

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Abril | 2021



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

11.775.177

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,30% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo calculado conforme
regulamento
Taxa efetiva (competência)
março de 2021: 1,09%



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11



ABRIL 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.298,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 110,30	VALOR DE MERCADO R\$ 1.316,9 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 111,84	P/B 1,01x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 3,2 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,56	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,0%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,1%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 5,9%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 5,9%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 77,8%
		% PL EM CAIXA 22,2%	MONTANTE EM CAIXA (ABR/21) R\$ 312,4 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 35.299	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/04;

³Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

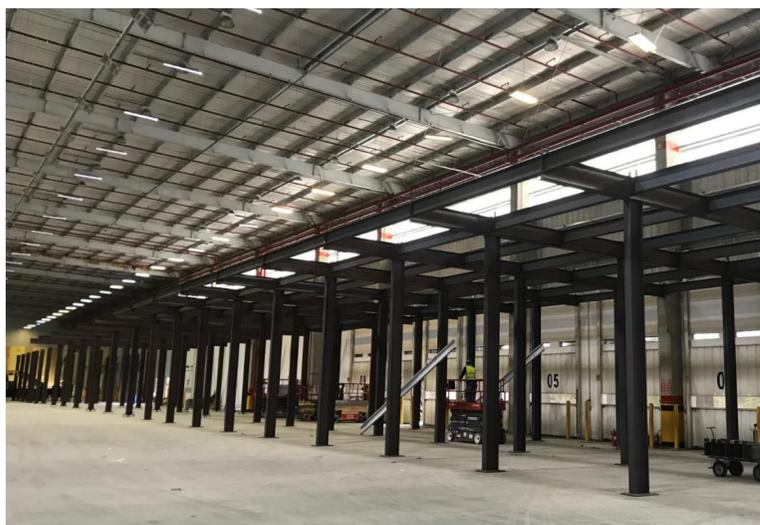


- **Rendimentos:** No dia 30/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 07/05. Esta distribuição representa dividend yield de 6,1% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 110,30) ou ainda 6,0% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 111,84) em 30/04. De forma a manter uma maior linearidade nos dividendos, o Fundo reteve no último mês aproximadamente R\$ 0,01 de resultado distribuível em reserva, valor equivalente ao resultado líquido de receitas imobiliárias não recorrentes recebidas no mês (para maiores detalhes [clique aqui](#)). É importante ressaltar que esse foi o primeiro mês que o Fundo fez jus a totalidade do recebimento dos alugueis dos ativos Betim e Jandira, adquiridos durante o mês de fevereiro, bem como arcou com despesas financeiras do instrumento de alavancagem da aquisição.
- **Gestão Comercial:** Foram concluídas duas novas locações no Ativo Extrema atingindo 100% de ocupação no Empreendimento. Durante o mês de abril, foi celebrado contrato de locação para o módulo A do Galpão 40 do Ativo Extrema, que totaliza 5.238 m², para a empresa Infracommerce, que já ocupava o outro módulo do Galpão 40. Com as condições acordadas nesse novo contrato de locação, e considerando a multa por rescisão antecipada já recebida do antigo locatário, o fluxo de recebimento dos alugueis desse galpão não foi interrompido mesmo com a saída do locatário anterior de forma antecipada, assim como já havia ocorrido no Ativo Araucária.
 - **Eventos Subsequentes:** Adicionalmente, foi ainda celebrado, já nos primeiros dias do mês de maio, um novo contrato de locação de 2.615 m² (módulo B4 do Galpão 07 do Ativo Extrema) para a empresa Winner Sports. Com essas novas movimentações, a taxa de vacância física do Fundo que ao final do mês de abril era de 2%, na data deste relatório é de 1%. Vale lembrar que o contrato firmado com a Magalu no ativo Araucária iniciou também no mês de maio.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



- **Gestão Operacional:** No ativo Araucária, demos seguimento a execução da primeira etapa das obras de expansão, adequação e melhorias do empreendimento, conforme previsto no contrato de locação com a Magalu. As obras, que tiveram seu início em abril, têm previsão de término no mês de junho. No ativo Extrema, foram finalizadas as obras de melhorias do Galpão 07 referentes a construção de novas docas e área de manobras e estacionamento de caminhões para o referido Galpão. Com o objetivo de termos maior eficiência na gestão do nosso condomínio, no mês de abril, iniciamos o processo de contratação de uma nova administradora para o condomínio. No Ativo Itapevi, com base nessa análise de melhoria contínua, foram finalizadas as melhorias na área de restaurante, bem como os serviços relacionados ao novo sistema de segurança para o empreendimento.
- **Pipeline/Novas Aquisições:** Continuamos trabalhando de forma ativa nas tratativas para a alocação de capital remanescente da 3º Oferta Publica sendo que, ao final do mês de abril, tínhamos 6 empreendimentos em tratativas que totalizavam um volume de capital de R\$ 580 milhões para um caixa disponível para aquisições de aproximadamente R\$ 250 milhões.



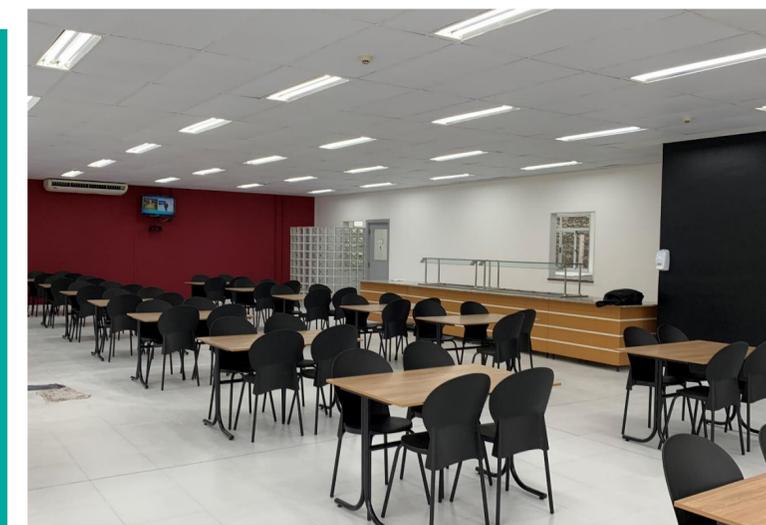
VBI LOG Araucária | Obra Magalu



VBI LOG Extrema | Docas Galpão 07



VBI LOG Extrema | Cobertura Torniquete



VBI LOG Itapevi | Melhorias Restaurante

LINHA DO TEMPO



- 1ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos



- 2ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 480 MM



- Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária



- 3ª Emissão FII VBI Logístico (Instrução CVM 400)
- Captação Total de R\$ 500 MM



DEZ/18

NOV/18

SET/19

OUT/19

DEZ/19

MAI/20

OUT/20

FEV/21

- Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02



- Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá



- Aquisição Ativo Pirituba



- Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira



RENDIMENTOS



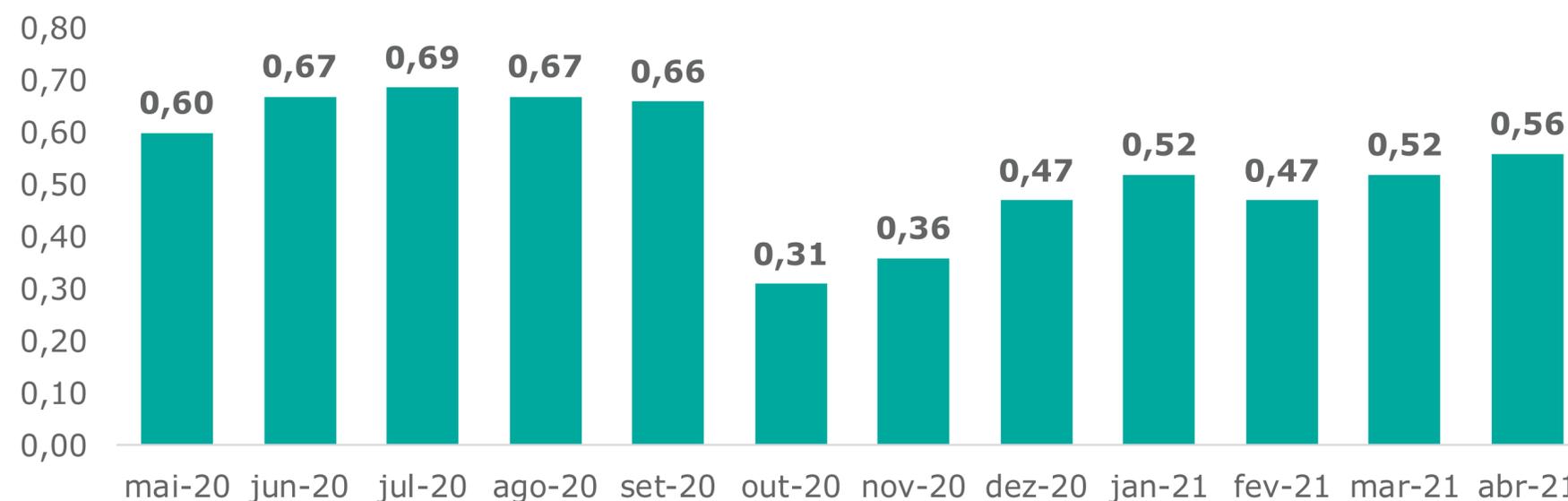
No dia 30/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 07/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência.

Esta distribuição representa *dividend yield* de 6,1% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 110,30) ou ainda 6,0% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 111,84) em 30/04.

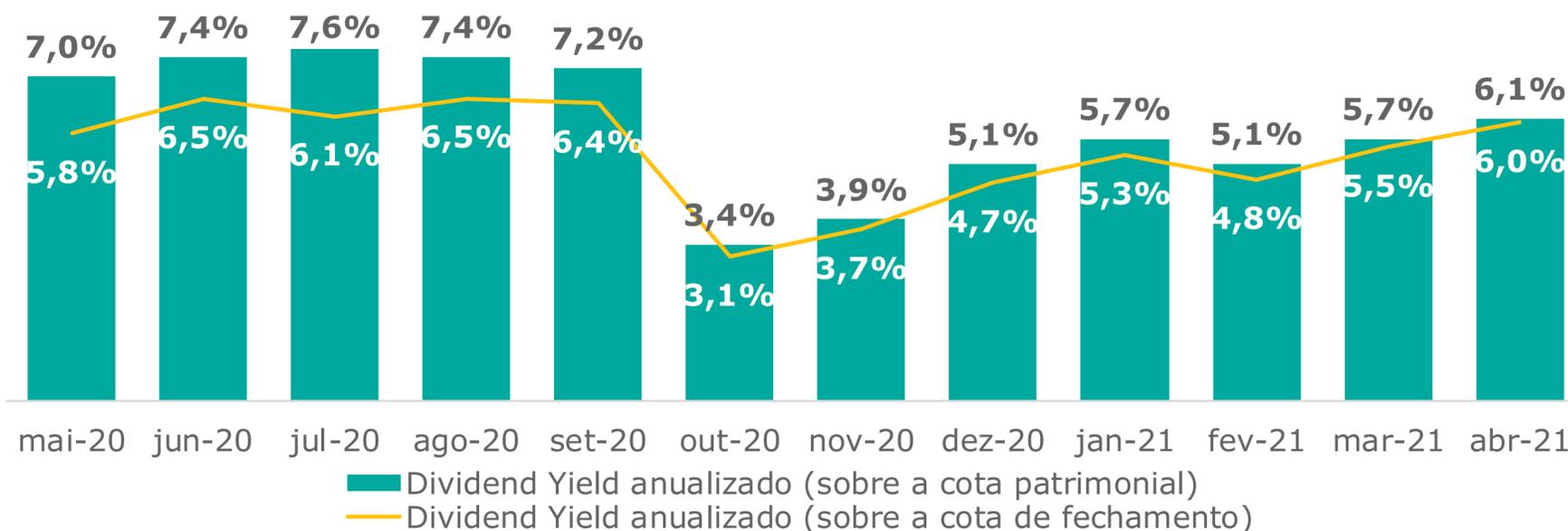
O Fundo encerrou abril com uma reserva acumulada de R\$ 0,01/cota.

Os dividendos do LVBI11 são anunciados no último dia útil do mês, com pagamento realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



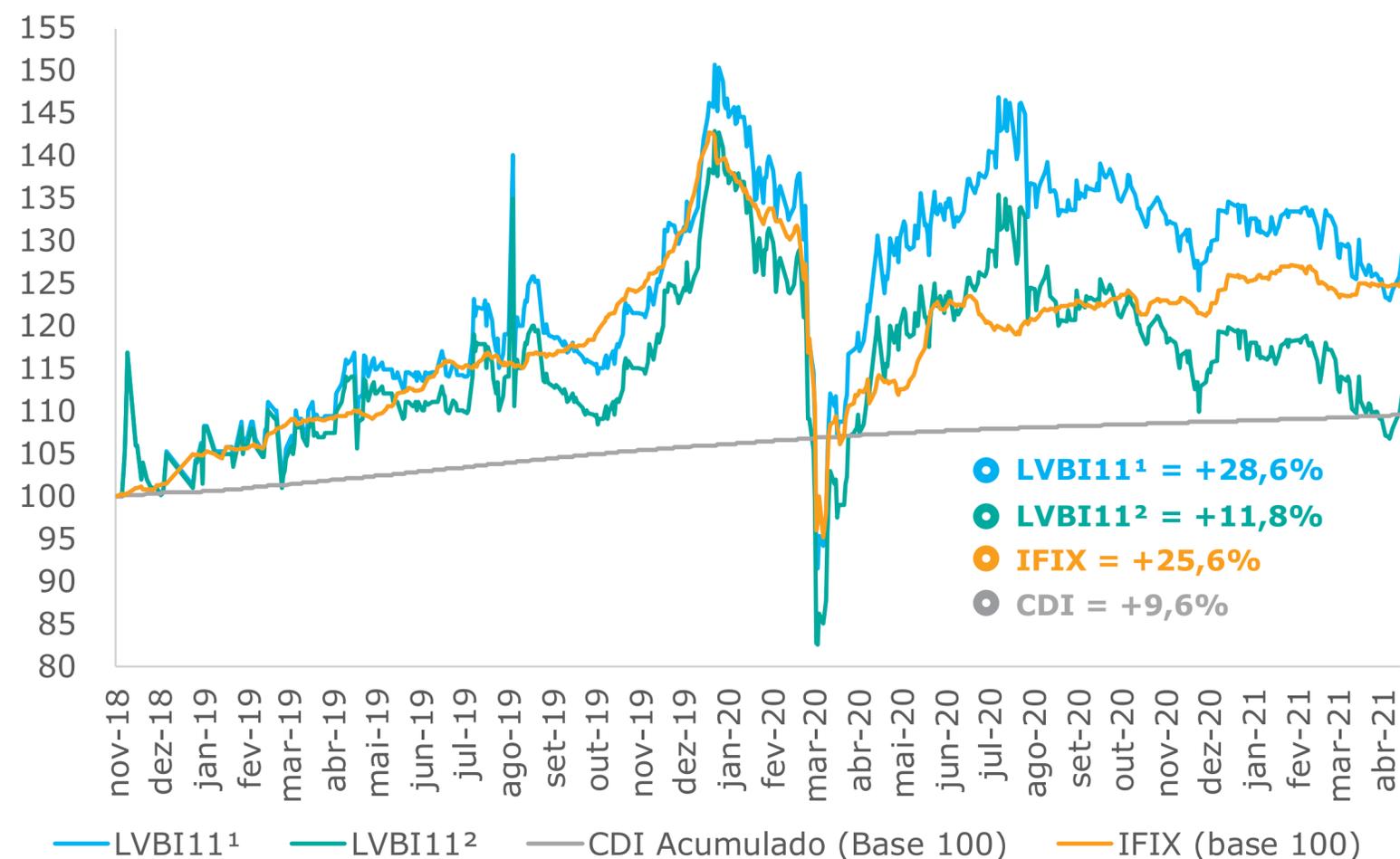
RENTABILIDADE



Em 30/04, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 111,84 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,30. 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
Data de Encerramento da Oferta	16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	106,48	118,00
Dividend Yield³	16,8%	10,3%	2,7%
Valor de cota na B3	111,84	111,84	111,84
Variação da cota na B3³	11,8%	5,0%	-5,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	28,6%	15,4%	-2,5%
% Taxa DI	299%	307%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	352%	361%	N.A.

PERFORMANCE DA COTA B3



³Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁴Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI; Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

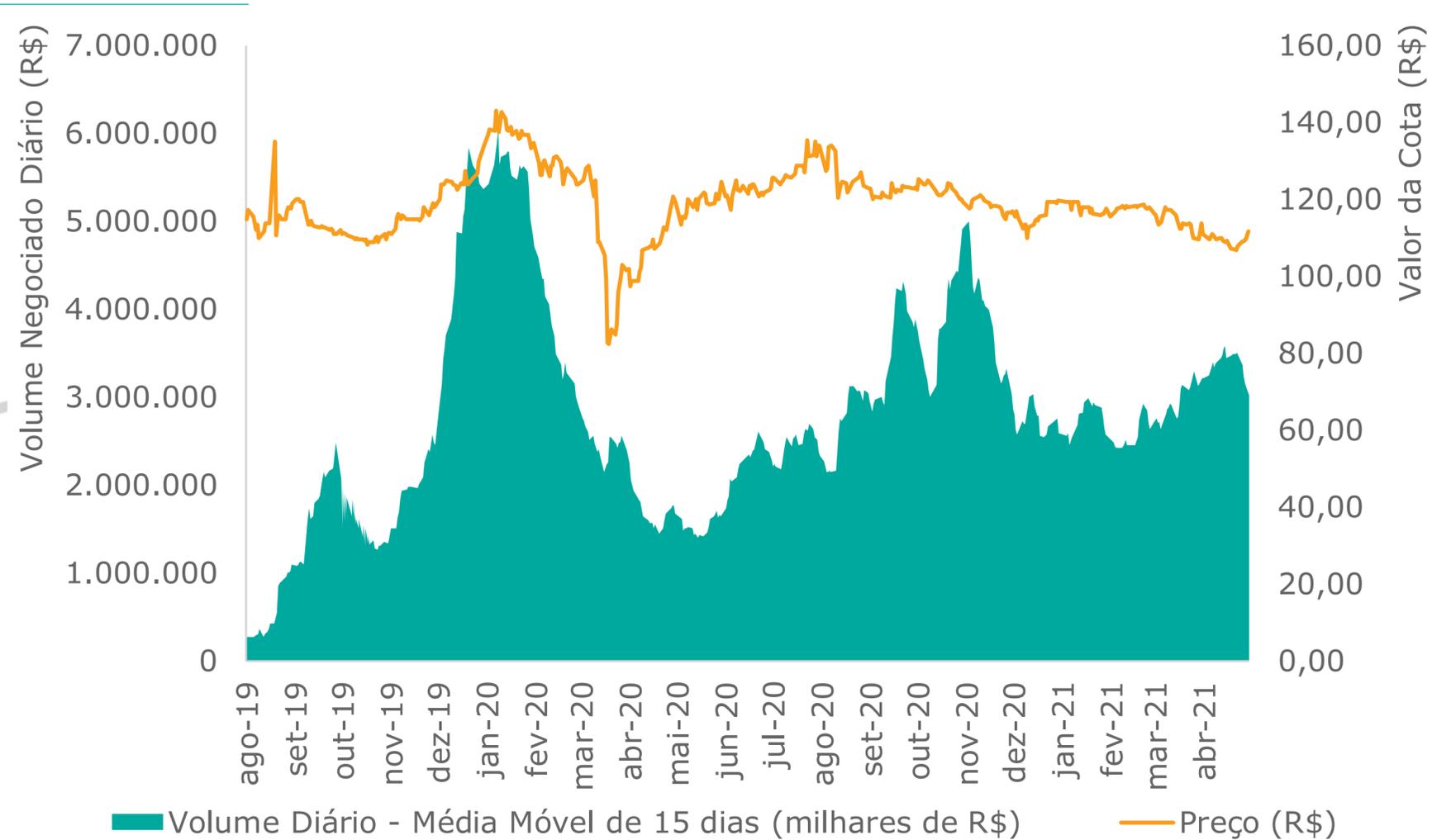
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



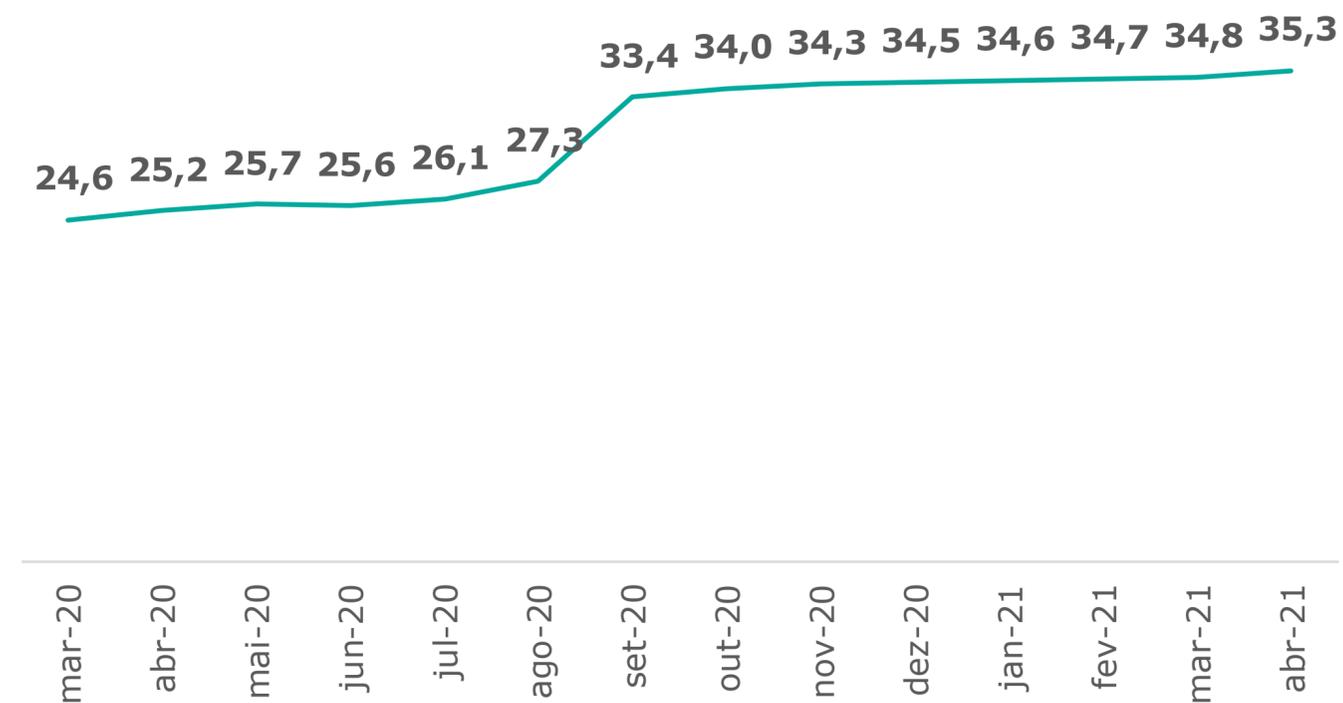
Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,2 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 63,3 milhões, o que corresponde a 4,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final de abril, o Fundo possuía 35,3 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	10	122.460	0%	67	33%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	0%	89	9%
Mauá – SP	100%	1	29.718	0%	177	11%
Araucária – PR	100%	1	47.157	0%	60	11%
Itapevi – SP	100%	10	34.922	10%	31	6%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	0%	107	7%
Betim – MG	100%	1	33.502	0%	109	8%
Jandira – SP	100%	1	45.634	0%	69	14%
TOTAL		26	350.149	1,0%	80	100%

¹ Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão

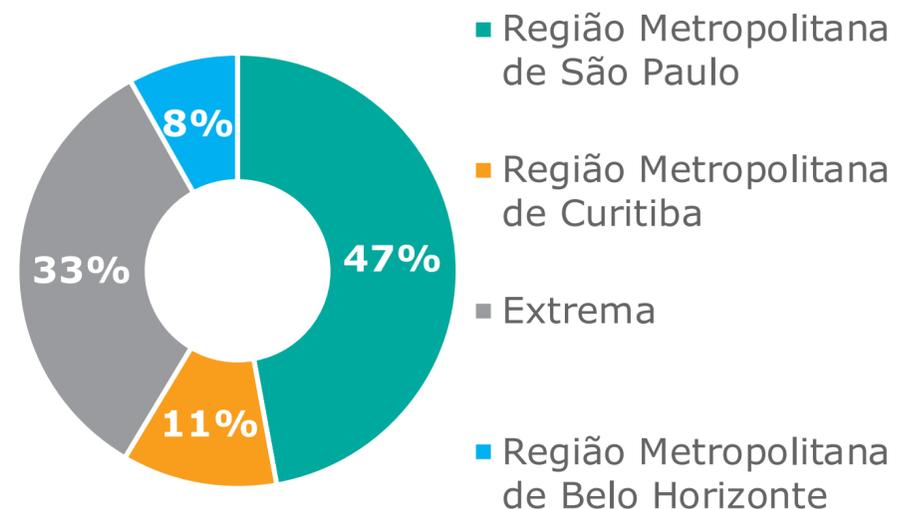


CARTEIRA DE ATIVOS

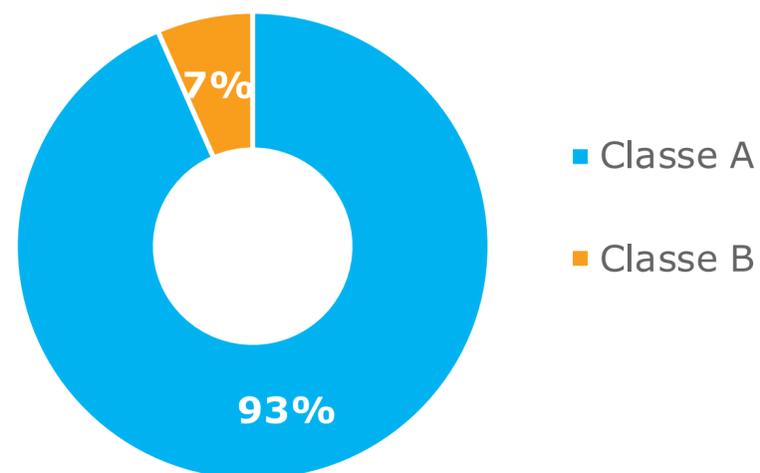


Portfólio com alta qualidade e localizado nos principais mercados

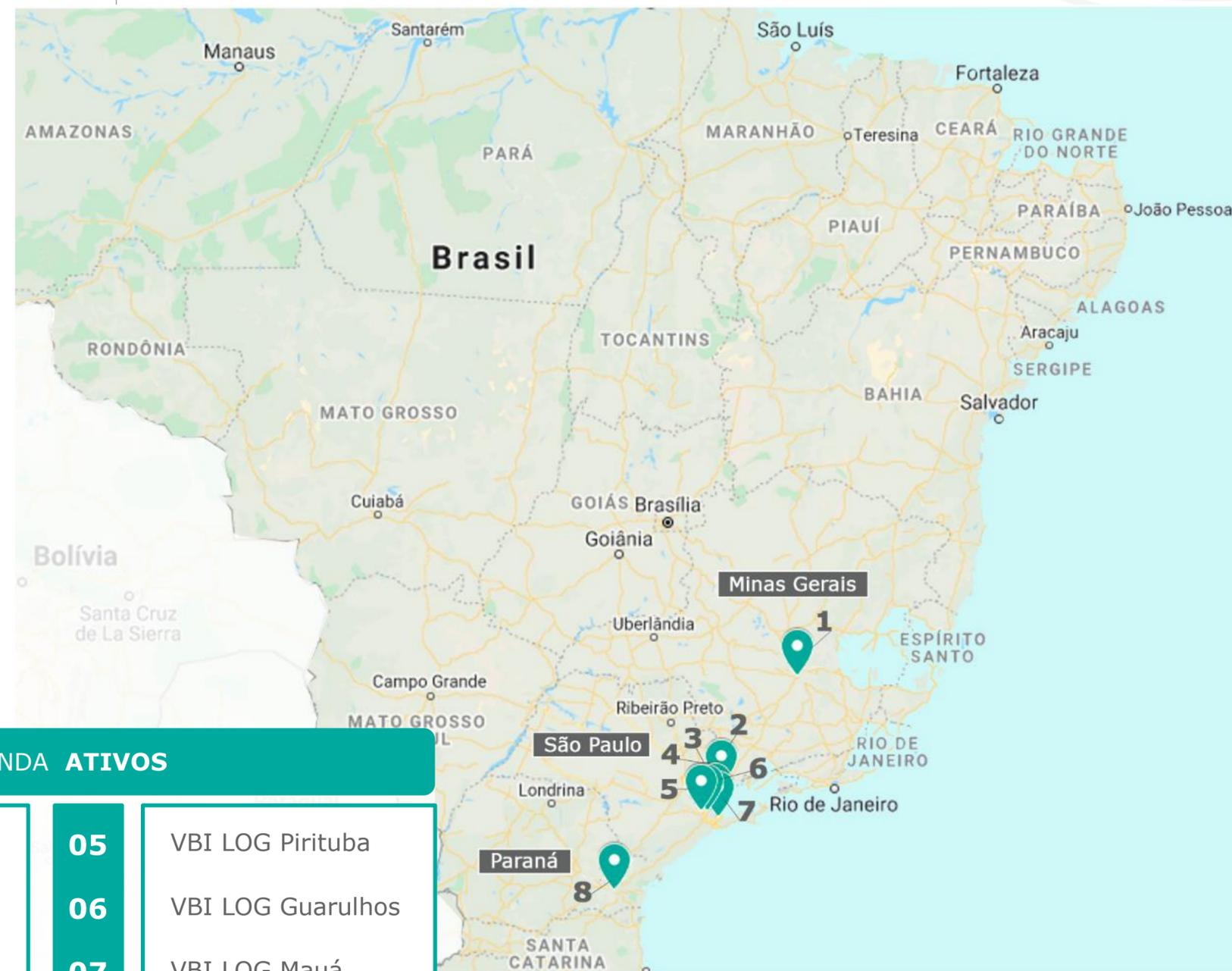
ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



LEGENDA ATIVOS

01

VBI LOG Betim

02

VBI LOG Extrema

03

VBI LOG Jandira

04

VBI LOG Itapevi

05

VBI LOG Pirituba

06

VBI LOG Guarulhos

07

VBI LOG Mauá

08

VBI LOG Araucária

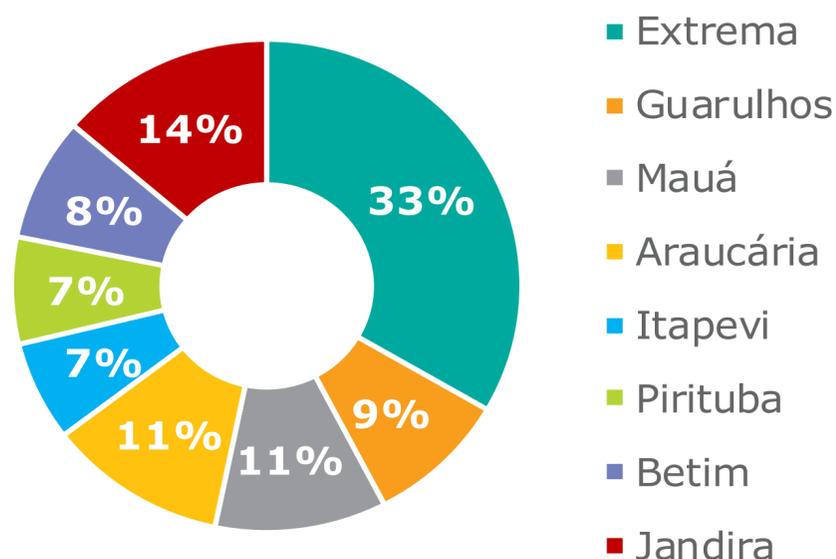
¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS

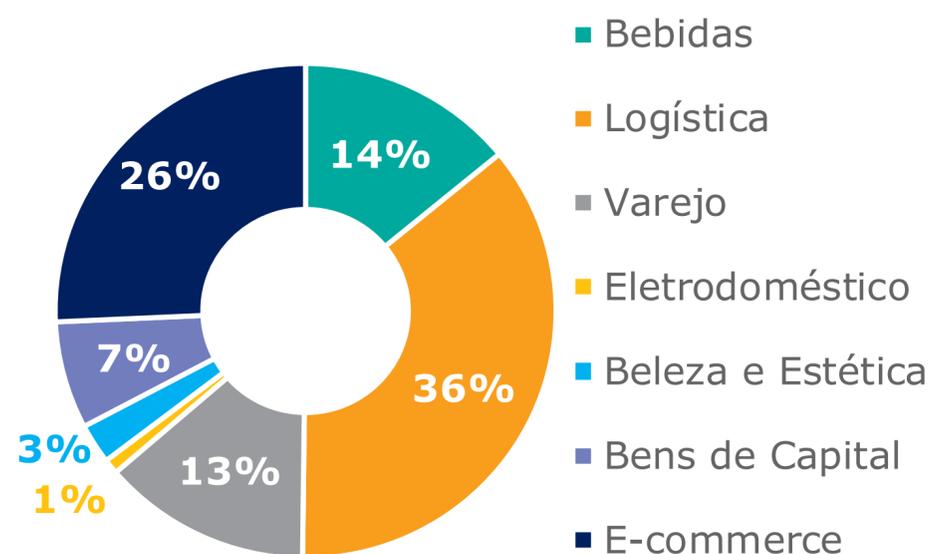


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

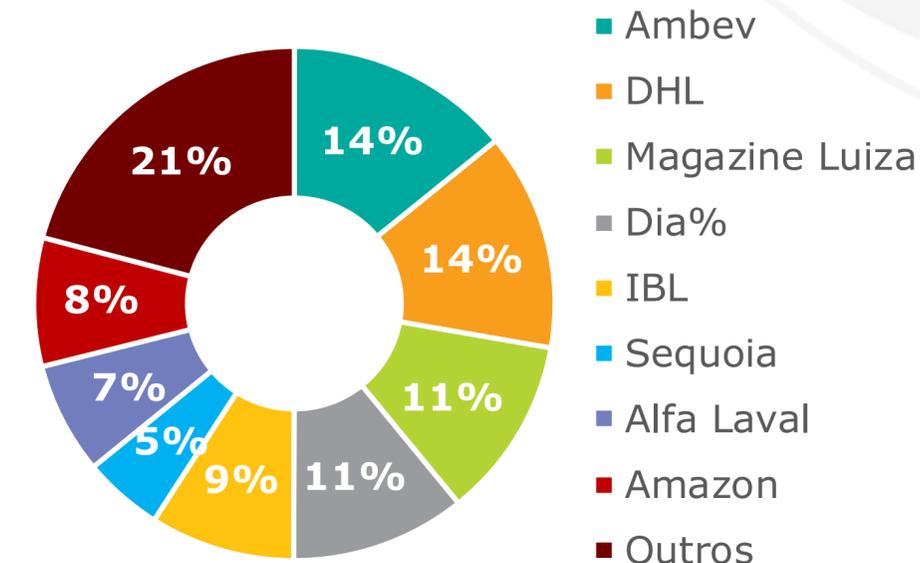
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



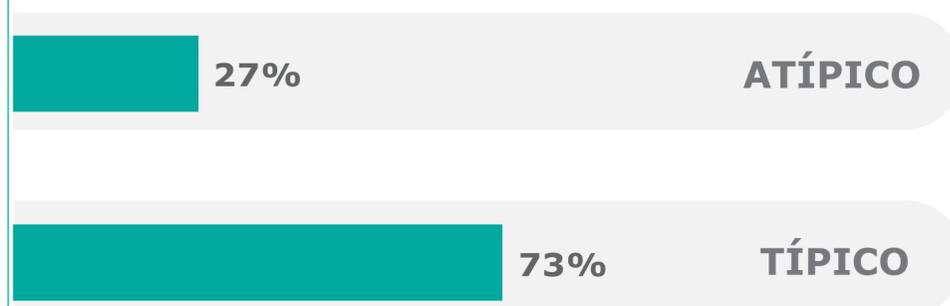
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



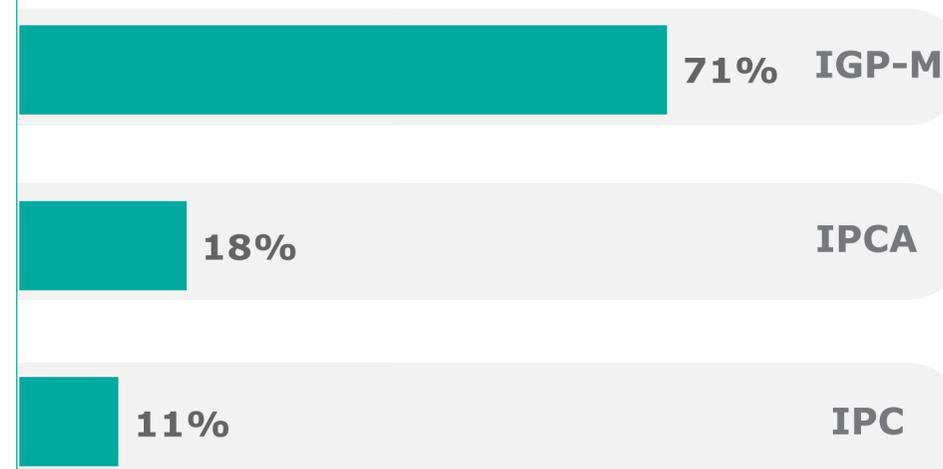
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

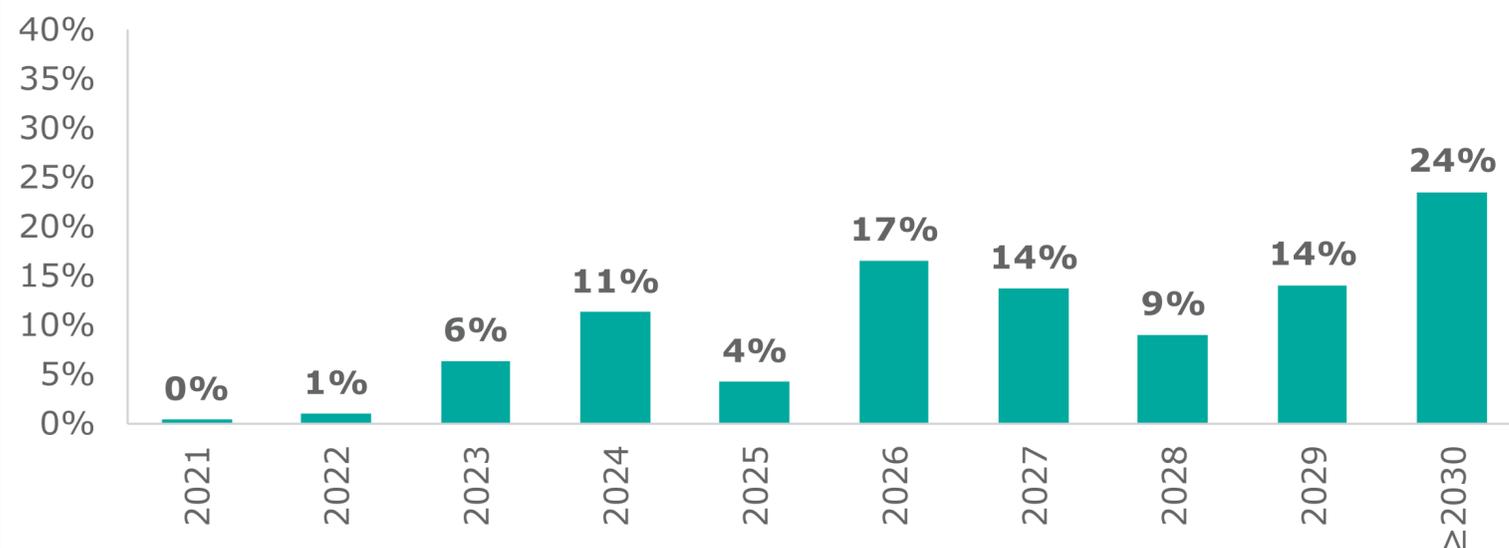


CARTEIRA DE ATIVOS

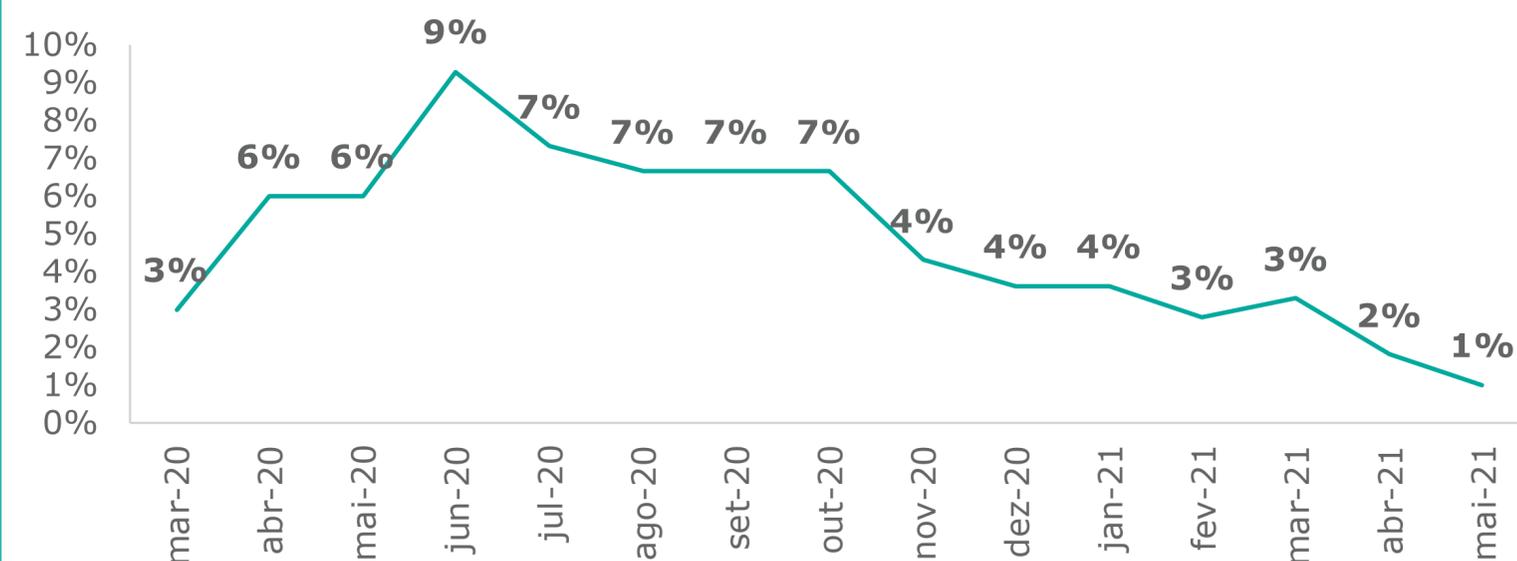


Foram concluídas duas novas locações no Ativo Extrema levando o ativo a 100% de ocupação e a vacância do Fundo para 1%. Em abril, foi celebrado contrato de locação para o módulo A do Galpão 40 do Ativo Extrema, que totaliza 5.238 m², para a empresa Infracommerce, que já ocupava o outro módulo do Galpão. Com as condições acordadas nesse novo contrato de locação, e considerando a multa por rescisão antecipada já recebida do antigo locatário, o fluxo de recebimento dos alugueis desse galpão não foi interrompido, mesmo com a saída do locatário anterior de forma antecipada, como já havia também ocorrido no Ativo Araucária. Adicionalmente e já no início do mês de maio, foi ainda celebrado um novo contrato de locação de 2.615 m² (módulo B4 do Galpão 07 do Ativo Extrema) para a empresa Winner Sports. Na data deste relatório, os únicos espaços disponíveis no portfólio eram 2 módulos do Ativo Itapevi que totalizam 3.522 m² e representam 1% do portfólio. Neste momento, para o ano de 2021 não temos saídas esperadas e contratos com vencimento, exceto a devolução de 1 módulo do Ativo Itapevi com 1.761 m². Os contratos atualmente vigentes possuem um prazo médio de duração de 6,6 anos (80 meses) e somente 1% dos contratos com vencimento para os anos de 2021 e 2022. Durante o mês, o Fundo não recebeu apenas o aluguel de um locatário de Extrema em função de problemas operacionais do locatário. Ressaltamos que o aluguel foi recebido já no início de maio.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA¹



¹Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

RESULTADO



As receitas imobiliárias totalizaram R\$ 8,0 milhões, equivalente a R\$ 0,68/cota e tiveram um impacto líquido positivo não recorrente de aproximadamente de R\$ 0,01/cota, em função do: (i) recebimento da multa de rescisão contratual antecipada do Galpão 40 do Ativo Extrema; (ii) pagamento de despesas de comissão de novas locações do Ativo Itapevi e, (iii) não recebimento do aluguel, dentro do mês de abril de um dos inquilinos do Ativo Extrema, que foi recebido já no início do mês de maio. No mês, o resultado financeiro líquido foi de R\$ 0,1 milhão, já descontados as despesas financeiras do Fundo¹. Descontadas a despesas, o lucro líquido foi R\$ 6,7 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 6,6 milhões. De forma a manter uma maior linearidade nos dividendos, mantivemos com reserva de lucro o equivalente a R\$ 0,1 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 0,01/cota, valor esse equivalente ao resultado líquido positivo não recorrente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	MAR-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	ABR-21	COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	8,0	21,4	74,4
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,2)	(0,4)
Despesas Operacionais	(1,4)	(4,0)	(14,0)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,5)	(4,1)	(14,4)
Resultado Operacional	6,6	17,3	60,0
Resultado Financeiro Líquido	0,1	1,1	2,2
Lucro Líquido	6,7	18,4	62,1
Reserva de Lucro	(0,1)	(0,1)	0,4
Resultado Distribuído²	6,6	18,3	62,6
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,56	1,55	6,50



BALANÇO PATRIMONIAL

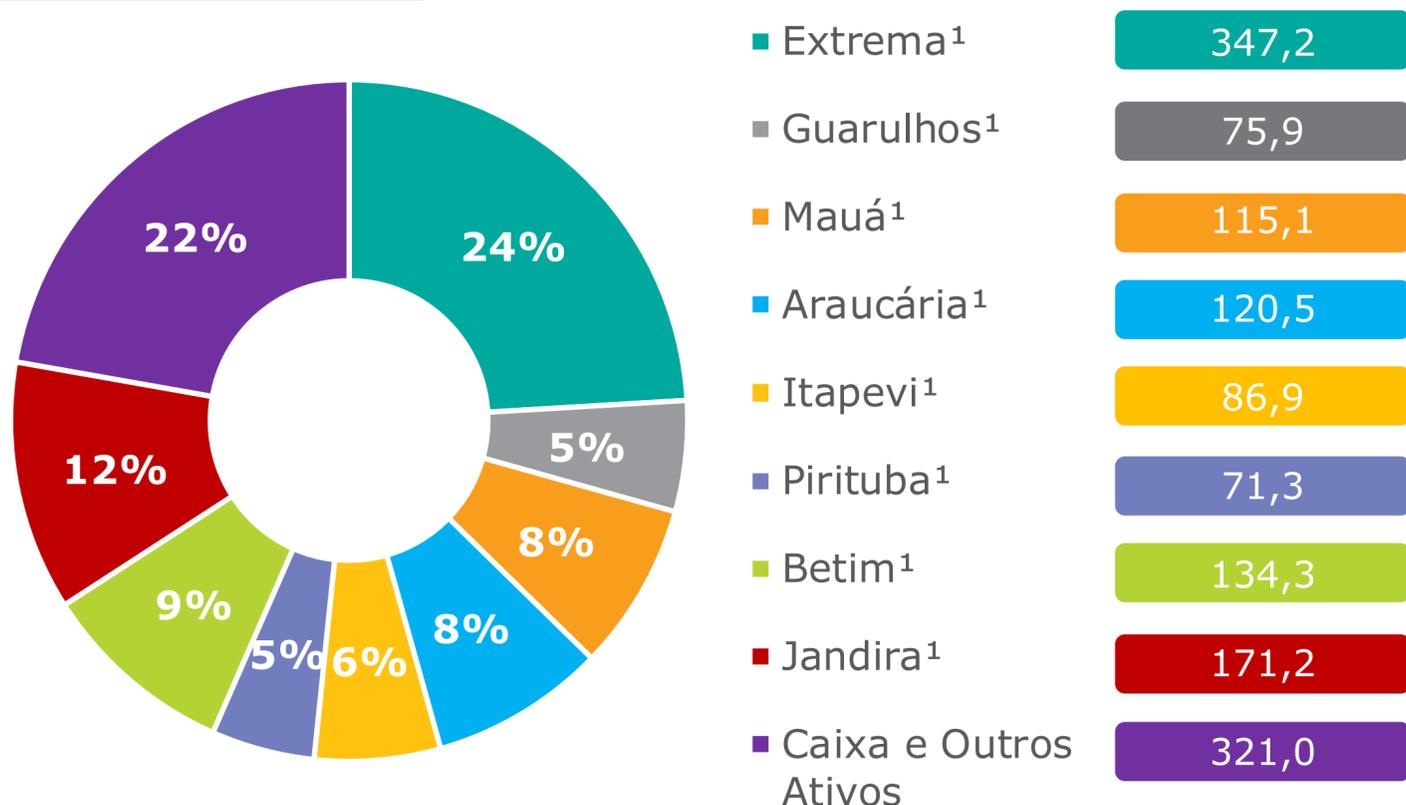


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 110,30

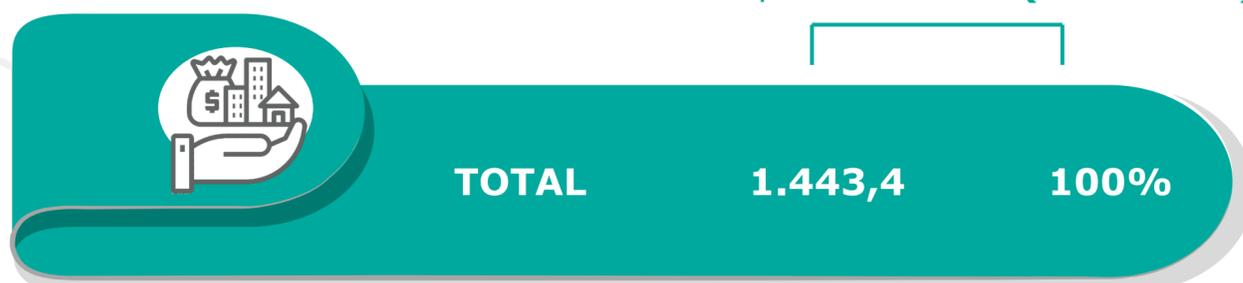


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 111,84

ATIVO (Em R\$ milhões)



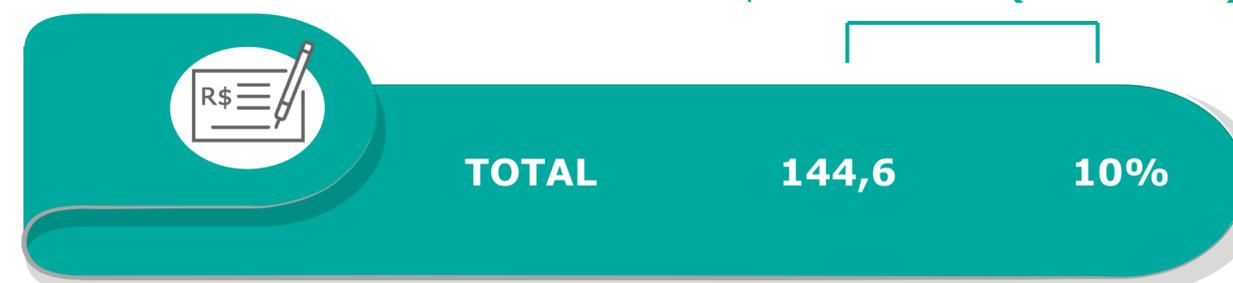
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

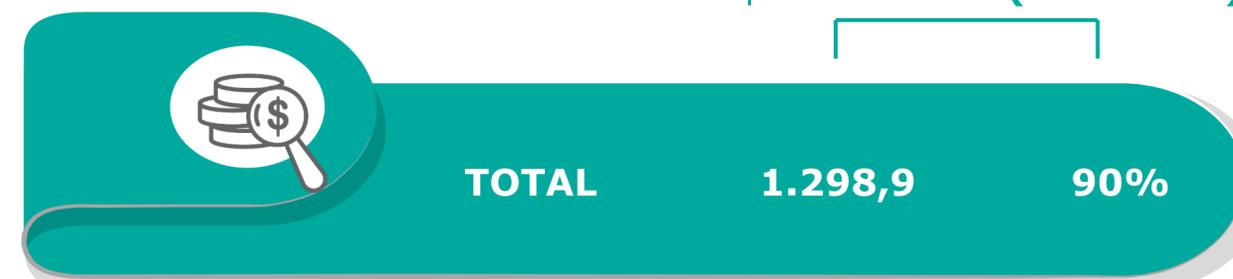
Rendimentos a Distribuir	14,3	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,6	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	7,8	1%
Obrigações por Recursos em Garantia	120,9	8%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO EXTREMA



ABL
122.460 m²



ADQUIRIDO EM
dezembro de 2018



LOCATÁRIO
100% locado para
múltiplos locatários



LOCALIZAÇÃO

Rod. Fernão Dias, Km 947
Extrema - MG



FÁCIL ACESSO

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



ATIVO ITAPEVI



ABL
34.922 m²



ADQUIRIDO EM
dezembro de 2019



LOCATÁRIO
90% locado para
múltiplos locatários



LOCALIZAÇÃO

Av. Portugal, 400
Jardim Nova Itapevi, Itapevi



FÁCIL ACESSO

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO GUARULHOS

ABL
24.416 m²



ADQUIRIDO EM
novembro de 2018



LOCATÁRIO
100% locado para
Intermodal Brasil
Logística ("IBL")



LOCALIZAÇÃO

Rua Manoel Borba Gato, 100
Guarulhos - SP



FÁCIL ACESSO

Proximidade a intersecção da Rodovia
Presidente Dutra e a Rodovia Fernão Dias



ATIVO ARAUCÁRIA

ABL
47.157 m²



ADQUIRIDO EM
dezembro de 2019



LOCATÁRIO
100% locado para
Magazine Luiza



LOCALIZAÇÃO

Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001
Araucária - PR



FÁCIL ACESSO

O empreendimento está próximo do
contorno sul (BR 376) e em raio inferior
a 40 km do centro de Curitiba

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO MAUÁ



ABL
29.718 m²



ADQUIRIDO EM
outubro de 2019



LOCATÁRIO
100% locado para Dia%



LOCALIZAÇÃO

Avenida Papa João XXIII, 3.059
Mauá - SP



FÁCIL ACESSO

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



ATIVO PIRITUBA



ABL
12.340 m²



ADQUIRIDO EM
junho de 2020



LOCATÁRIO
100% locado para Alfa Laval Ltda.



LOCALIZAÇÃO

Av. Mutinga, 4.935
Vila Jaguara - SP



FÁCIL ACESSO

Proximidade a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO BETIM

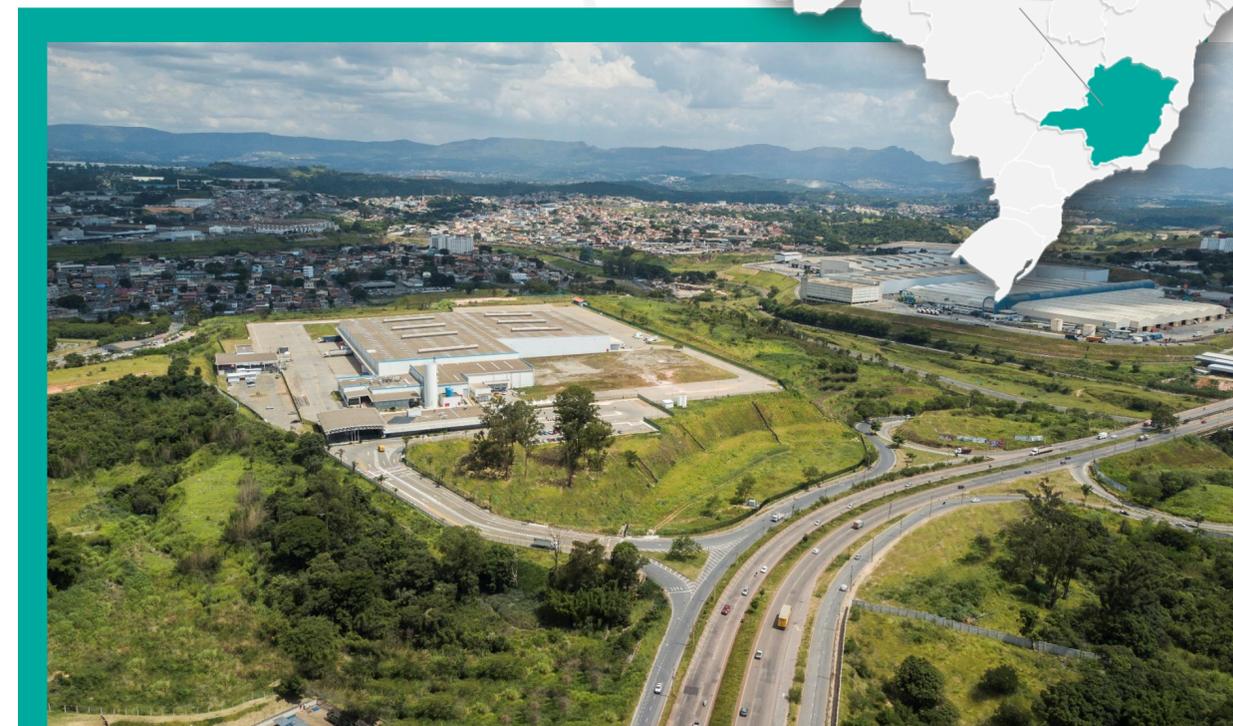
ABL
33.502 m²

ADQUIRIDO EM
Fevereiro de 2021

LOCATÁRIO
Amazon

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

FÁCIL ACESSO
a Rod. Fernão Dias, Via Expressa
de Betim e a 30 km de BH



ATIVO JANDIRA

ABL
45.634 m²

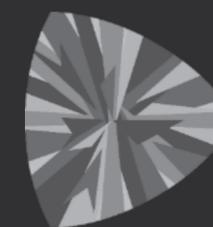
ADQUIRIDO EM
Fevereiro de 2021

LOCATÁRIO
DHL Logistics

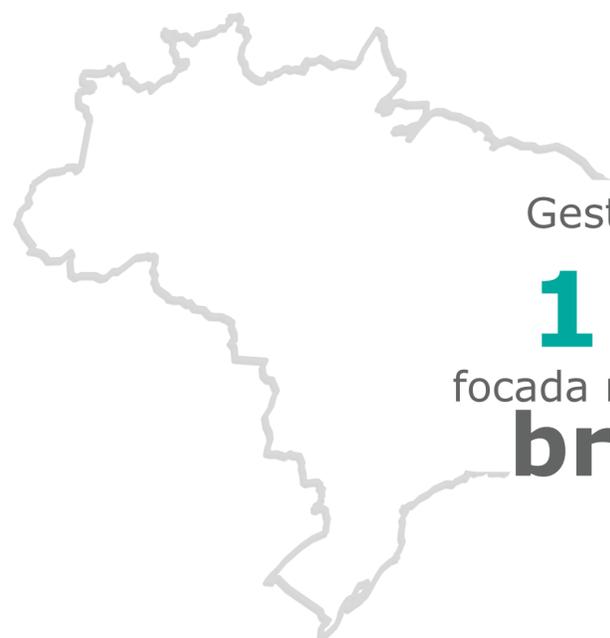
LOCALIZAÇÃO
Estrada dos Alpes, 4785
Barueri, SP

FÁCIL ACESSO
a Rod. Castello Branco, a apenas 7 km do
Rodoanel Mário Covas e a 20 min da
Marginal Pinheiros e Tietê

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em Real Estate

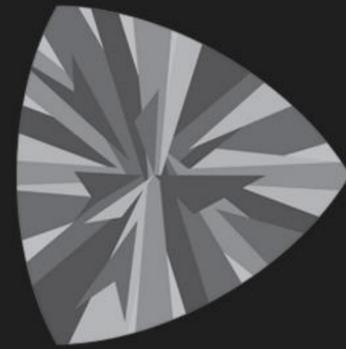


75

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbilog.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.