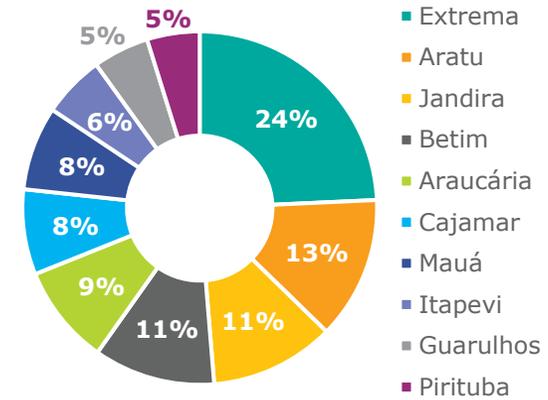
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

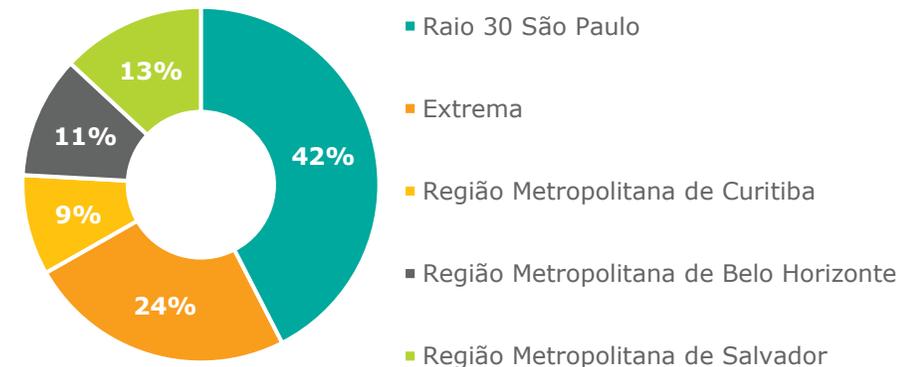


Portfólio com **alta qualidade** e **localizado nos mercados com melhores indicadores**

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% DO ATIVO)



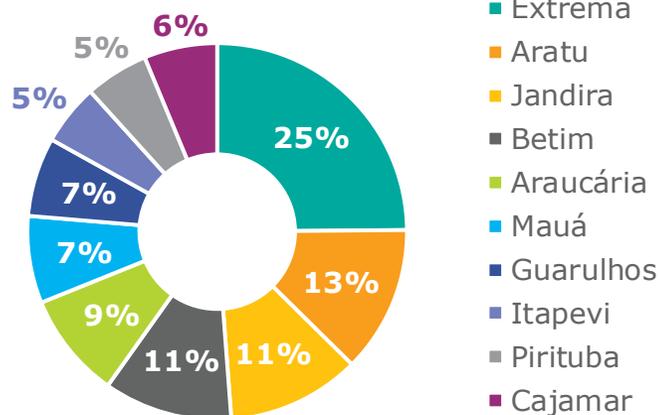
¹Não considera Caixa e Outros Ativos; ²Informações competência do mês de dezembro (caixa janeiro).

CARTEIRA DE ATIVOS¹

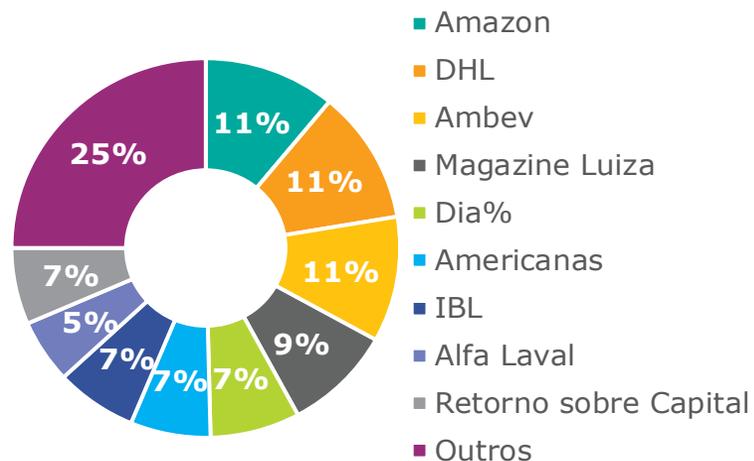
Portfólio Diversificado,
Líquido e Resiliente



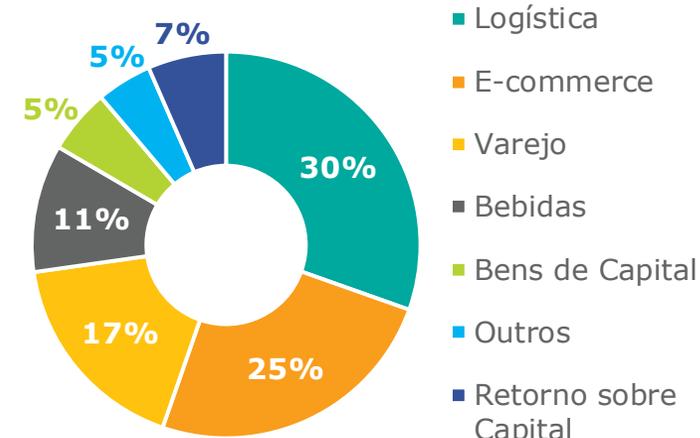
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



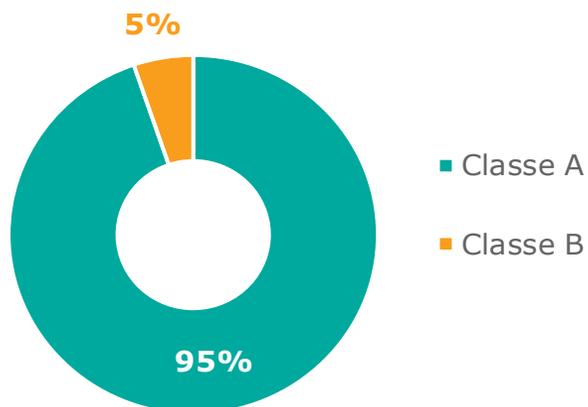
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



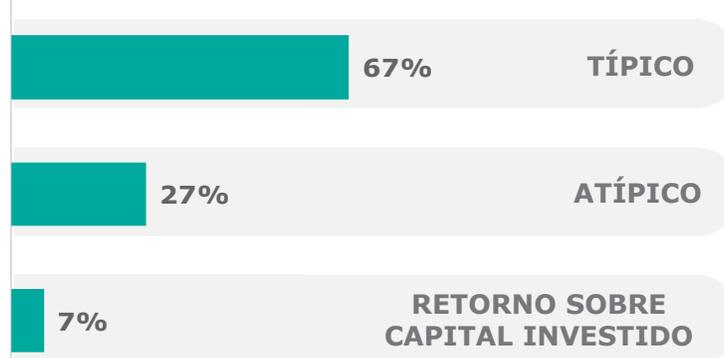
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



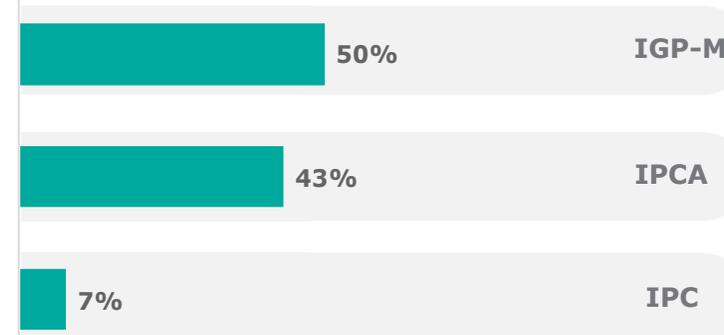
ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

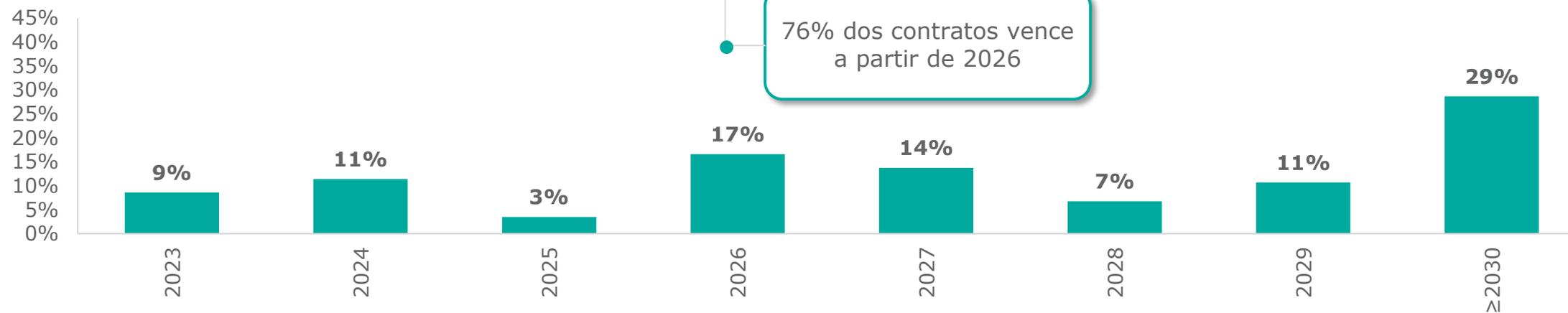


¹Informações competência do mês de dezembro (caixa janeiro).
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

Portfólio resiliente: o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de **5,0 anos**. Quando consideramos a somatória de aviso prévio e multas em caso de rescisão antecipado, temos **2,2 anos de previsibilidade no portfólio do Fundo**

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



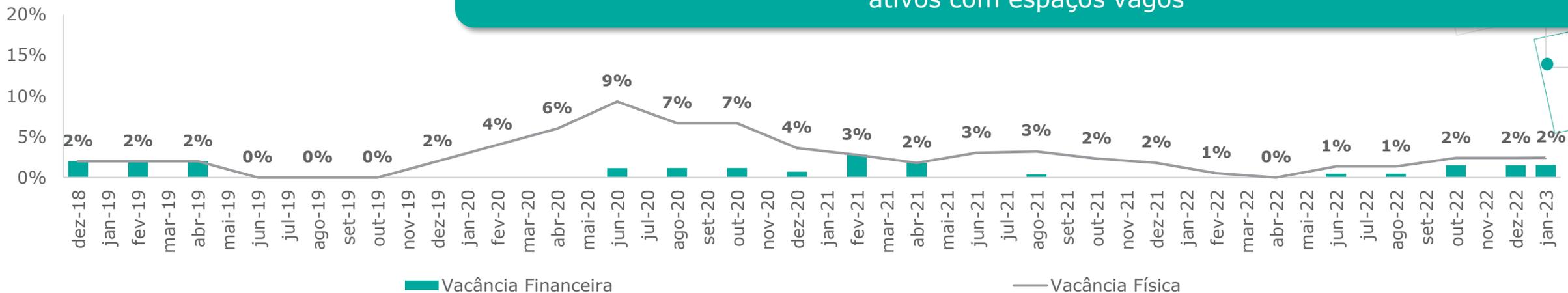
INQUILINOS:



¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ²Informações competência do mês de dezembro (caixa janeiro).

CARTEIRA DE ATIVOS¹

HISTÓRICO DE VACÂNCIA



Desde o IPO a Taxa Média de Vacância Física do Fundo é de 3% e de Vacância Financeira é de 1%, mesmo com devoluções recentes importantes e a aquisição de ativos com espaços vagos

MOVIMENTAÇÕES 2022

NOVAS LOCAÇÕES
13.175 m² de ABL

Ativo Aratu²
PepsiCo
Infracommerce
Suzano S.A.

DEVOLUÇÕES
7.193 m² de ABL

Ativo Itapevi
Onofre
Icomm
Tzar

MOVIMENTAÇÕES JAN/23 (competência)

NOVAS LOCAÇÕES
6.019 m² de ABL

Ativo Itapevi
EALOG
Ativo Aratu²
Multinacional e-commerce

¹Informações competência do mês de dezembro (caixa janeiro);
²O Fundo detém 70% do Ativo Aratu.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}

O Valor Contabil dos Ativos está no mesmo patamar de valor do Custo de Reposição dos Ativos³
 Valor da cota/ VP = 0,84, o que representa um valor de R\$ 2.773/m² dos ativos no mercado⁴

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²) ²	ABL TOTAL % DO FUNDO (m ²)	% DA RECEITA	% DO ATIVO	VALOR CONTÁBIL POR ATIVOS (R\$/m ²)
Extrema – MG	100%	9	122.460	122.460	25%	24%	3.136
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	24.416	7%	5%	3.324
Mauá – SP	100%	1	29.718	29.718	7%	8%	4.089
Araucária – PR	100%	1	48.210	48.210	9%	9%	2.995
Itapevi – SP	100%	9	34.922	34.922	5%	6%	2.576
Pirituba – SP	100%	1	12.340	12.340	5%	5%	6.152
Betim – MG	100%	1	53.563	53.563	11%	11%	3.276
Jandira – SP	100%	1	45.634	45.634	11%	11%	3.945
Aratu – BA	70%	7	102.530	71.771	13%	13%	2.875
Cajamar - SP	100%	0	35.690	35.690	6%	8%	3.461
TOTAL		31	509.482	478.723	100%		3.305

¹Os ativos Araucária e Jandira contam com área potencial de expansão; ²O Ativo Pirituba conta com área de edifícios de escritórios; ³O ativo Mauá conta com parte do galpão refrigerado; ³Custo de Reposição Médio Estimado em R\$ 3.200/m², sendo Custo de Obra de R\$ 1.900/m² e R\$ 1.300/m² de valor de terreno, terraplanagem e viário; ⁴Cota no secundário em 31/01/2023.

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 4T22



PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO
E **DISTRIBUIÇÕES**



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$/cota)

Mês 1 competência

Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel

Mês 2 caixa

Fundo recebe do locatário o aluguel do mês 1, apura o lucro e anuncia a distribuição de dividendos no último dia do mês a ser pago no 5º dia útil do mês seguinte

Lucro Líquido médio de R\$ 0,78/cota no 2S22
Resultado distribuído médio de R\$ 0,75/cota no 2S22

MÊS COMPETÊNCIA →	out-22	nov-22	dez-22	1T22 ¹ MÉDIO	2T22 ¹ MÉDIO	3T22 ¹ MÉDIO	4T22 ¹ MÉDIO
MÊS CAIXA →	nov-22	dez-22	jan-23				
Receita Imobiliária	1,01	1,01	0,97	0,87	0,93	1,01	0,99
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Despesas Operacionais	(0,10)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,10)	(0,10)	(0,10)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,11)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,11)	(0,11)	(0,11)
Resultado Operacional	0,90	0,90	0,87	0,77	0,83	0,91	0,89
Receitas Financeiras	0,04	0,04	0,04	0,08	0,06	0,04	0,04
Despesas Financeiras	(0,17)	(0,16)	(0,15)	(0,10)	(0,14)	(0,16)	(0,16)
Resultado Financeiro Líquido	(0,13)	(0,12)	(0,11)	(0,02)	(0,08)	(0,12)	(0,12)
Lucro Líquido	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,79	0,77
Reserva de Lucro	(0,02)	(0,02)	(0,01)	(0,03)	(0,01)	(0,04)	(0,02)
Resultado Distribuído²	0,75	0,75	0,75	0,72	0,74	0,75	0,75

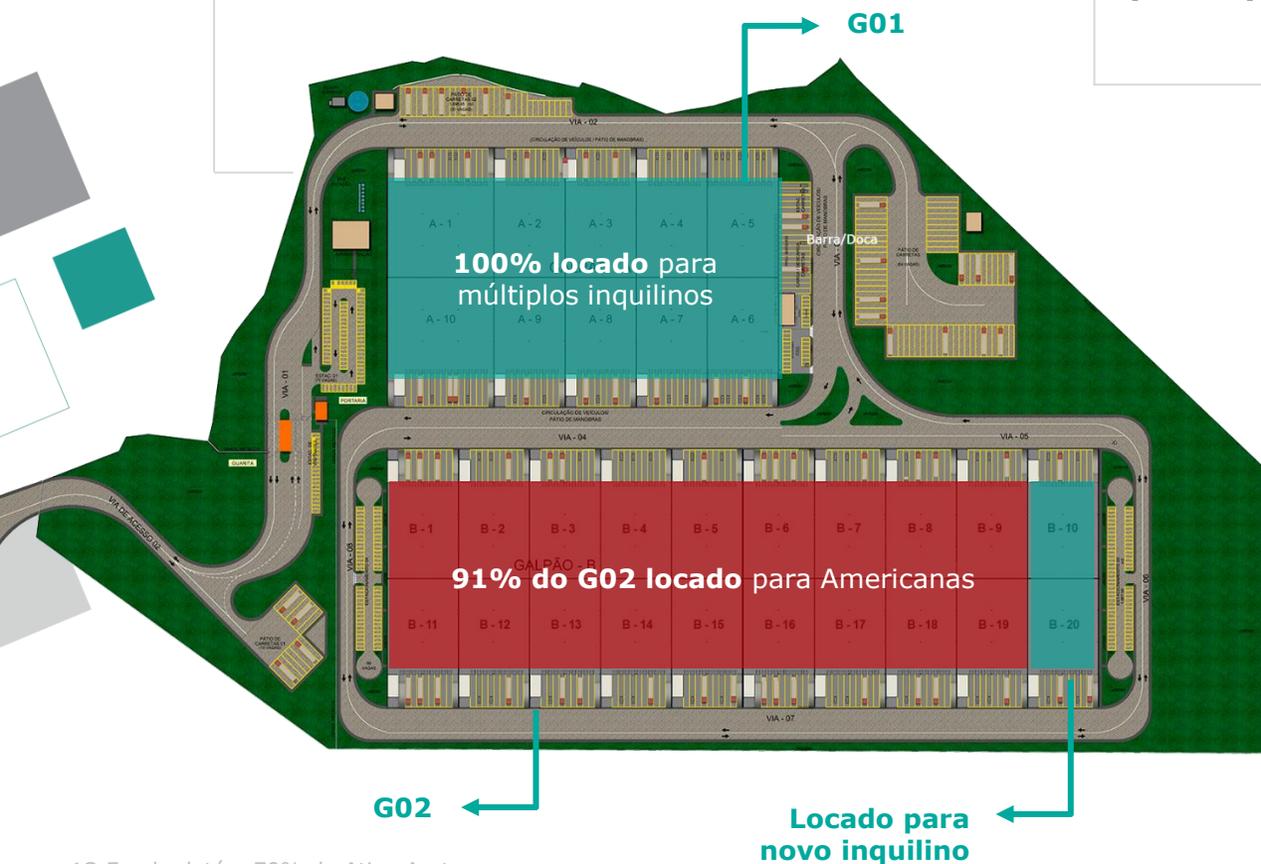
¹Regime competência; ²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

ATIVO ARATU

ATIVO ARATU¹ & **americanas**



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.

¹O Fundo detém 70% do Ativo Aratu.

ATIVO ARATU

ATIVO ARATU¹ & **americanas**

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

19/01

Anúncio Recuperação Judicial Americanas S.A.

FATO RELEVANTE
25/01

Fundo toma ciência de que a Aratulog foi listada pela locatária como titular de créditos sujeitos aos efeitos de Recuperação Judicial.

FATO RELEVANTE
13/02

Americanas S.A. não efetua o pagamento integral do aluguel, referente à competência jan/23, até a data do seu vencimento. Montante pago equivalente a R\$ 0,03/cota.

FATO RELEVANTE
24/02

Fundo entra com a judicialização Ação de Despejo com Pedido Liminar c/c Declaratória de Rescisão Contratual. Americanas faz 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 jan/23.

PRÓXIMOS PASSOS

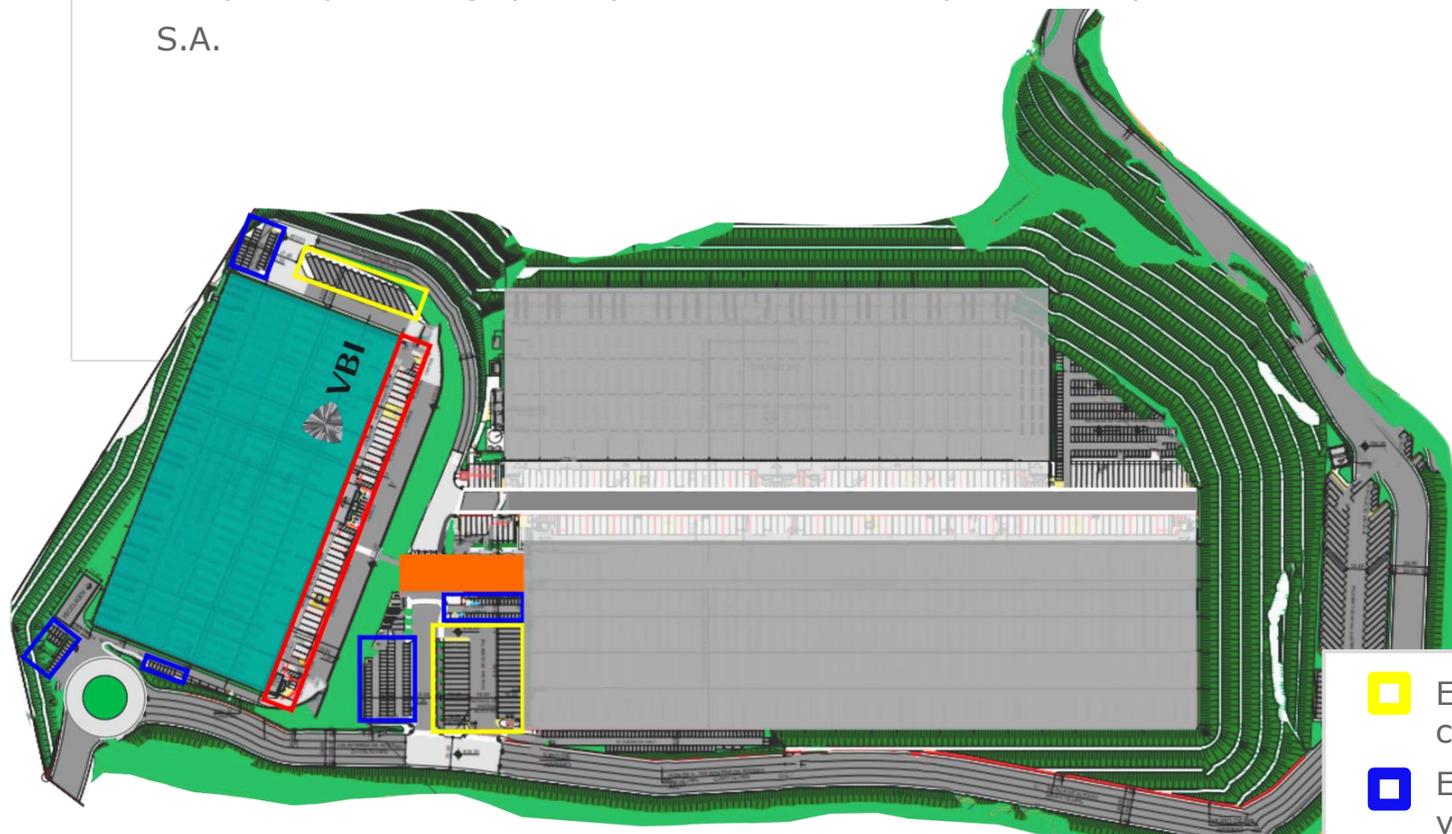
A equipe de Gestão segue atuando de forma a minimizar, no curto prazo, os potenciais impactos da mudança abrupta da condição da atual locatária, devido ao pedido de recuperação judicial, e na busca de uma solução, de médio e longo prazo, para que o Ativo Aratu continue a contribuir com todo o seu potencial para o resultado do Fundo. Com base nisso, iremos adotar as medidas cabíveis na ação judicial mencionada.

ATIVO CAJAMAR



O IMÓVEL

O **Ativo Cajamar** é um galpão logístico, **que teve seu habite-se emitido em Agosto/22**, e faz parte de um condomínio logístico composto por três galpões que foi desenvolvido pela BR Properties S.A.



PRÓXIMOS PASSOS



Pendente a **individualização da matrícula**, devido a solicitação de parecer de órgão terceiro



Escritura **prevista para fim do 2T23**, com a **obtenção da matrícula individualizada**



Pagamento através de **instrumento de alavancagem**



Renda Mínima Garantida (RMG) de **até 12 meses** contados da Escritura

Estacionamento carretas

Portaria

Estacionamento veículos

Docas

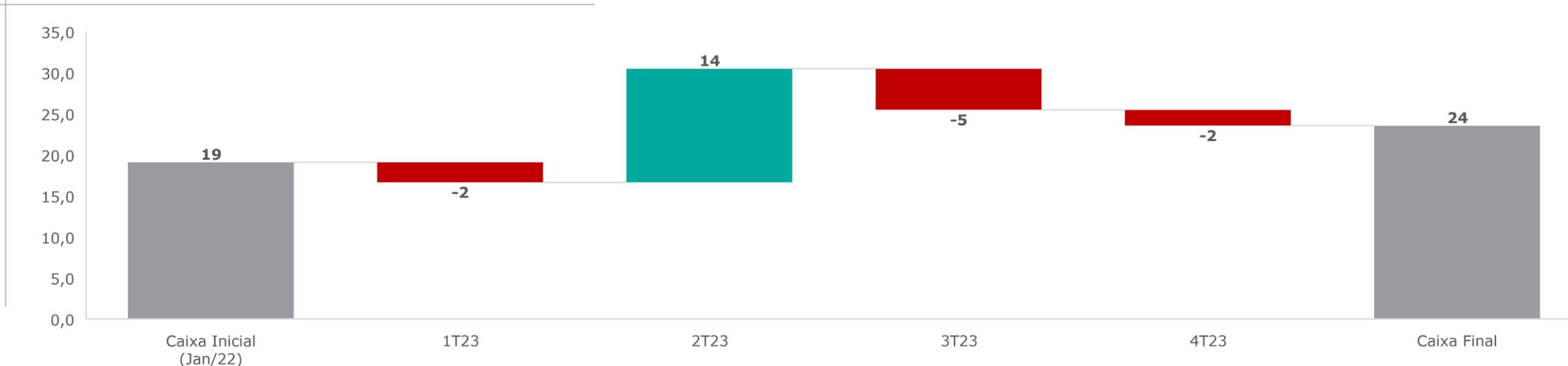
CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES DE CAIXA PREVISTAS EM 2023:

2T23:

- Liberação dos recursos provenientes da emissão de uma nova dívida (LTV de 70% sobre o ativo Cajamar) no montante de R\$ 87 milhões;
- Pagamento da 2ª parcela referente a aquisição Cajamar (R\$ 71 milhões).

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.

PERSPECTIVAS PARA O 1S23



Receitas imobiliárias esperadas na ordem de R\$ 1,01/cota¹, com perspectivas de reajustes pela inflação conforme contratos existentes.



Despesas totais na ordem de R\$ 0,11/cota.



Resultado financeiro na ordem de R\$ 0,15/cota, com expectativa de redução a medida de que haja eventual queda na SELIC (para uma redução de 1% (100bps) na SELIC teríamos uma redução de despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,01/cota).

Expectativa de manutenção dos rendimentos em **R\$ 0,75/cota** com eventuais incrementos de acordo com os repasses de inflação.

¹AS DESPESAS ESPERADAS INCLUEM O RECEBIMENTO TOTAL DO ALUGUEL DA AMERICANAS S.A.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

PRINCIPAIS DESAFIOS PARA O 1S23

- **Acompanhamento Recuperação Judicial Americanas S.A.**

- **Estruturação de instrumento de alavancagem para pagamento da 2ª parcela do Ativo Cajamar**

- **Manutenção da baixa taxa de vacância física do portfólio atual**

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
DO 4T22



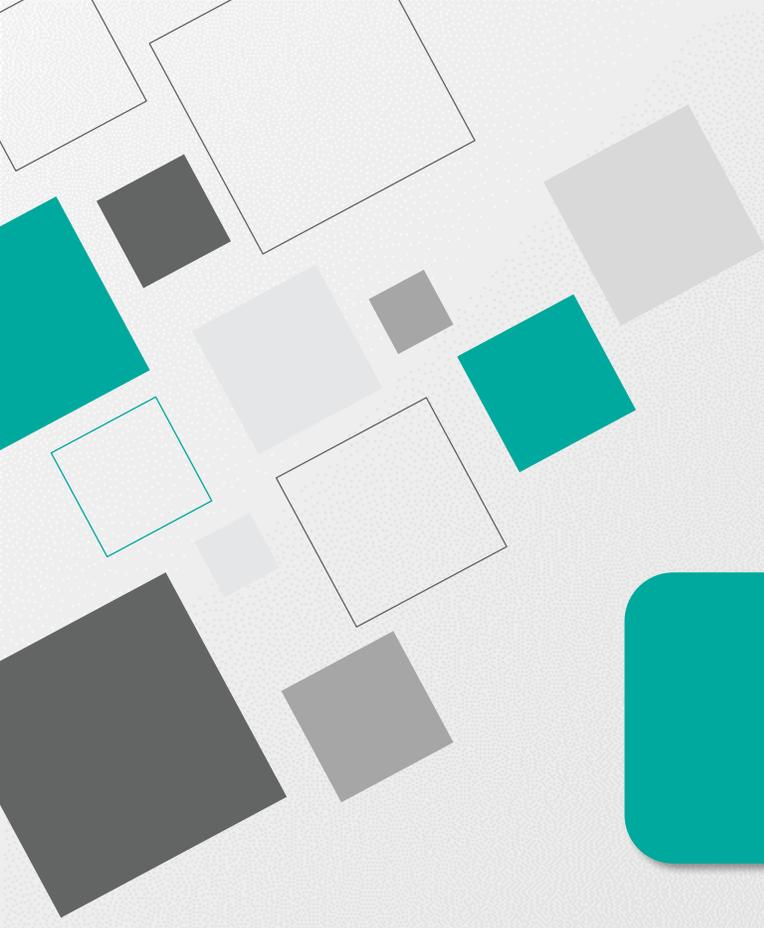
PORTFÓLIO



RESULTADO FINANCEIRO E
DISTRIBUIÇÕES



COMENTÁRIOS
FINAIS **Q&A**



Daremos início a **sessão de perguntas e respostas**



Acompanhe a VBI

nas **redes sociais** e nas principais **plataformas de streaming** para ter acesso aos **videos reports, podcasts e novidades da casa**



SOBRE O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 6,3**
bilhões no setor imobiliário

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

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.