

VBI
REAL ESTATE

LVBI11 CONSULTA FORMAL

MATERIAL COMPLEMENTAR

COMO VOTAR NA AGE DO LVBI11

Caso não encontre o e-mail na sua caixa de entrada, verifique no spam ou no lixo eletrônico.

O Fundo convocou **AGE**, de forma não presencial, por meio de Consulta Formal, a aprovação dos cotistas em 6 importantes pautas para o Fundo. Os **cotistas poderão manifestar seus votos de e-mail enviado** pelo BTG **pela chave contact@cuoreplatform.com** ou **pelo assunto FII VBI Logístico | Consulta Formal**. Caso tenha dúvidas de como proceder, montamos o seguinte passo a passo para auxiliá-lo.

1 Clique para aceitar a política de voto e em Continuar



Introdução

VOTAR PRÓXIMA PÁGINA

Página 1 de 5

Ao prosseguir para efetuar o voto, estou ciente do conteúdo a ser votado e de que no processo de voto, meus dados e minhas interações com a plataforma serão usados exclusivamente para comprovar minha participação junto aos responsáveis pela votação. [Saiba mais sobre nossa política de privacidade](#)

CONTINUAR

3 Vote na opção desejada em cada uma das seis matérias



Aprovo Reprovo Abstenho Conflito

5 Pronto! O seu voto foi enviado conforme a sua manifestação de voto¹

2 Digite os 4 últimos dígitos do CPF/CNPJ e clique em Confirmar

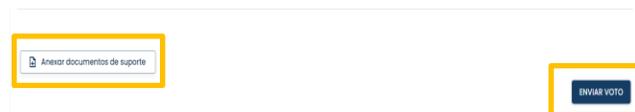


Verificar Identidade

Favor incluir os 4 (quatro) últimos dígitos do CPF/CNPJ?

Confirmar

4 Anexe os documentos e clique em Enviar Foto



Anexar documentos de suporte

ENVIAR FOTO

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do LVBI11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

Tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09, administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., tendo em vista que **o Fundo e o SBC FII são geridos pela VBI**, sendo que o preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII será calculado, considerando:

(i) valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII - R\$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc.; (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da Transação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA TRANSAÇÃO	R\$ 279,2 milhões
% DO IMÓVEL	100%
CAP ESTIMADO DE AQUISIÇÃO	8,5%

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

IMÓVEL BTS SBC

O **SBC FII** (cujas cotas serão potencialmente adquiridas pelo Fundo) **detém um único imóvel imobiliário**, sendo que as **características** de tal imóvel **encontram-se a seguir descritas**:

Localização

São Bernardo do Campo - SP

ABL

65.024 m²

LOCATÁRIO

Scania Latin América

TIPO DE CONTRATO

Atípico

PRAZO DE CONTRATO

15 anos (até 2036)

MULTA RESCISÓRIA

Saldo dos aluguéis



O imóvel está **estrategicamente localizado** na cidade de 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

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

SCANIA Manufacturing Plan



Rod. dos Imigrantes

Rod. Anchieta

Rodoanel Mário Covas

Galpão Logístico **estrategicamente localizado** no **ABC** (Região metropolitana de São Paulo) e com **fácil acesso as principais rodovias da região** (Rod. Anchieta, Rod. Dos Imigrantes e Rodoanel) **conectando ao Porto de Santos**

5km de distância da unidade fabril da locatária (Centro de Distribuição essencial a sua operação)

IMÓVEL

Rod. Anchieta

DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

IMPLANTAÇÃO

QUADRO DE ÁREAS

Centro de Distribuição – CLE	58.155 m ²
Construções Externas	1.023 m ²
Áreas Complementares – Escritórios	1461 m ²
Estacionamento Coberto	3.500 m ²
Refeitório/Cozinha e Vestiários	885 m ²
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	65.024 m²

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Pé direito	12 m livres
Sobre Carga de Piso	8 T/m ²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinklers J-4



DETALHAMENTO DO IMÓVEL DETIDO PELO SBC FII

FOTOS



DISCLAIMER

Este material tem caráter exclusivamente informativo para fins de suporte ao cotista na decisão de seu voto em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada por meio de consulta formal e não deve ser entendido como recomendação sobre a decisão a ser tomada por parte dos cotistas. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento e demais documentos do Fundo para fins de participação na consulta formal, sendo que, conforme o caso, os cotistas deverão consultar seus assessores e profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes de sua tomada de decisão. O conteúdo aqui disponibilizado foi elaborado com base dados desenvolvidos internamente, informações públicas e outras fontes externas, e representam uma estimativa em relação à potencial transação a ser realizada pelo Fundo. Este material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material, e não existe qualquer compromisso de atualização em relação ao seu conteúdo. Em nenhuma hipótese, os cotistas devem considerar que os dados e informações aqui disponibilizados representam qualquer garantia ou rentabilidade futura em relação ao Fundo. Este material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Este material 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.

SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

R\$ 7,9 bilhões de
ativos sob gestão

95

investimentos
realizados em mais
de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.lvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.