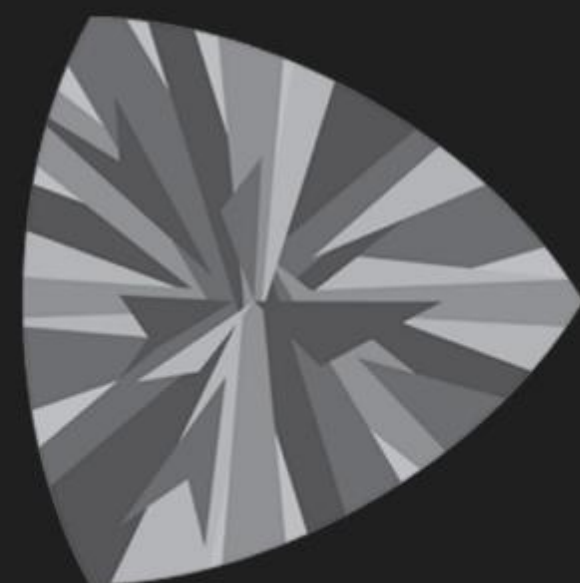




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)

Maio | 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)
abril de 2021: 0,90%



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO LVBI11



MAIO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.298,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 110,31	VALOR DE MERCADO R\$ 1.241,7 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 105,45	P/B 0,96x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,4 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,56	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,4%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,1%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 6,2%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 6,0%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 78,0%
		% PL EM CAIXA 22,0%	MONTANTE EM CAIXA (MAI/21)⁴ R\$ 309,1 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 35.409	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/05;

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

⁴Não considera a aquisição do Ativo Aratu.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



- **Rendimentos:** No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 08/06. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 6,1% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 110,31) ou, ainda, 6,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 105,45) em 31/05. De forma a manter uma maior linearidade nos dividendos, o Fundo reteve no último mês aproximadamente R\$ 0,09 por cota de resultado distribuível, em função de receitas imobiliárias não recorrentes recebidas no mês (para maiores detalhes [clique aqui](#)). Desta forma, somando-se aos resultados distribuíveis anteriormente retidos no semestre, o Fundo mantinha ao final do mês de maio o equivalente a aproximadamente R\$ 0,11 por cota de resultado distribuível.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de maio, ocorreu o término do contrato de locação temporário de 1 módulo do Ativo Itapevi com 1.761 m² de ABL ocupado por um locatário do próprio empreendimento. Essa devolução passará a ter efeito no resultado-caixa recebido ao longo do mês de junho tendo o mês de maio como competência. Com essa movimentação, a taxa de vacância física do Fundo ao final do mês de maio era de 1,5%.
- **Gestão Operacional:** No ativo Araucária, completamos 90% da execução da primeira etapa das obras de expansão, adequação e melhorias do empreendimento, conforme previsto no contrato de locação com a Magalu.



Mezanino VBI LOG Araucária



Nova doca VBI LOG Araucária

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVO ARATU



- **Evento Subsequente:** Em 01/06, o Fundo concluiu a **aquisição de 70% do Ativo Aratu**. O ativo está localizado na região metropolitana de Salvador-BA, uma das principais capitais do Brasil. O empreendimento é um condomínio logístico composto por dois galpões desenvolvidos com as mais elevadas especificações técnicas construtivas. O G01, que conta com 36.576 m² de ABL, foi entregue em maio/21 e já está 55% locado para as empresas Atakarejo, Solística e Infracommerce através de contratos típicos de locação e, o G02 (em construção), que contará com 63.976 m² de ABL e que possui entrega prevista para jun/22, já está 91% pré-locado para a empresa B2W através de um contrato de locação atípico de 10 anos. Dessa forma, o empreendimento que possui ABL total de 100.552 m² e está 78% locado.



Entrada VBI LOG Aratu



G01



Perspectiva aérea



Galpão

LOCATÁRIOS



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVO ARATU



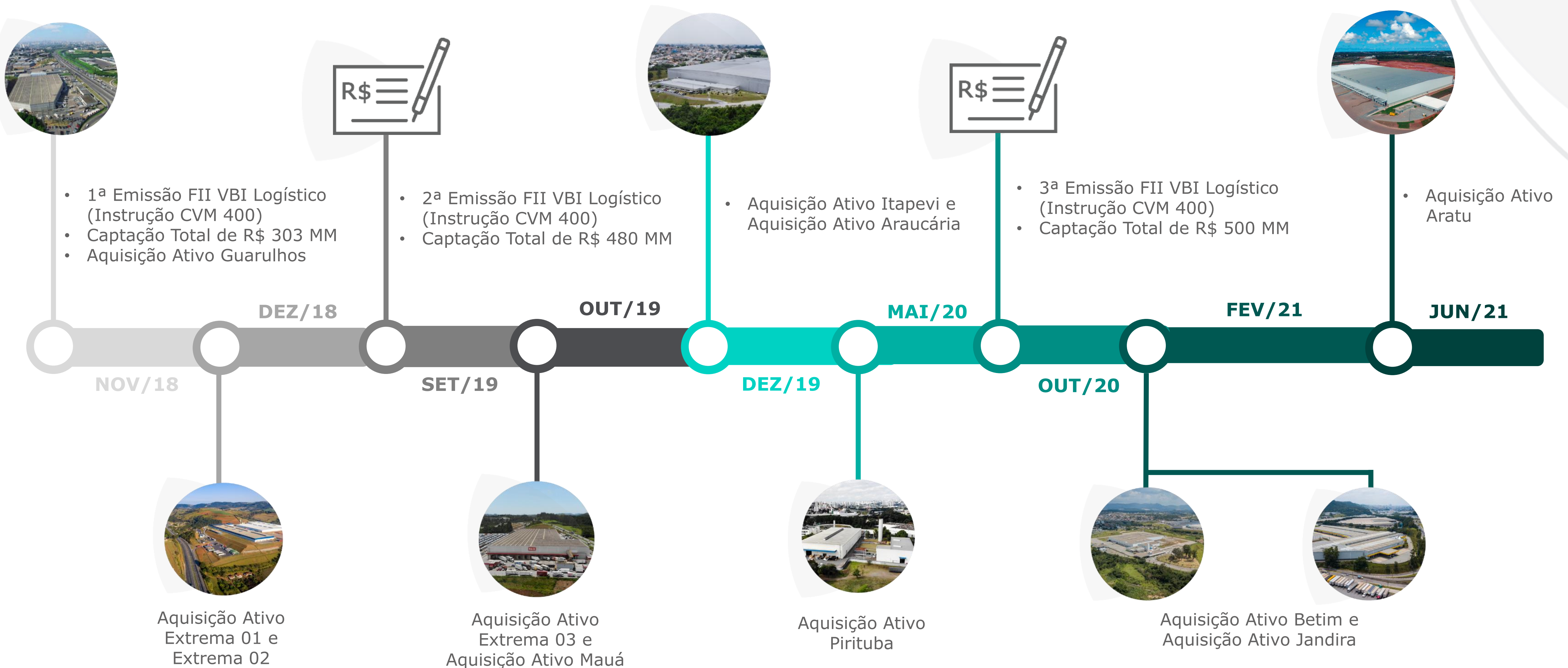
O valor total da operação é de R\$ 196,6 milhões, de forma que o Fundo passou a ser titular de ações que representam 70% da companhia Aratulog. A Aratulog é titular de direitos aquisitivos do empreendimento que possui 2 galpões: O G01 (entregue em maio de 2021) e o G02 em construção com entrega prevista para junho de 2022.

O pagamento será realizado em tranches, conforme descrito abaixo:

- R\$ 72,2 milhões pagos à vista em 01/06;
- R\$ 13,7 milhões que serão desembolsados em até 30 dias da data da assinatura mediante depósito em uma conta garantia;
- R\$ 93,9 milhões que serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02.
- O valor remanescente, equivalente a R\$ 16,8 milhões, representa a participação do Fundo (70%) em dívida detida pela companhia Araulog no valor total de principal de R\$ 24 milhões, junto ao BNB. O Fundo será responsável por aportar recursos para pagamento do principal, cuja amortização mensal inicia a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032, bem como dos juros equivalentes a de 1,40% a.a. e correção pelo IPCA.

Adicionalmente, foi negociado junto aos vendedores, o recebimento pelo Fundo de um dividendo preferencial, mínimo e prioritário, sendo que pagamento poderá ser feito mediante utilização dos recursos depositados na conta garantia, durante 24 meses contados da assinatura dos contratos definitivos. Com base nas condições do negócio, é esperado um **retorno médio sobre o capital investido (*cash on cash*) projetado equivalente a 8,8% a.a. e um incremento médio mensal na receita imobiliária do Fundo de R\$ 0,07 por cota para os próximos 12 meses, sendo que o primeiro impacto nos dividendos do Fundo é esperado para o resultado a ser divulgado no final do mês de julho, referente ao caixa do mês de julho e competência do mês de junho**. Para mais informações, veja o racional de aquisição ([clique aqui](#)).

LINHA DO TEMPO



RENDIMENTOS



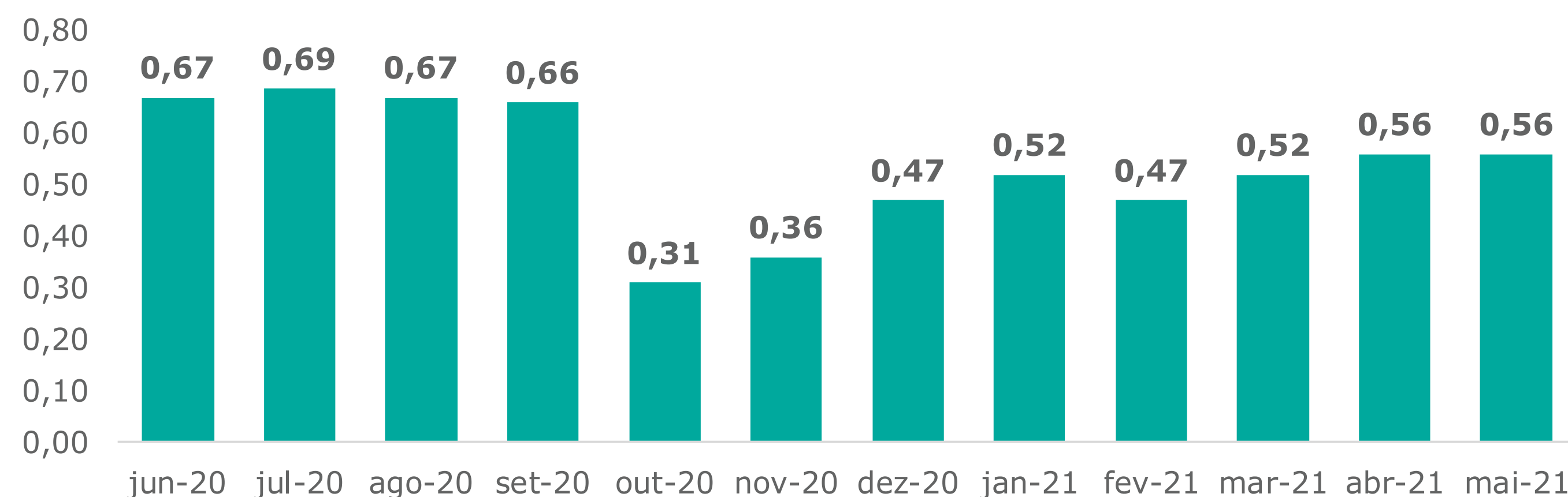
No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 08/06. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio tendo o mês de abril como competência.

Esta distribuição representa *dividend yield* de 6,1% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 110,31) ou ainda 6,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 105,45) em 31/05.

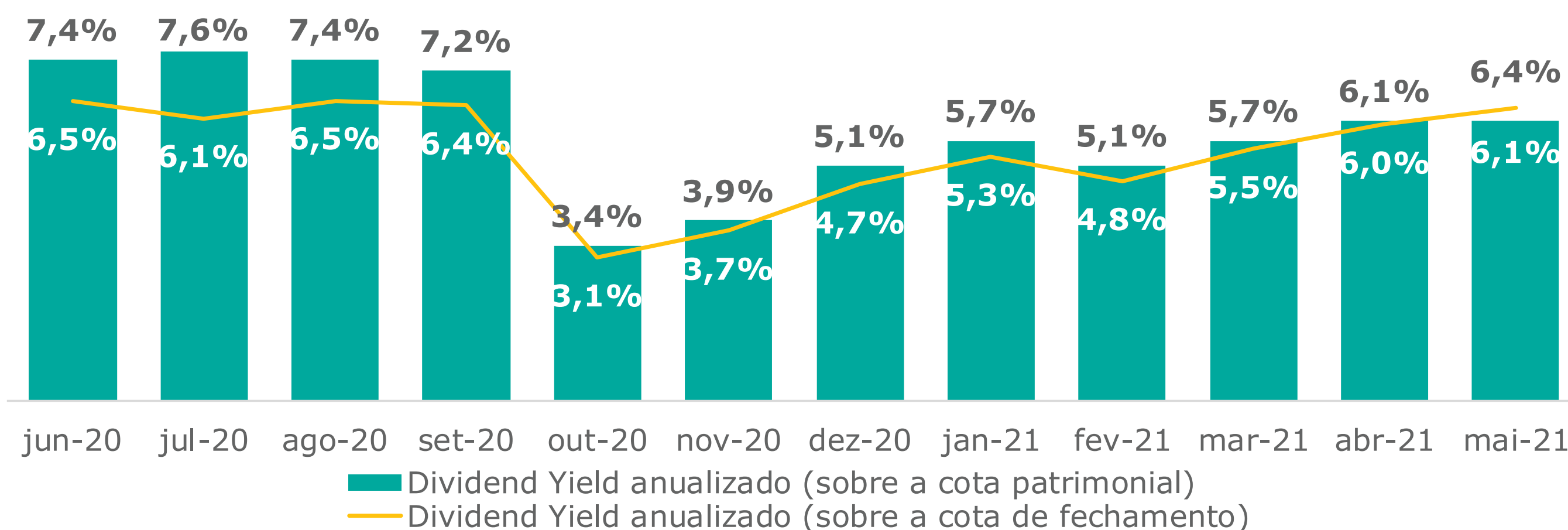
O Fundo encerrou maio com uma reserva acumulada de R\$ 0,11/cota.

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

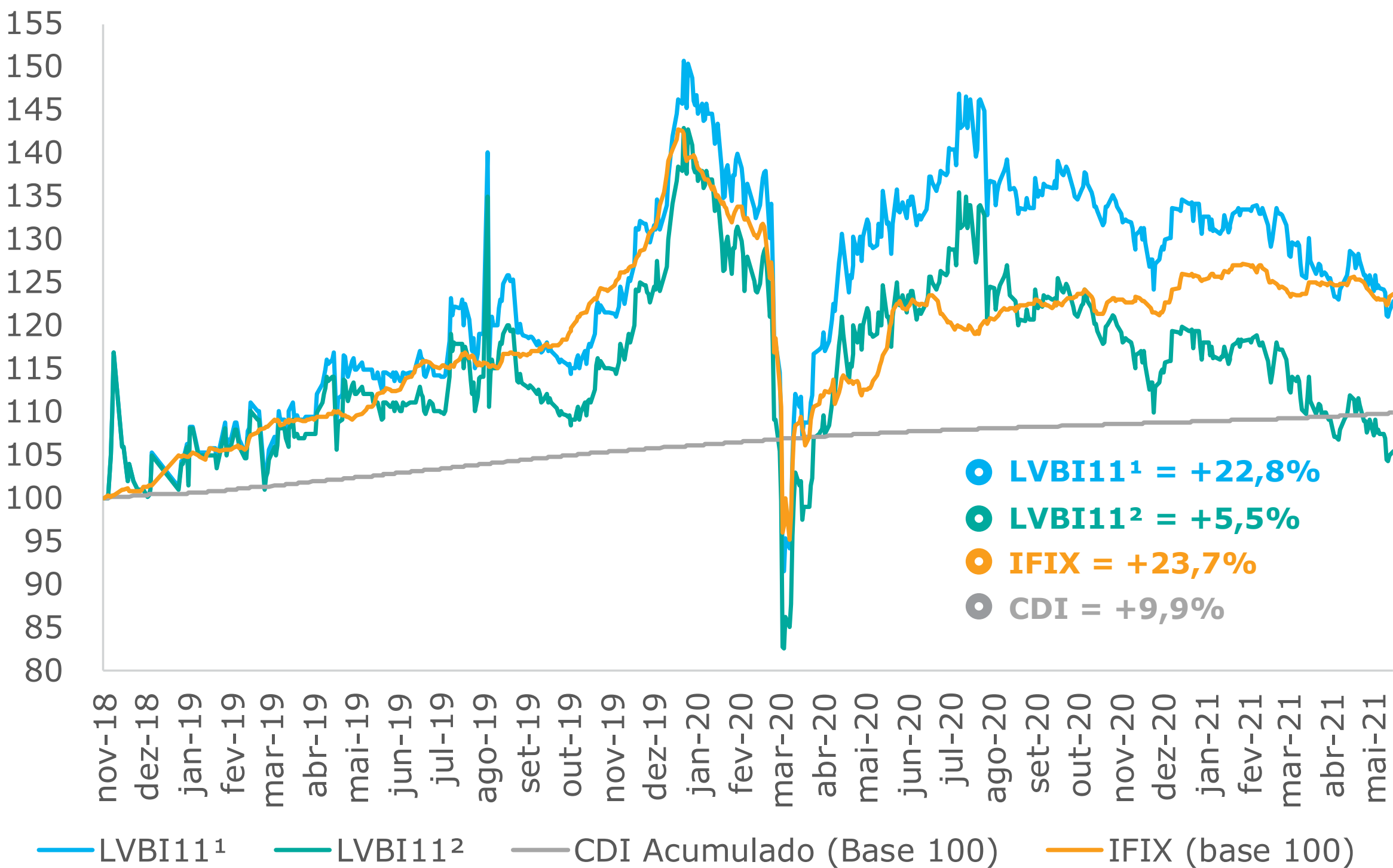


Em 31/05, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 105,45 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,31. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018.

	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	17,3%	10,9%	3,2%
Valor de cota na B3	105,45	105,45	105,45
Variação da cota na B3³	5,5%	-1,0%	-10,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	22,8%	9,9%	-7,4%
% Taxa DI	231%	187%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	272%	220%	N.A.

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

PERFORMANCE DA COTA B3



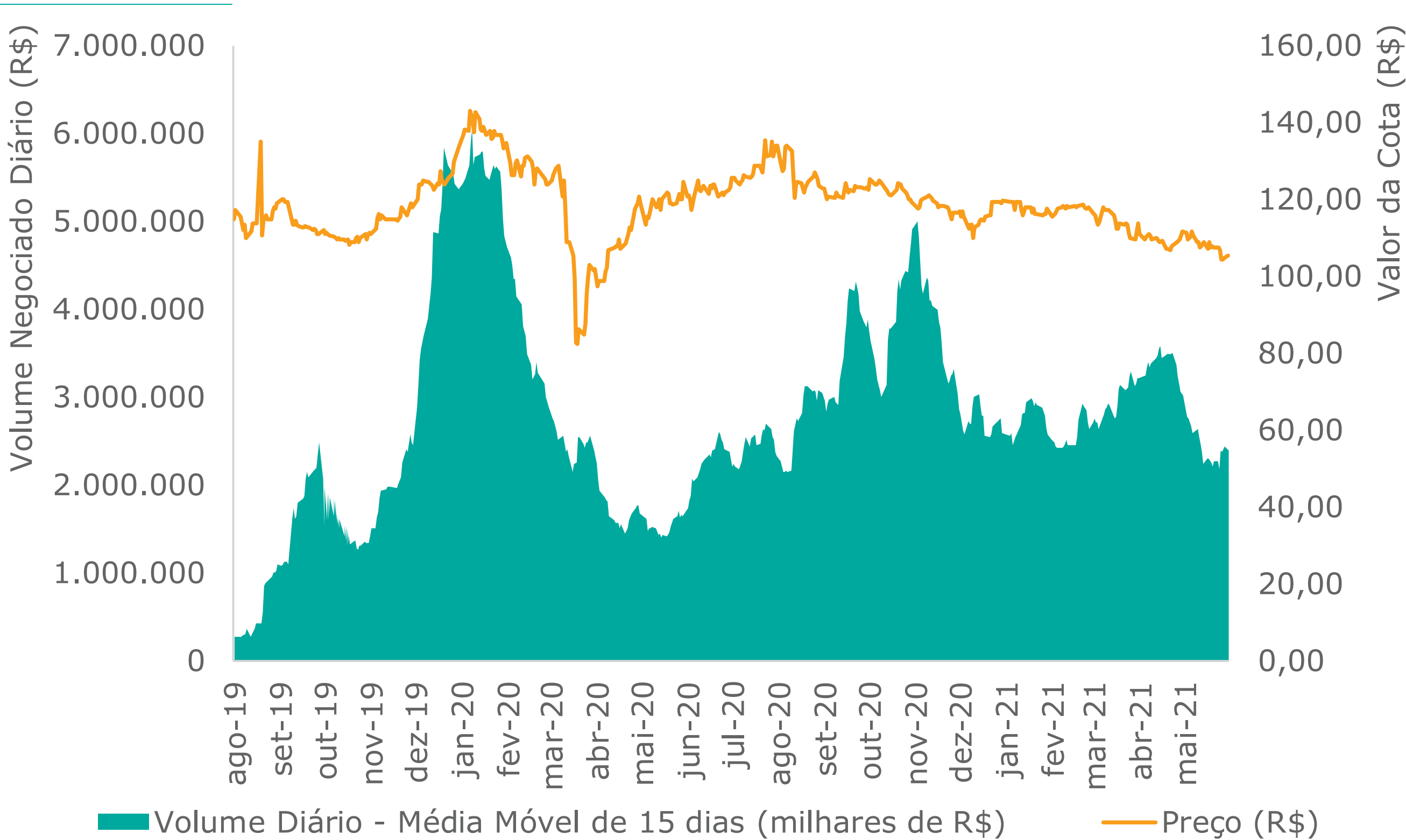
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



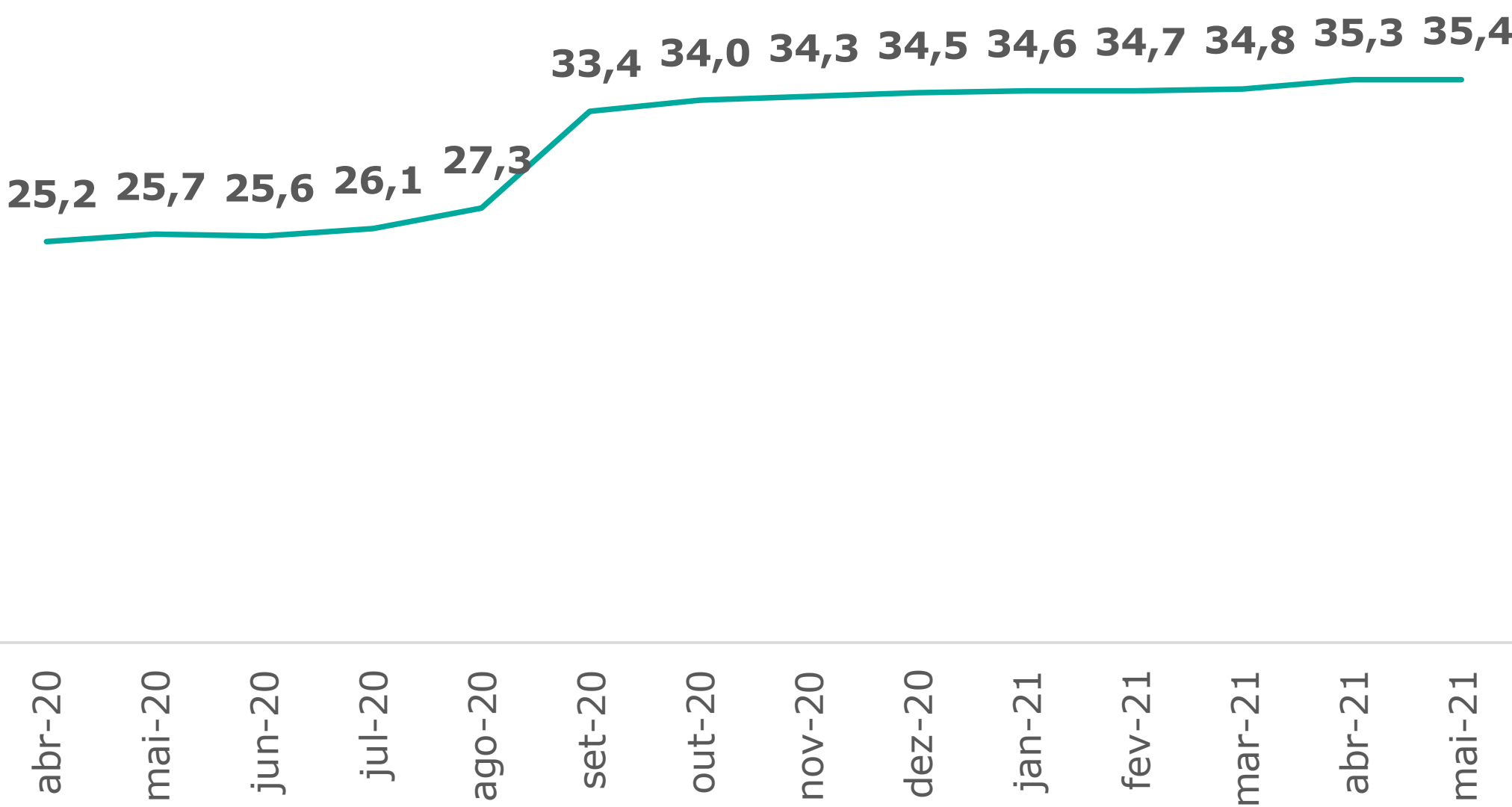
Durante o mês de maio, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,4 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 51,3 milhões, o que corresponde a 4,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final de maio, o Fundo possuía 35,4 mil cotistas.

LIQUIDEZ

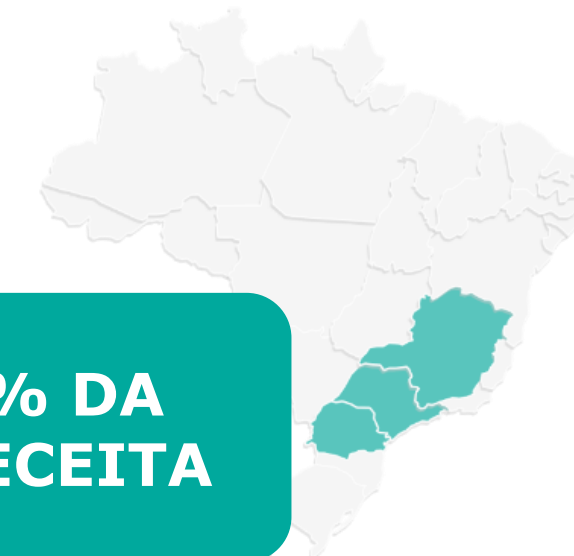


Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ²	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema – MG	100%	10	122.460	122.460	0%	0%	66	31%
Guarulhos – SP	100%	1	24.416	24.416	0%	0%	88	8%
Mauá – SP	100%	1	29.718	29.718	0%	0%	176	10%
Araucária – PR	100%	1	47.157	47.157	0%	0%	59	11%
Itapevi – SP	100%	10	34.922	34.922	15%	15%	30	6%
Pirituba – SP	100%	1	12.340	12.340	0%	0%	107	6%
Betim – MG	100%	1	33.502	33.502	0%	0%	108	7%
Jandira – SP	100%	1	45.634	45.634	0%	0%	68	13%
Aratu – BA	70%	3	100.552	70.387	55%	0%	20	8%
TOTAL		29	450.701	420.535	4,4%	1,4%	71	100%

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

²A vacância física do Ativo Aratu considera somente o galpão G01 (construído).

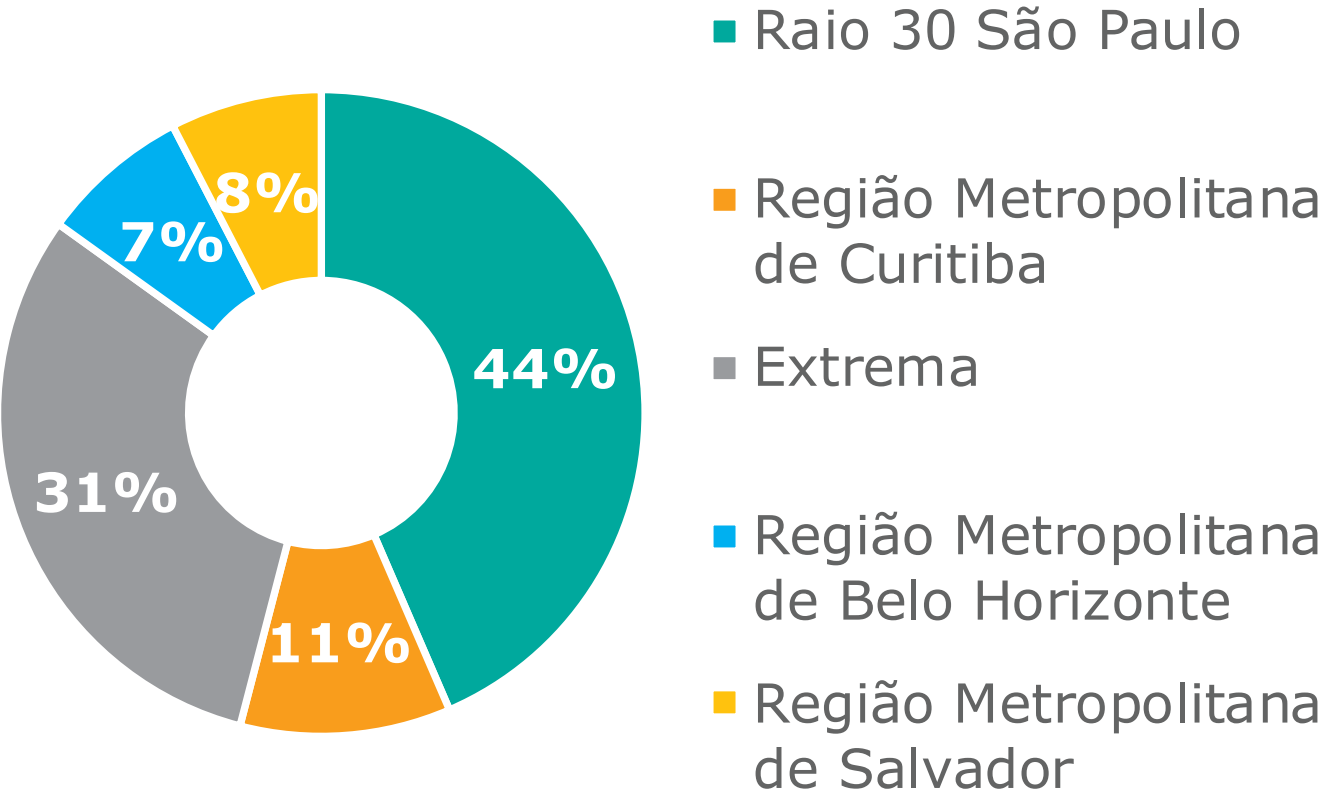


CARTEIRA DE ATIVOS¹

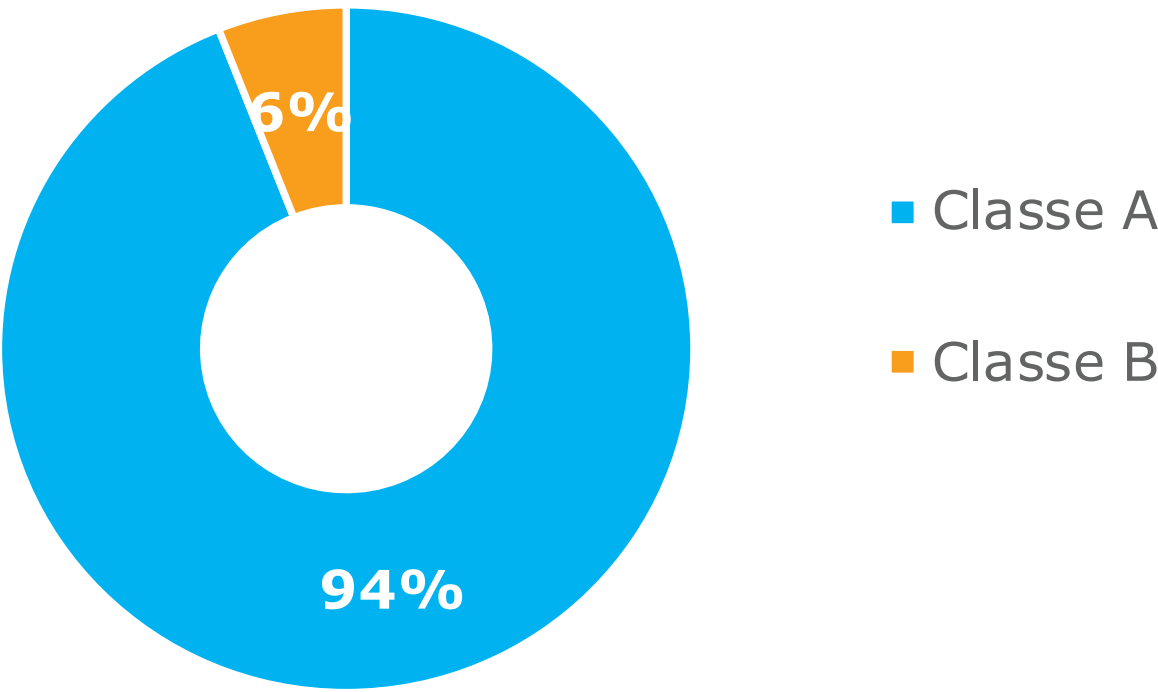


Portfólio com **alta qualidade e localizado nos principais mercados**

ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA)

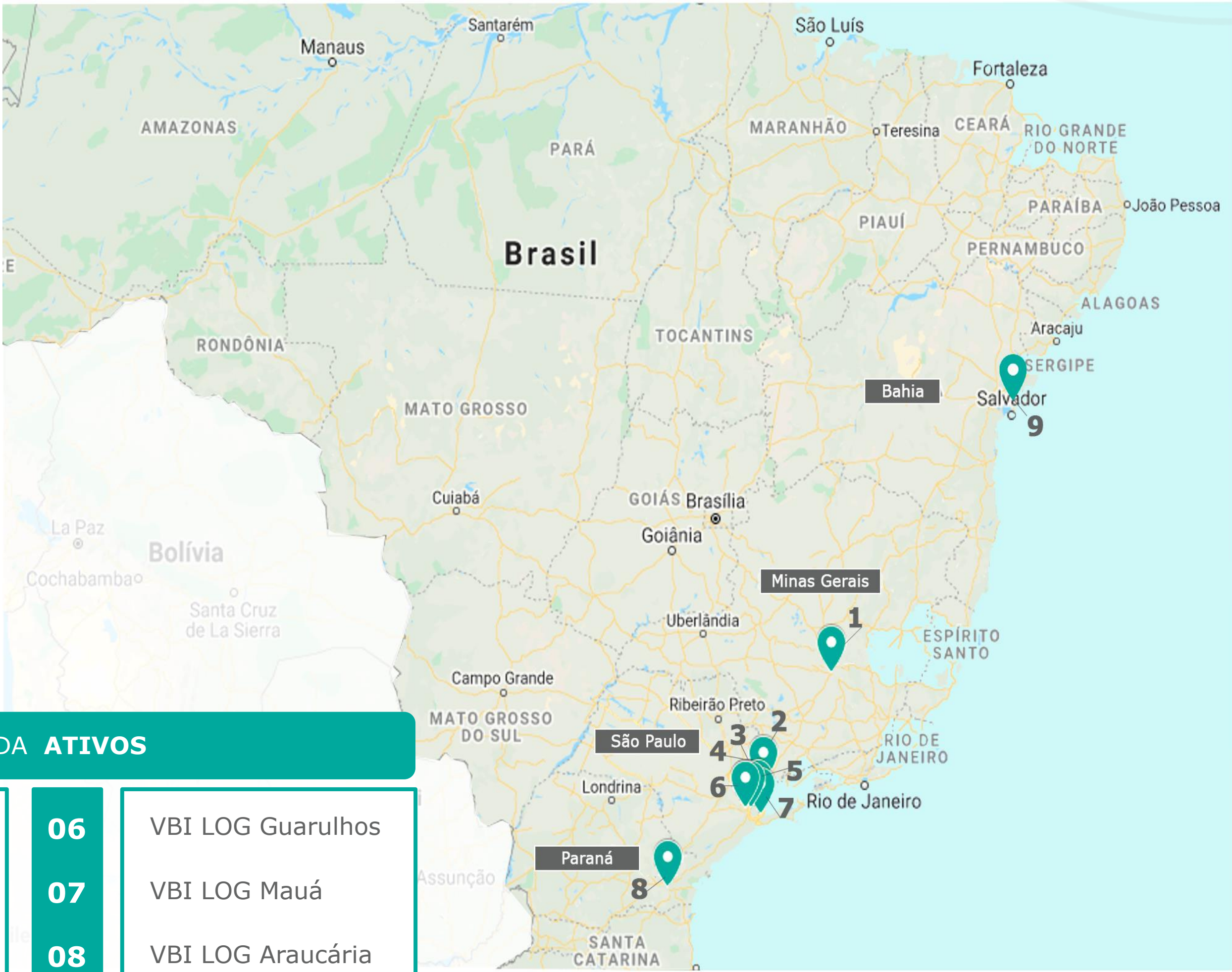


ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

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

09

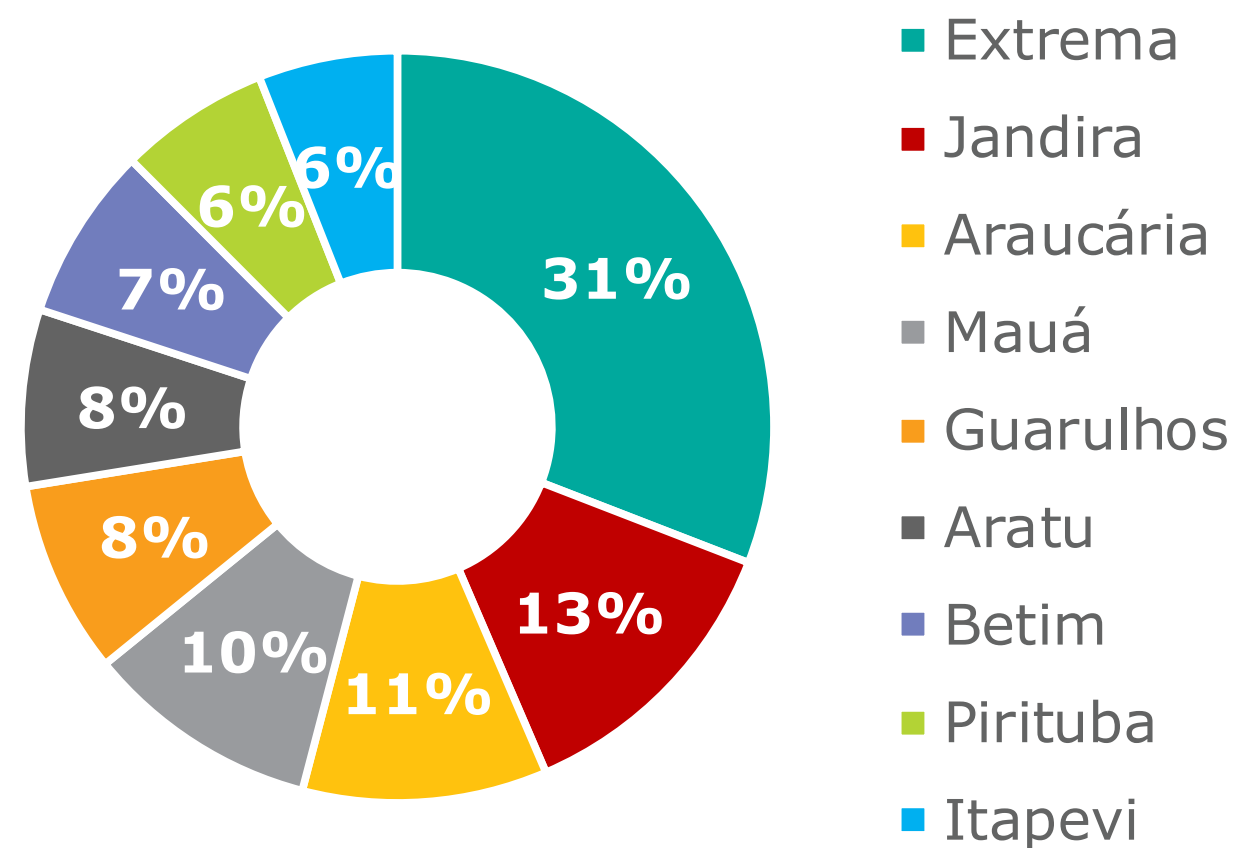
VBI LOG Aratu

CARTEIRA DE ATIVOS¹

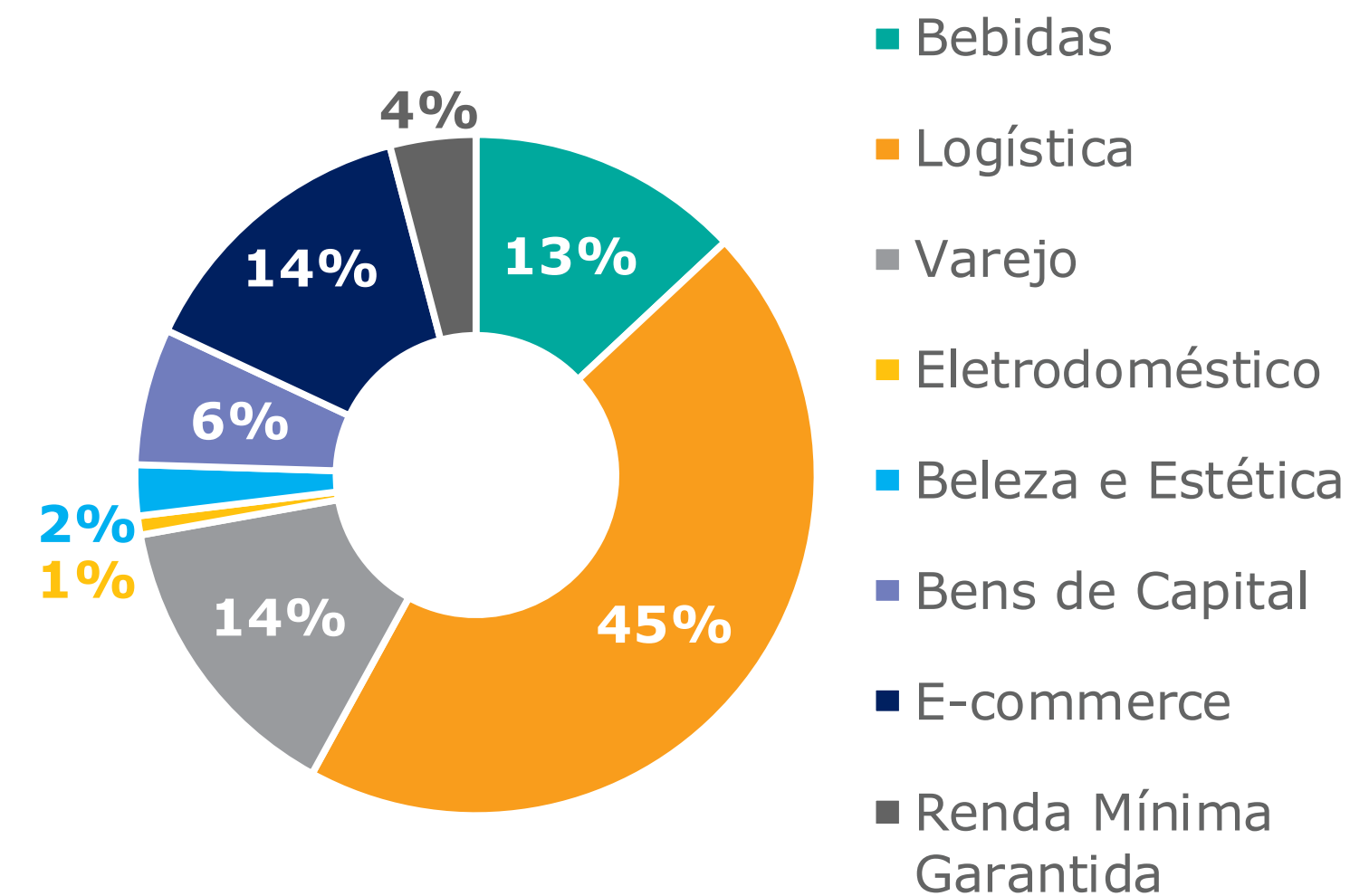


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

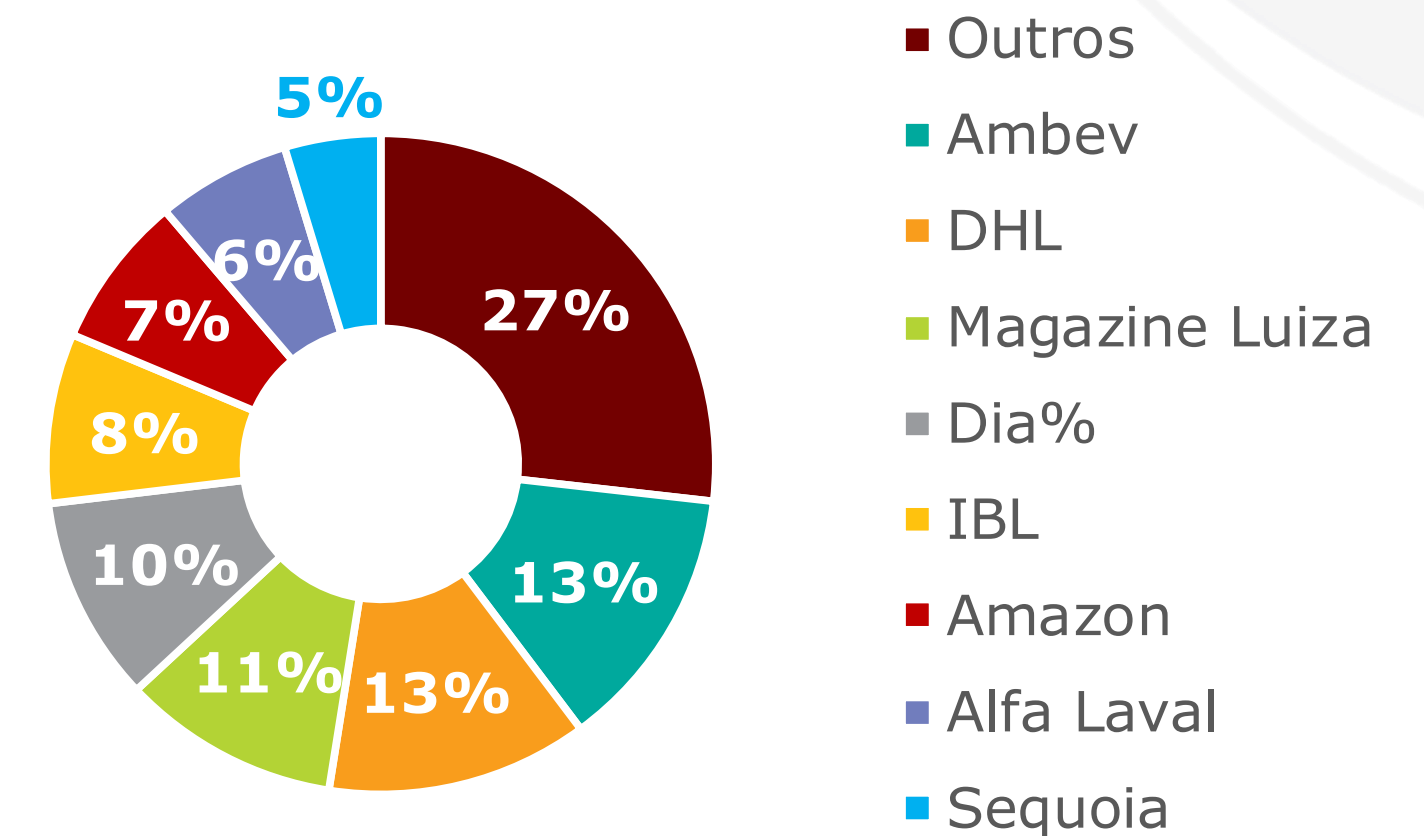
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



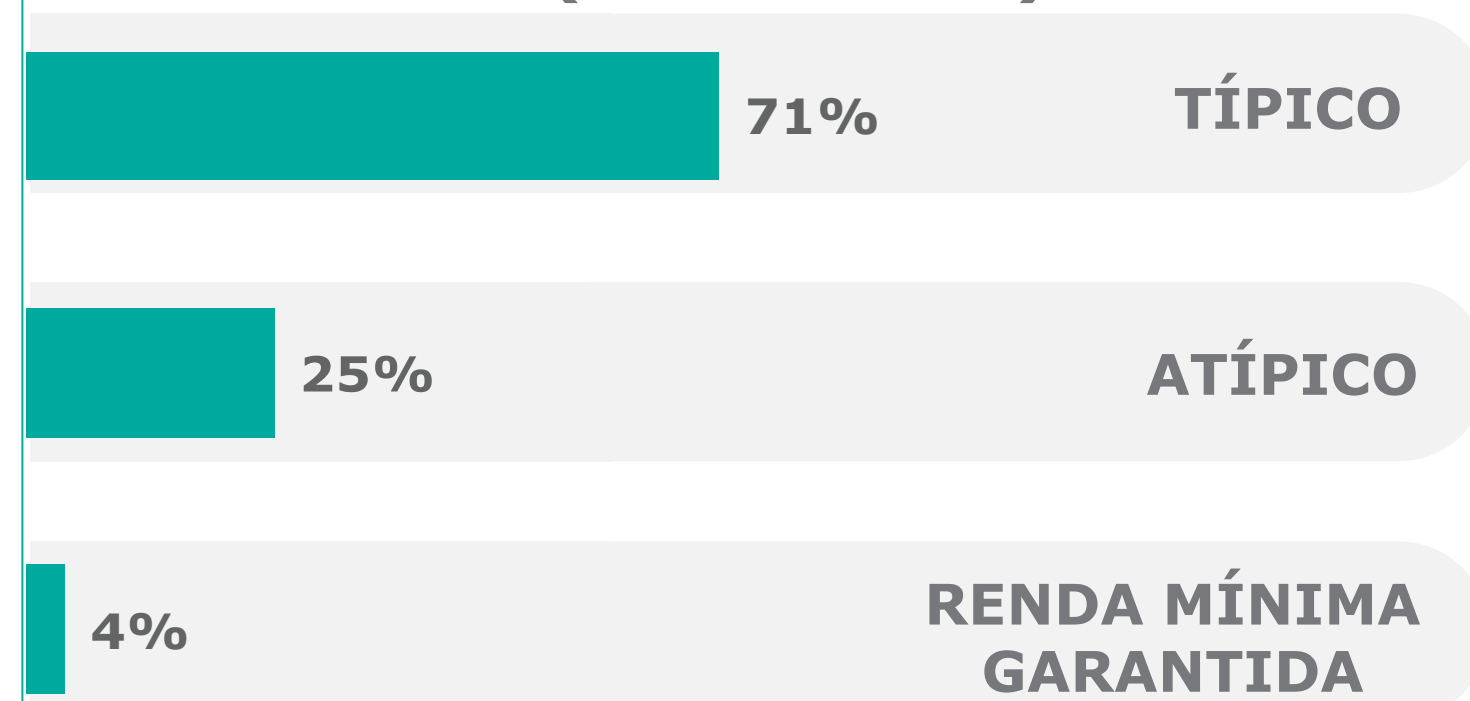
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



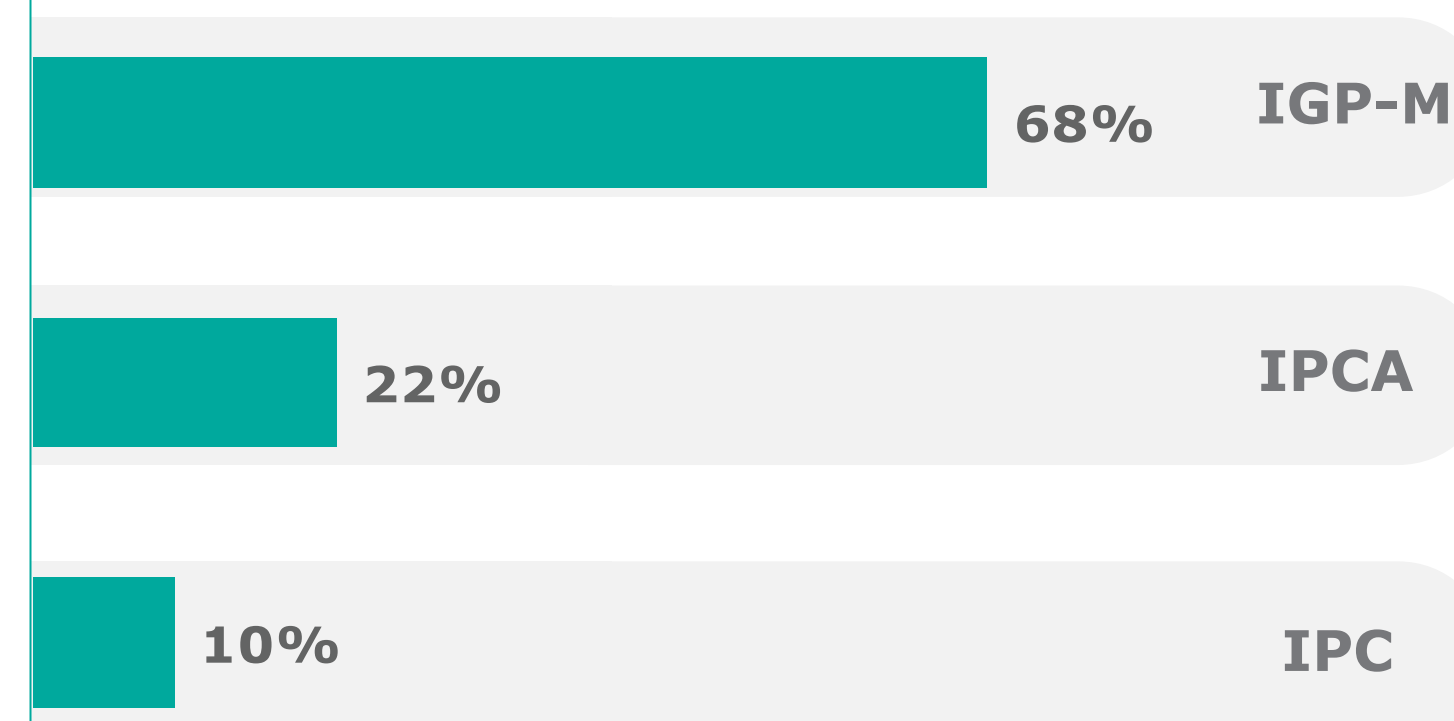
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



¹O Ativo Aratu está sendo considerado proporcionalmente o valor desembolsado.

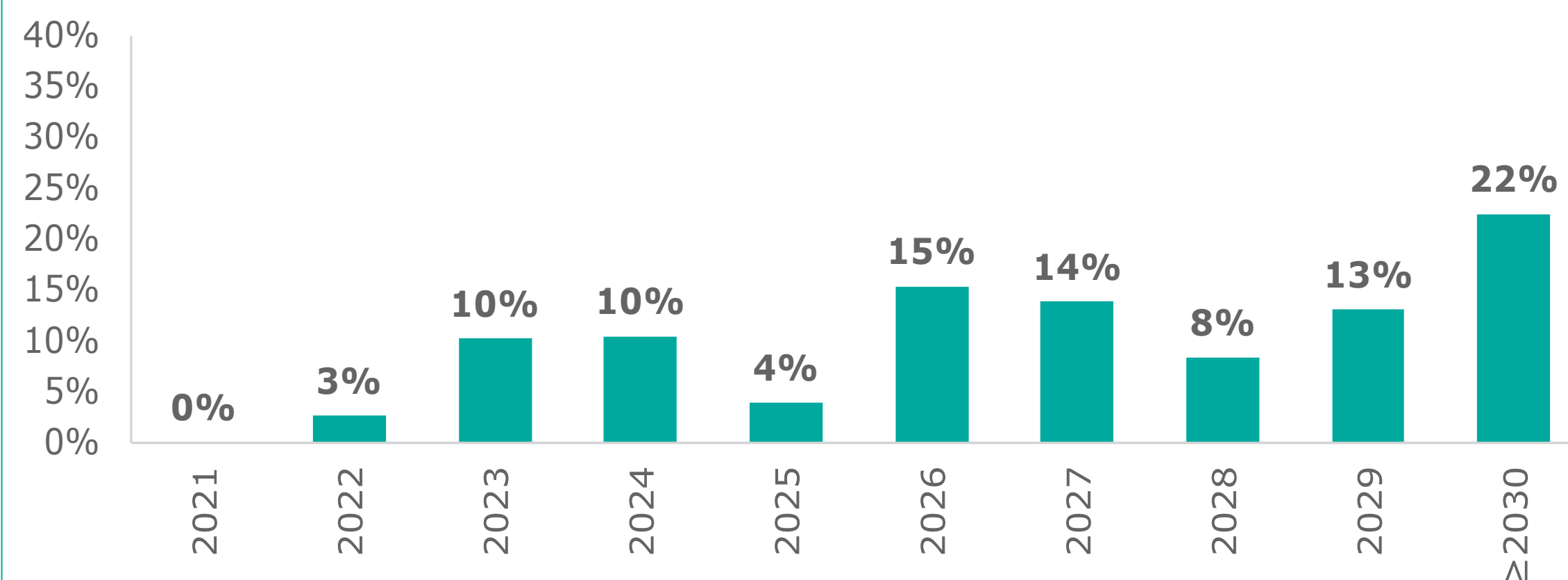
CARTEIRA DE ATIVOS



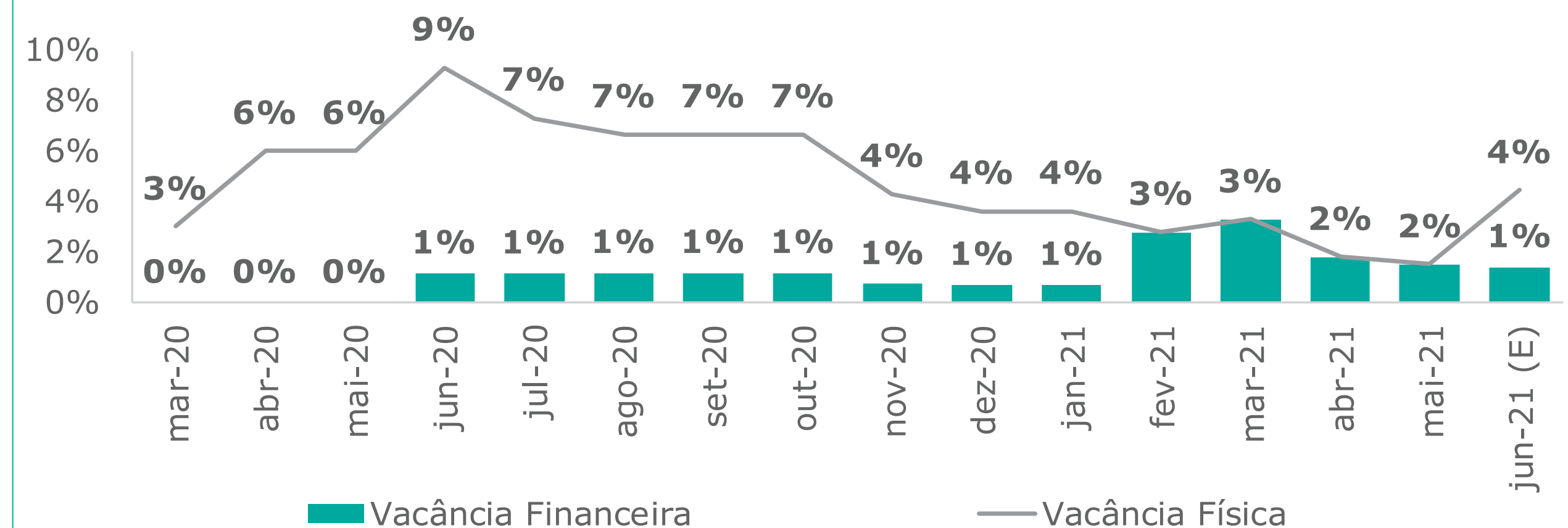
Durante o mês de maio ocorreu o término do contrato de locação temporário de 1 módulo do Ativo Itapevi, com 1.761 m² de ABL, ocupado pela Tzar Logística Ltda, um dos locatários do empreendimento. Essa devolução passará a ter efeito no resultado-caixa recebido ao longo do mês de junho tendo o mês de maio como competência. Na data deste relatório, os únicos espaços disponíveis no portfólio do Fundo passaram a ser de 3 módulos do Ativo Itapevi, que totalizam 5.282 m² e representam 1,5% do portfólio¹, além da área disponível para locação do G01 no ativo Aratu. Vale destacar que no caso do Ativo Aratu a vacância financeira é 0% devido ao acordo de dividendo mínimo preferencial que funciona como uma renda mínima garantida. Neste momento, não temos saídas esperadas e contratos com vencimento para o ano de 2021. Os contratos atualmente vigentes possuem um prazo médio de duração de 5,9 anos (71 meses). Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de abril (caixa maio) e não possuía qualquer inadimplência.

¹A vacância de maio 2021 não considerava a área do Ativo Aratu.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA²



²Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

RESULTADO



As receitas imobiliárias totalizaram R\$ 9,0 milhões, equivalente a R\$ 0,76/cota, e tiveram um impacto positivo não recorrente no mês equivalente a R\$ 0,13/cota, referente a multa por rescisão antecipada recebida do antigo locatário do Ativo Araucária. No mês, o resultado financeiro líquido negativo foi de R\$ 0,1 milhão, já descontados as despesas financeiras do Fundo¹. Assim, descontadas todas as despesas, o lucro líquido do Fundo no mês foi R\$ 7,7 milhões. De forma a manter uma maior linearidade nos dividendos, o resultado distribuído aos cotistas foi de R\$ 6,6 milhões, ou seja, foi retido no mês como reserva de lucro o valor de R\$ 1,1 milhão, equivalente a aproximadamente R\$ 0,09/cota, e que resulta em uma reserva de lucro acumulado no semestre de R\$ 1,3 milhão, equivalente a R\$ 0,11/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	ABR-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	MAI-21	COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	9,0	30,4	78,0
Despesas Imobiliárias	(0,2)	(0,4)	(0,6)
Despesas Operacionais	(1,0)	(5,0)	(14,3)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,2)	(5,3)	(14,9)
Resultado Operacional	7,8	25,0	63,1
Resultado Financeiro Líquido	(0,1)	1,1	2,0
Lucro Líquido	7,7	26,1	65,1
Reserva de Lucro	(1,1)	(1,3)	(0,5)
Resultado Distribuído ²	6,6	24,8	64,6
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,56	2,11	6,46

BALANÇO PATRIMONIAL²

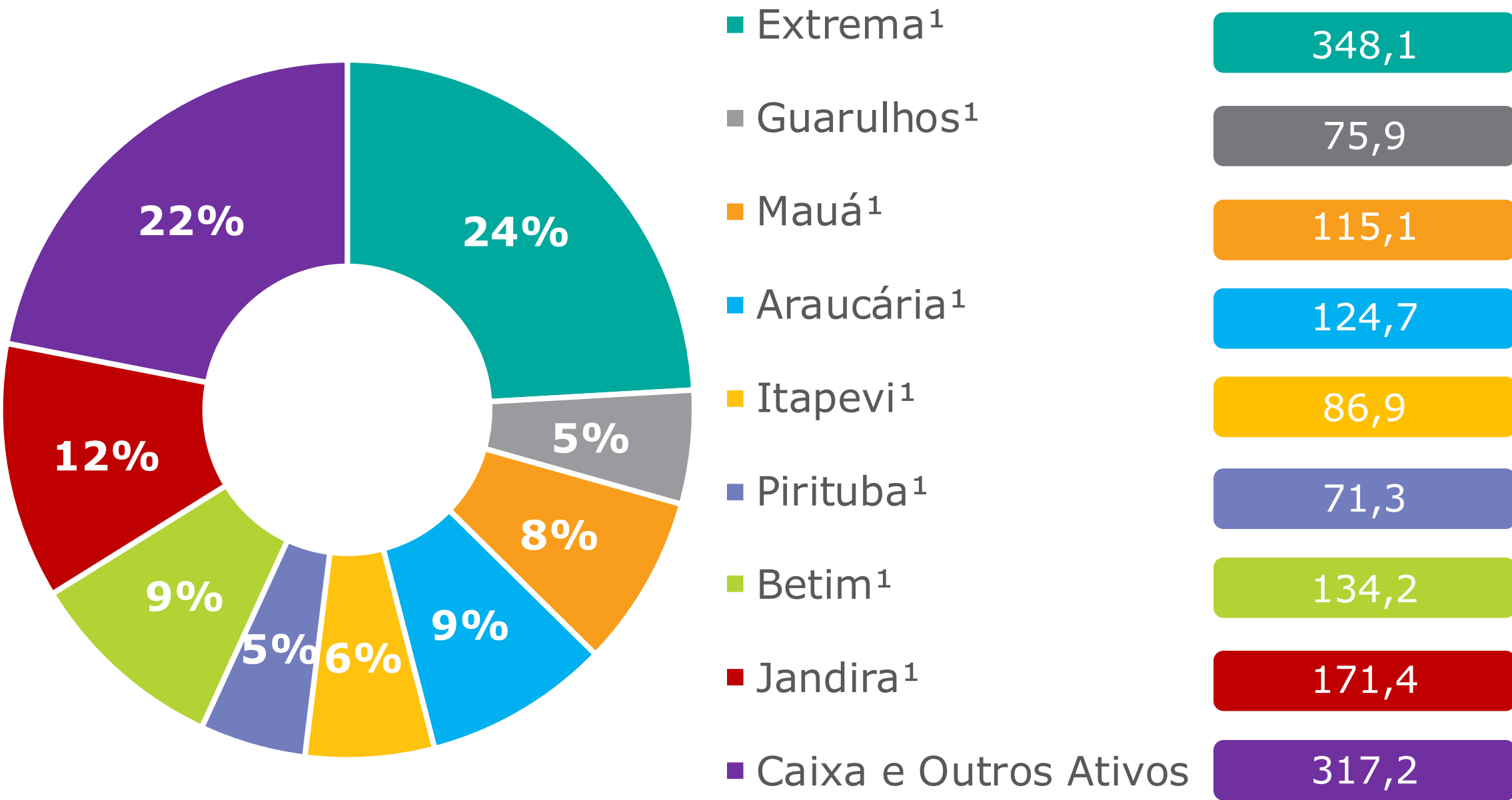


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 110,31

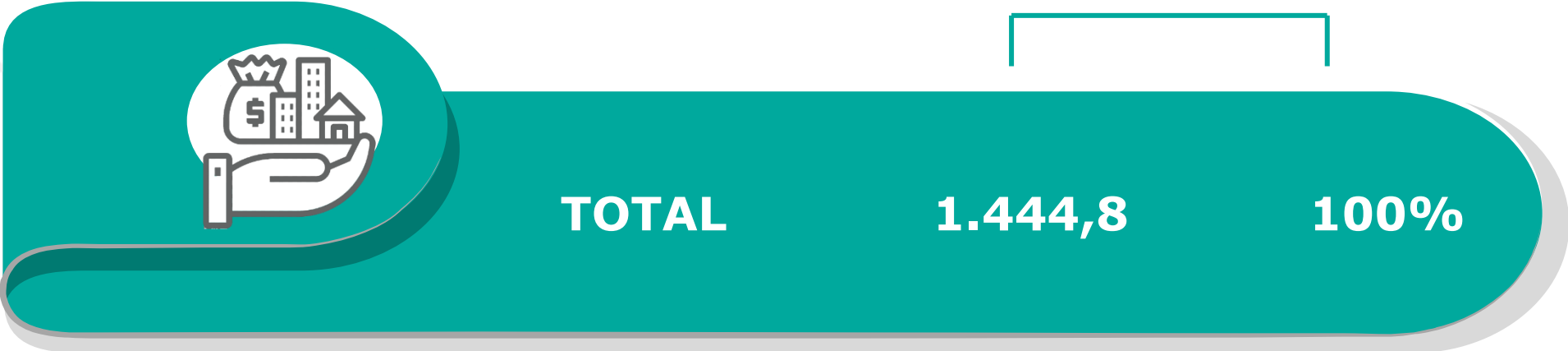


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 105,45

ATIVO (Em R\$ milhões)



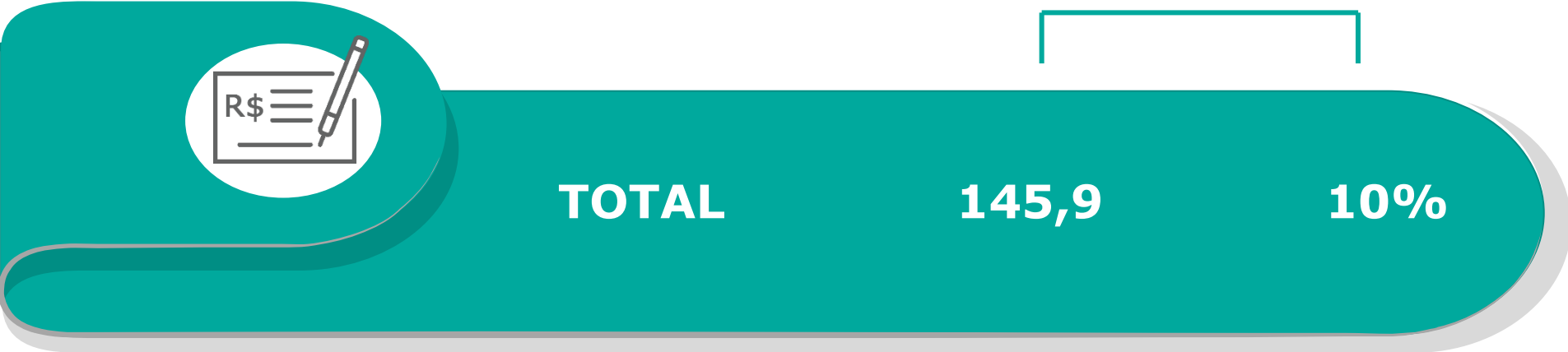
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

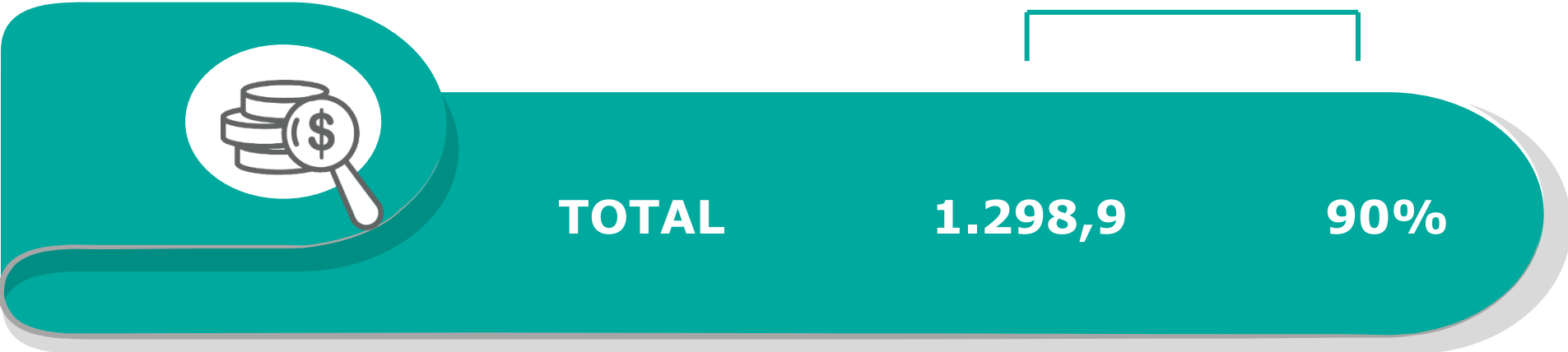
Rendimentos a Distribuir	13,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	1,6	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	9,7	1%
Obrigações por Recursos em Garantia	120,7	8%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO EXTREMA



ÁREA TOTAL

469.257 m²



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



ÁREA TOTAL

60.268 m²



ABL

34.922 m²



ADQUIRIDO EM

dezembro de 2019



LOCATÁRIO

85% 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



ÁREA TOTAL

49.613 m²



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



ÁREA TOTAL

58.248 m²



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



ÁREA TOTAL

59.043 m²



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



ÁREA TOTAL

58.248 m²



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



ÁREA TOTAL

295.515 m²



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



MG



SP



ATIVO JANDIRA



ÁREA TOTAL

188.561 m²



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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO ARATU



ÁREA TOTAL

261.447 m²



ABL¹

100.552 m²



ADQUIRIDO EM

junho de 2021



LOCATÁRIO

B2W, Atakarejo, Solistica e Infracommerce



LOCALIZAÇÃO

Via Centro, S/N – CIA SUL
Simões Filho - BA



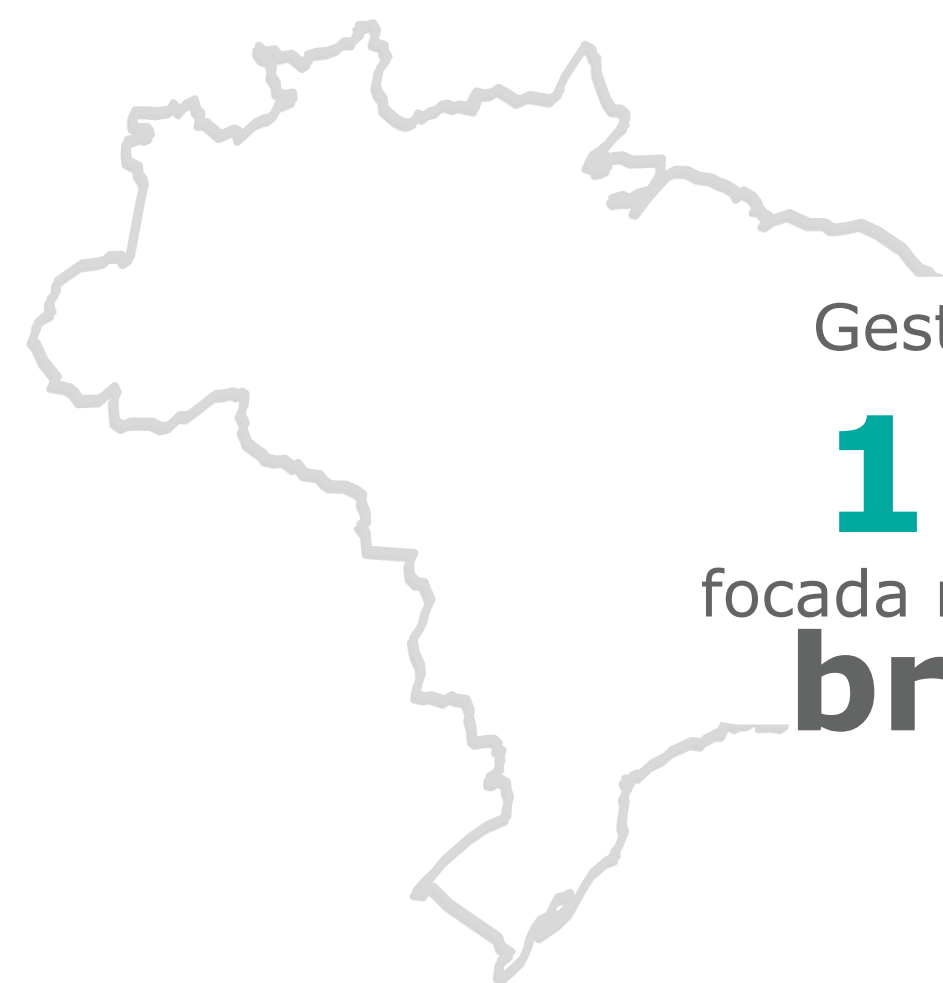
FÁCIL ACESSO

a BR 234, BA 526 e BA 525 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador



¹O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 70.387 m² de ABL.

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

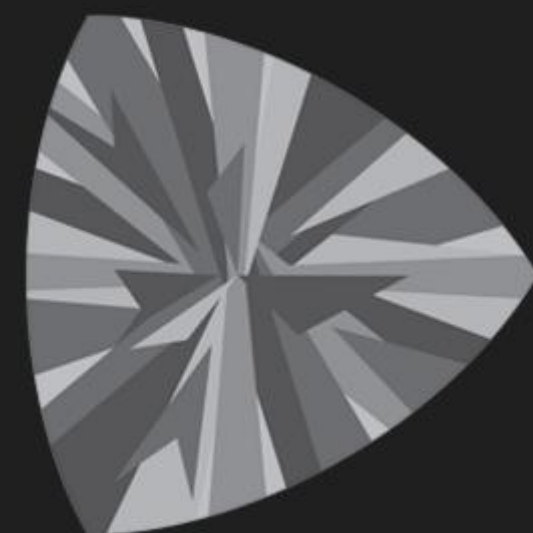


75

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.