VBI REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Março | 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) Janeiro de 2021: 1,12%

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

ACESSE O SITE

CADASTRE-SE NO MAILING

FALE COM O RI

RESUMO
LVBI11

Março 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R$ 1.298,8 milhões	**VALOR PATRIMONIAL DA COTA** R$ 110,30	**VALOR DE MERCADO** R$ 1.342,4 milhões	**VALOR DE MERCADO DA COTA** R$ 114,00	**P/B** 1,03x	**VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS** R$ 3,1 milhões
DIVIDENDO POR COTA R$ 0,52	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[1]** 5,5%	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[2]** 5,7%	**DIVIDEND YIELD LTM[1,3]** 5,7%	**DIVIDEND YIELD LTM[2,3]** 5,9%	**% PL ALOCADO EM IMÓVEIS** 77,6%
		% PL EM CAIXA 22,4%	**MONTANTE EM CAIXA MAR/21)** R$ 315,3 milhões	**NÚMERO DE COTISTAS** 34.840	

[1]Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/03;
[2]Com base no valor da cota patrimonial em 31/03;
[3]Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

Durante o mês de Março

No mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de fevereiro e não possuía qualquer inadimplência.

No dia 31/03, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R$ 0,52 por cota (LVBI11), que foram pagos no dia 08/04.

Durante o mês de março, tivemos importantes movimentações de novas locações no nosso portfólio. No dia 05/03, foi divulgado Fato Relevante (clique aqui) comunicando a celebração de contrato de Locação referente à totalidade da ABL (47.157 m²) do Ativo Araucária com a empresa Magazine Luiza S.A., um dos maiores *players* de *e-commerce* no Brasil, que tem início em maio de 2021 e que contempla, entre outros itens, a expansão e melhorias para o empreendimento (para mais informações, clique aqui). O Fundo também celebrou contrato de locação para 50% da área do Galpão 40 do Ativo Extrema, que totaliza 5.181 m², para a empresa Infracommerce. Note que conforme informado anteriormente, o Galpão 40 era ocupado pela DHL e seria desocupado somente ao final do mês. Por fim, foi ainda celebrado um novo contrato de locação de 3.522 m² (2 módulos) de ABL no ativo Itapevi com a empresa B4A Group. Com essas novas movimentações, a taxa de vacância física do Fundo ao final do mês de março era 3,3%.

Já no dia 05/04, conforme Fato Relevante publicado (clique aqui), a Gestora decidiu de forma voluntária conceder desconto da taxa de gestão, equivalente a 0,80% ao ano, por um período de 4 meses sobre o montante proveniente da 3ª Oferta disponível para a aquisição de Ativos (R$ 250,0 milhões). Esse desconto foi concedido com o objetivo de demonstrar o alinhamento com os cotista do Fundo e, a Gestora ressalta que continua trabalhando com o objetivo de alocar no menor prazo possível o capital em Ativos aderentes à política de investimento do Fundo.

CALL DE RESULTADOS DO **4T20**

No dia 23/03, realizamos a apresentação de resultados do 4T20 do Fundo. A apresentação está disponível na íntegra no YouTube da VBI. Para assistir, clique aqui.

+550
VISUALIZAÇÕES NO YOUTUBE

LINHA DO **TEMPO**

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

NOV/18

DEZ/18

- Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02

SET/19

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

OUT/19

- Aquisição Ativo Extrema 03 e Aquisição Ativo Mauá

DEZ/19

- Aquisição Ativo Itapevi e Aquisição Ativo Araucária

MAI/20

- Aquisição Ativo Pirituba

OUT/20

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

FEV/21

- Aquisição Ativo Betim e Aquisição Ativo Jandira

PORTFÓLIO

ABL TOTAL

345.689 m²

NÚMERO DE LOCATÁRIOS

25

NÚMERO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

8

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

82

VACÂNCIA FÍSICA

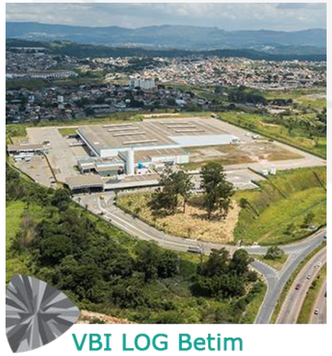
3,3%

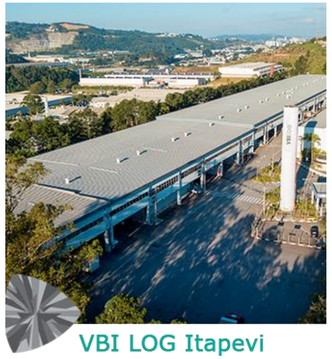
NOSSOS EMPREENDIMENTOS

VBI LOG Araucária

VBI LOG Extrema

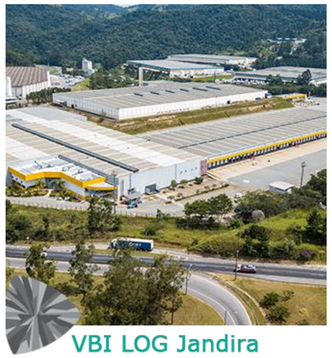
VBI LOG Guarulhos


VBI LOG Betim


VBI LOG Itapevi

VBI LOG Mauá

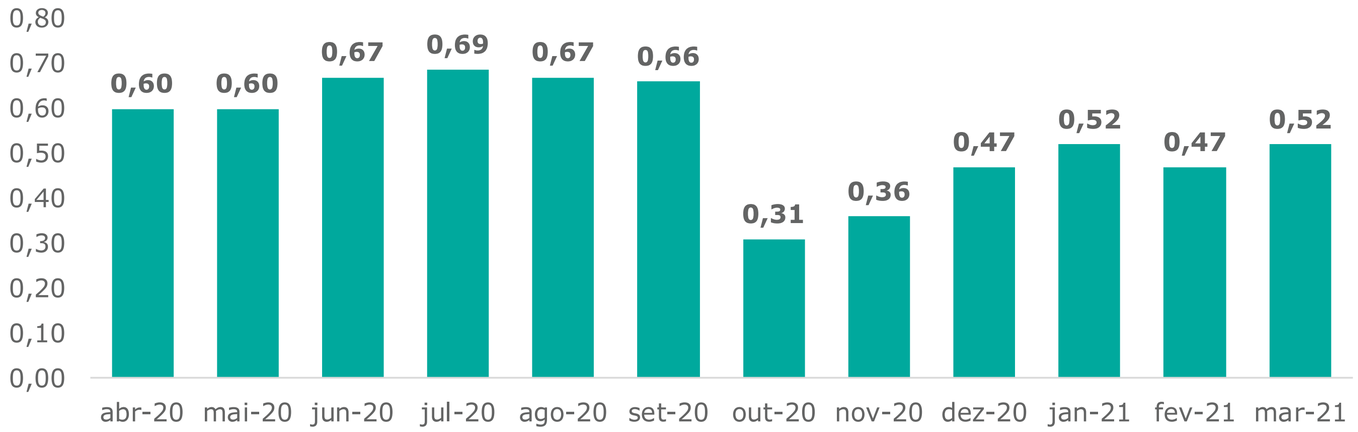
VBI LOG Pirituba


VBI LOG Jandira

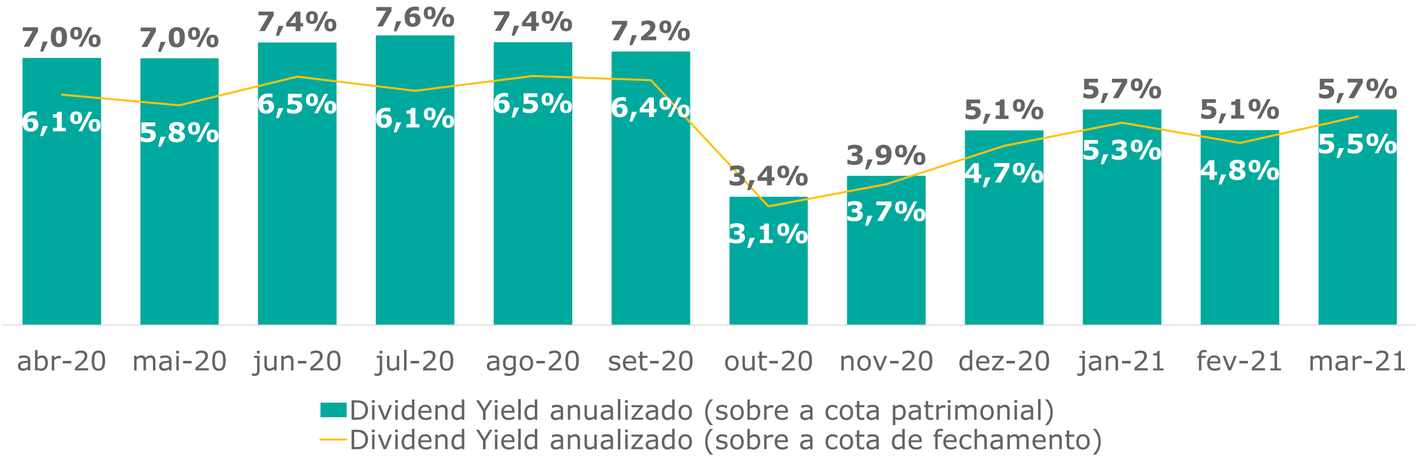
RENDIMENTOS

Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu o equivalente a R$ 0,52 por cota (LVBI11), pagos no dia 08 de abril. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março tendo o mês de fevereiro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



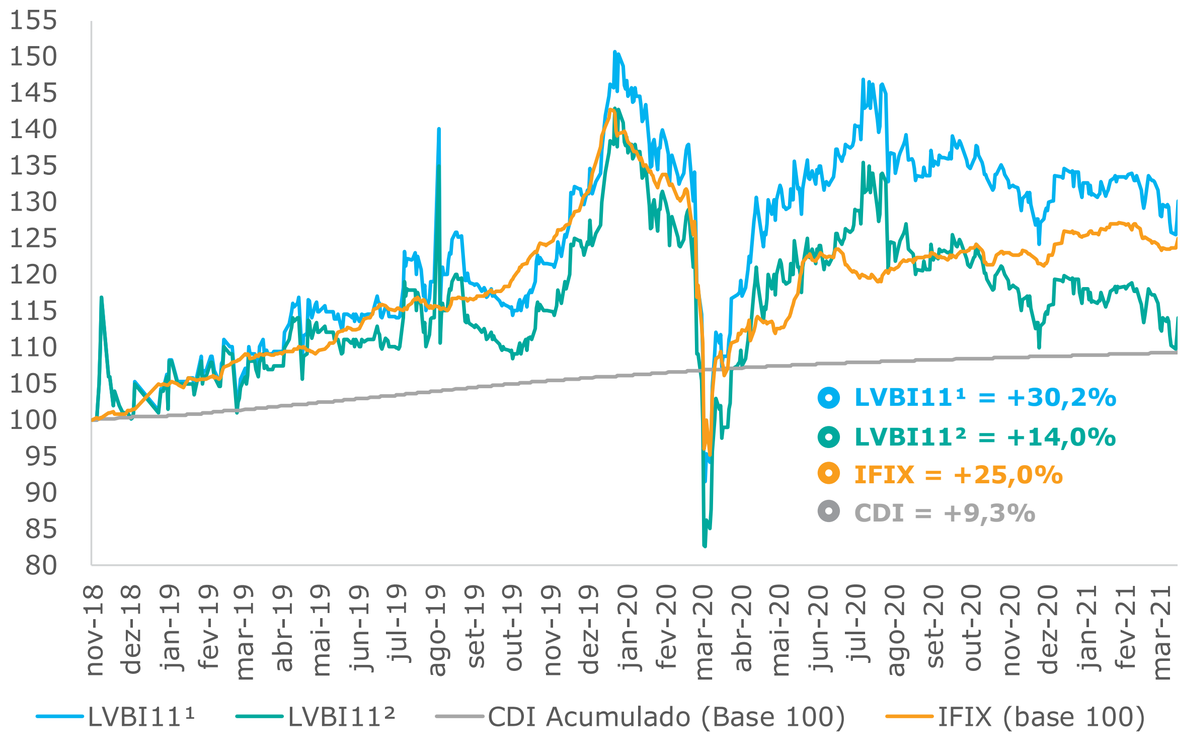
RENTABILIDADE

Em 31/03, o valor de mercado da cota do Fundo era de R$ 114,00 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 Yield*[3]**	**16,2%**	**9,8%**	**2,2%**
Valor de cota na B3	114,00	114,00	114,00
Variação da cota na B3[3]	**14,0%**	**7,1%**	**-3,4%**
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	**30,2%**	**16,9%**	**-1,1%**
% Taxa DI	**324%**	**352%**	**N.A.**
% Taxa DI Gross-up[4]	**381%**	**414%**	**N.A.**

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

PERFORMANCE DA COTA B3

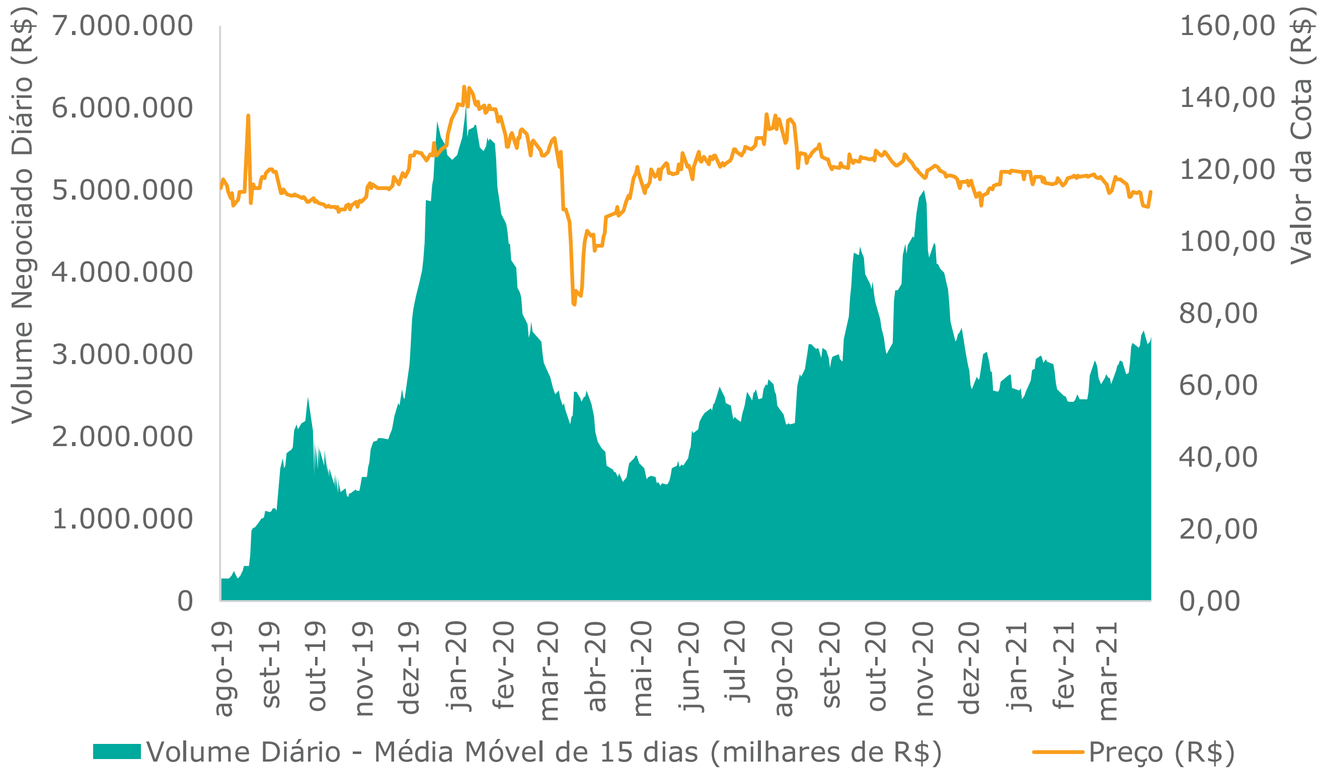


[1]Valor da cota ajustada por rendimento; [2]Valor da cota no mercado secundário.
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

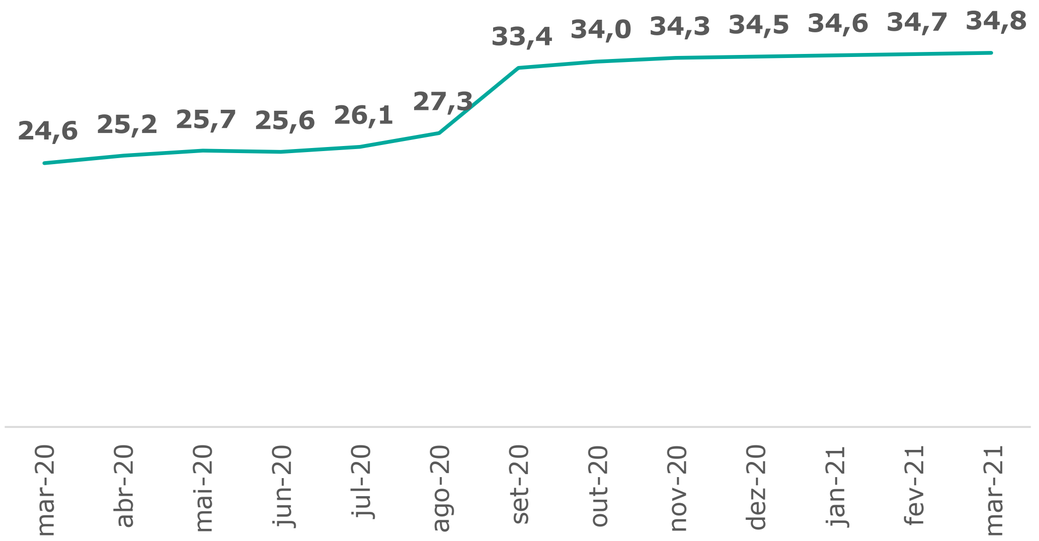
Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R$ 3,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R$ 120,9 milhões, o que corresponde a 9,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final de março, o Fundo possuía 34,8 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA **DE ATIVOS**

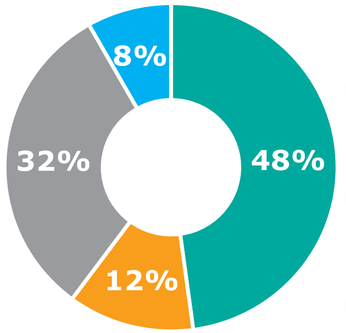
ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	9	122.460	6%	70	33%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	0%	90	9%
Mauá – SP	100%	1	29.718	0%	178	11%
Araucária – PR	100%	1	42.697	0%	60	12%
Itapevi – SP	100%	10	34.922	10%	32	6%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	0%	108	7%
Betim – MG	100%	1	33.502	0%	110	8%
Jandira – SP	100%	1	45.634	0%	70	14%
TOTAL		**25**	**345.689**	**3,3%**	**82**	**100%**

Nota: informações são referentes ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março tendo o mês de janeiro como competência

CARTEIRA **DE ATIVOS**

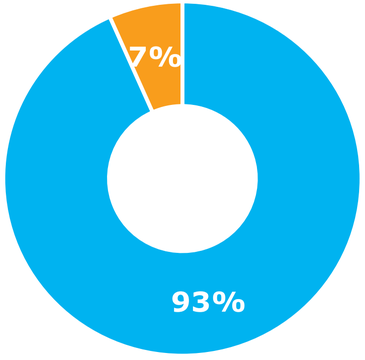
Portfólio com **alta qualidade** e **localizado nos principais mercados**

ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA[1])



- Região Metropolitana de São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA[1])



- Classe A
- Classe B

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

LEGENDA **ATIVOS**

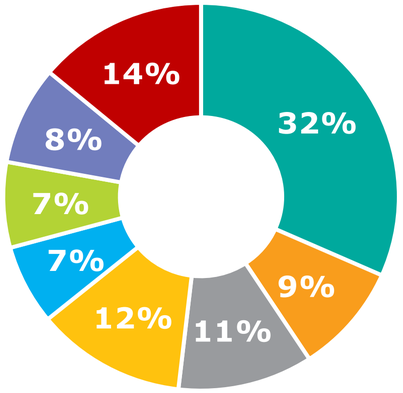
01	VBI LOG Betim	05	VBI LOG Pirituba
02	VBI LOG Extrema	06	VBI LOG Guarulhos
03	VBI LOG Jandira	07	VBI LOG Mauá
04	VBI LOG Itapevi	08	VBI LOG Araucária

[1]Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.

CARTEIRA **DE ATIVOS**

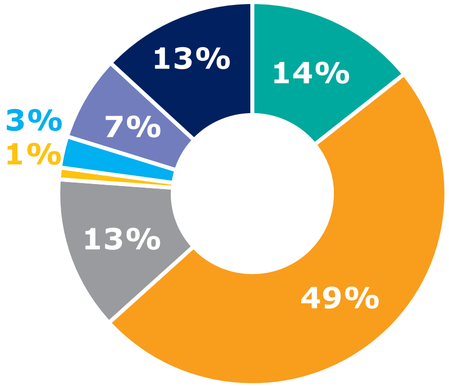
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



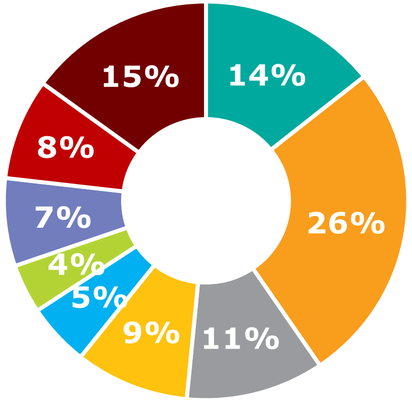
- Extrema
- Guarulhos
- Mauá
- Araucária
- Itapevi
- Pirituba
- Betim
- Jandira

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



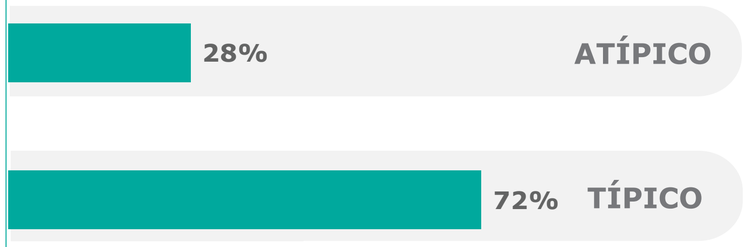
- Bebidas
- Logística
- Varejo
- Eletrodoméstico
- Beleza e Estética
- Bens de Capital
- E-commerce

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)

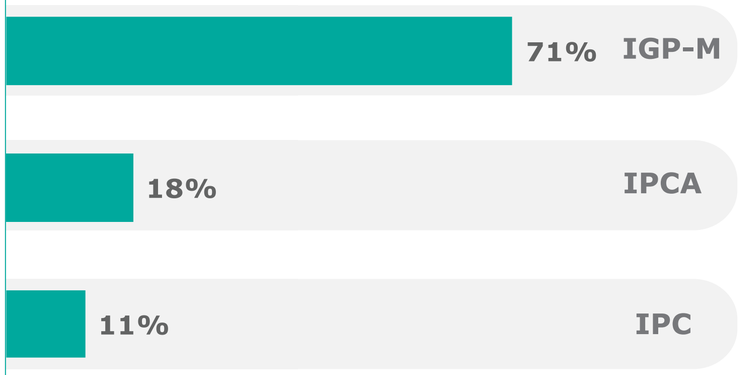


- Ambev
- DHL
- Dia
- IBL
- Sequoia
- ID Logistics
- Alfa Laval
- Amazon
- Outros

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



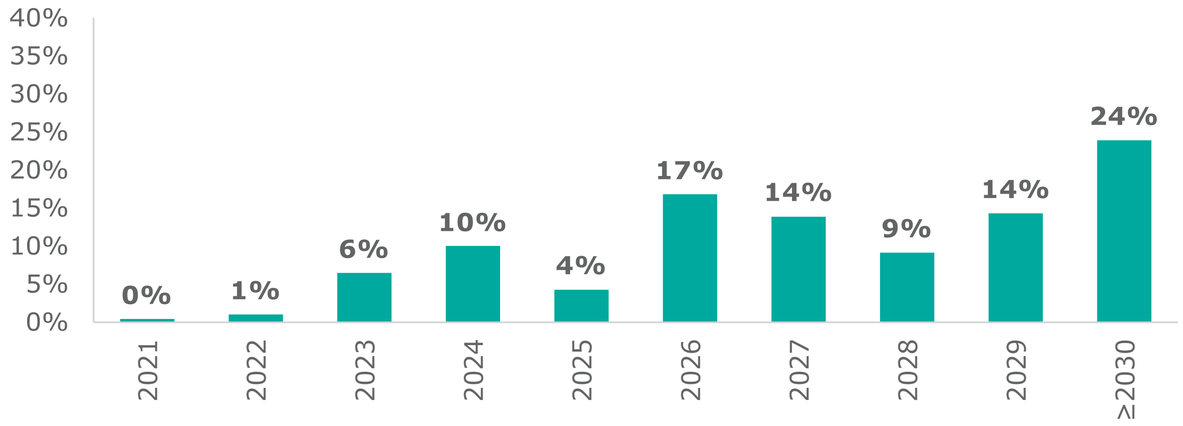
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



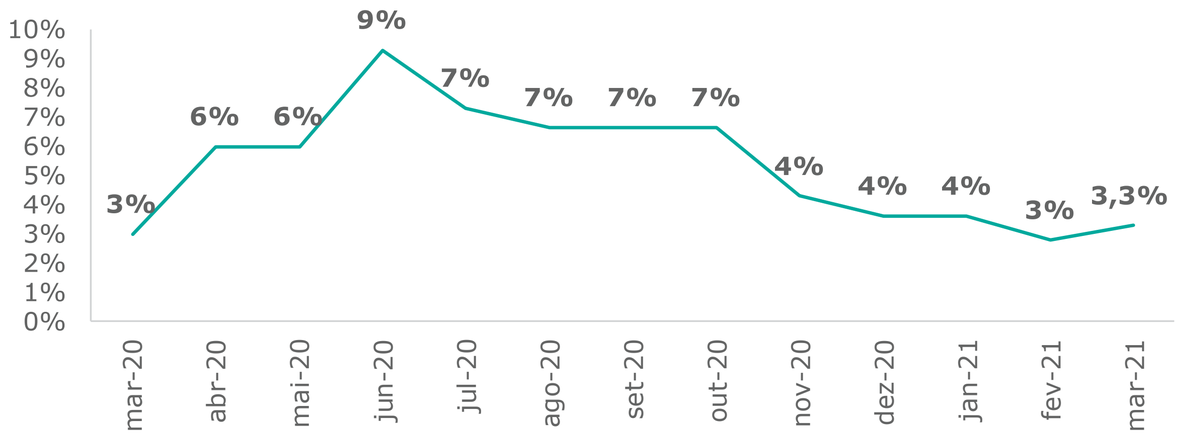
CARTEIRA **DE ATIVOS**

Durante o mês de março, tivemos importantes movimentações de novas locações no nosso portfólio. No dia 05/03, foi divulgado Fato Relevante comunicando a celebração de contrato de Locação referente à totalidade da ABL (47.157 m²) do Ativo Araucária com a empresa Magazine Luiza S.A., um dos maiores players de e-commerce no Brasil, que tem início em maio de 2021 e que contempla, entre outros itens, a expansão e melhorias para o empreendimento. O Fundo também celebrou contrato de locação para 50% da área do Galpão 40 do Ativo Extrema, que totaliza 5.181 m², para a empresa Infracommerce. Note que conforme informado anteriormente, o Galpão 40 era ocupado pela DHL e seria desocupado somente ao final do mês. Por fim, foi ainda celebrado um novo contrato de locação de 3.522 m² (2 módulos) de ABL no ativo Itapevi com a empresa B4A Group. Com essas novas movimentações, a taxa de vacância física do Fundo ao final do mês de março era 3,3%. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 6,8 anos (82 meses). Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários e não possuía qualquer inadimplência.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



LOCAÇÃO **ARAUCÁRIA**

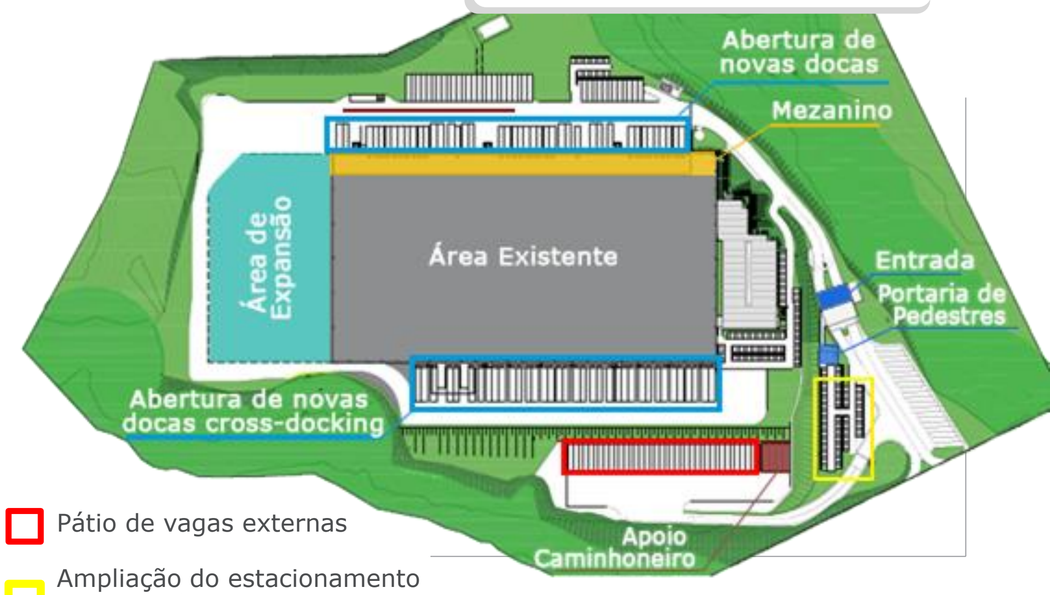
Em 05 de Março foi firmado contrato de **locação com a MagaLu para a área total** do "Ativo Araucária".

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato	Contrato de Locação Típico
Área Bruta Locável	47.157 m²
Locatário	Magazine Luiza S.A.
Índice de Correção Monetária	IPCA
Início do Contrato	Maio de 2021
Vencimento do Contrato	Maio de 2026
Receita Imobiliária por Cota	R$ 0,08

ANTES DA EXPANSÃO

DEPOIS DA EXPANSÃO



O contrato prevê **a realização de melhorias na área do galpão** (visando maior segurança e eficiência no empreendimento) + acréscimo de aproximadamente 4.300 m² de ABL, totalizando uma **nova ABL de 47.157 m²**

RESULTADO

Em março, o resultado operacional do Fundo foi de R$ 5,8 milhões. No mês, o resultado financeiro líquido foi de R$ 0,3 milhão. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi R$ 6,2 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R$ 6,1 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	FEV-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	MAR-21	COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	**7,2**	**13,4**	**71,5**
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,1)	(0,3)
Despesas Operacionais	(1,3)	(2,5)	(13,4)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
Despesas - Total	**(1,4)**	**(2,7)**	**(13,7)**
Resultado Operacional	**5,8**	**10,7**	**57,8**
Resultado Financeiro Líquido	0,3	1,0	2,3
Lucro Líquido	**6,2**	**11,7**	**60,0**
Reserva de Lucro	(0,1)	(0,1)	0,5
Resultado Distribuído[1]	**6,1**	**11,7**	**60,5**
Resultado Distribuído Por Cota (R$)	**0,52**	**0,99**	**6,54**

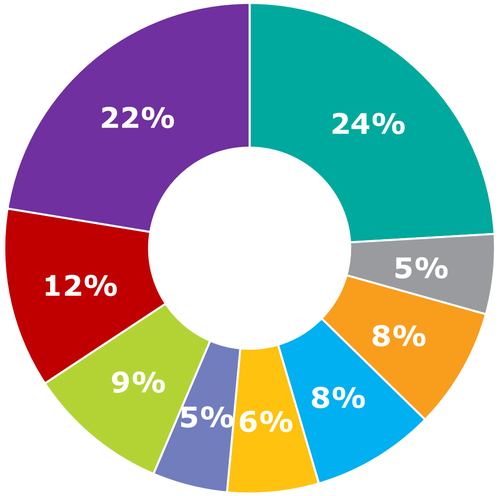
[1]Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa

BALANÇO **PATRIMONIAL**

VALOR COTA CONTÁBIL
R$ 110,30

VALOR COTA DE MERCADO
R$ 114,00

ATIVO (Em R$ milhões)



Extrema[1]	347,2
Guarulhos[1]	75,9
Mauá[1]	115,0
Araucária[1]	117,3
Itapevi[1]	86,9
Pirituba[1]	71,3
Betim[1]	134,1
Jandira[1]	171,3
Caixa e Outros Ativos	323,3

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	1.441,1	100%

PASSIVO (Em R$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	12,9	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	3,2	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	6,7	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	120,7	8%

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	143,6	10%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R$ milhões)

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	1.298,8	90%

[1]Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

ATIVO **EXTREMA**

ABL
122.460 m²

ADQUIRIDO EM
dezembro de 2018

LOCATÁRIO
98% 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
80% 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
42.697 m²

ADQUIRIDO EM
dezembro de 2019

LOCATÁRIO
100% locado para DHL Logistics

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 2020

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 2020

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

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

65

investimentos realizados em mais de 15 estados

CONHEÇA A VBI REAL ESTATE

VBI
REAL ESTATE

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

+55 (11) 2344-2525

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.