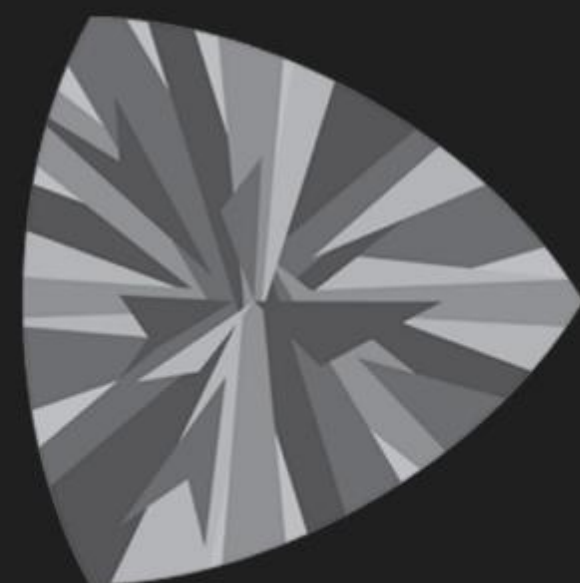




VBI
REAL ESTATE

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 ANUALIZADO¹ 5,5%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 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	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/03;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/03;

³Com 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 cotistas 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



FII VBI LOG | LVBI11 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS 4T20



0:03 / 1:06:11

Apresentação de Resultados do 4T20 do LVBI11 (FII VBI Logístico)

556 visualizações • 23 de mar. de 2021

49 1 COMPARTILHAR SALVAR ...

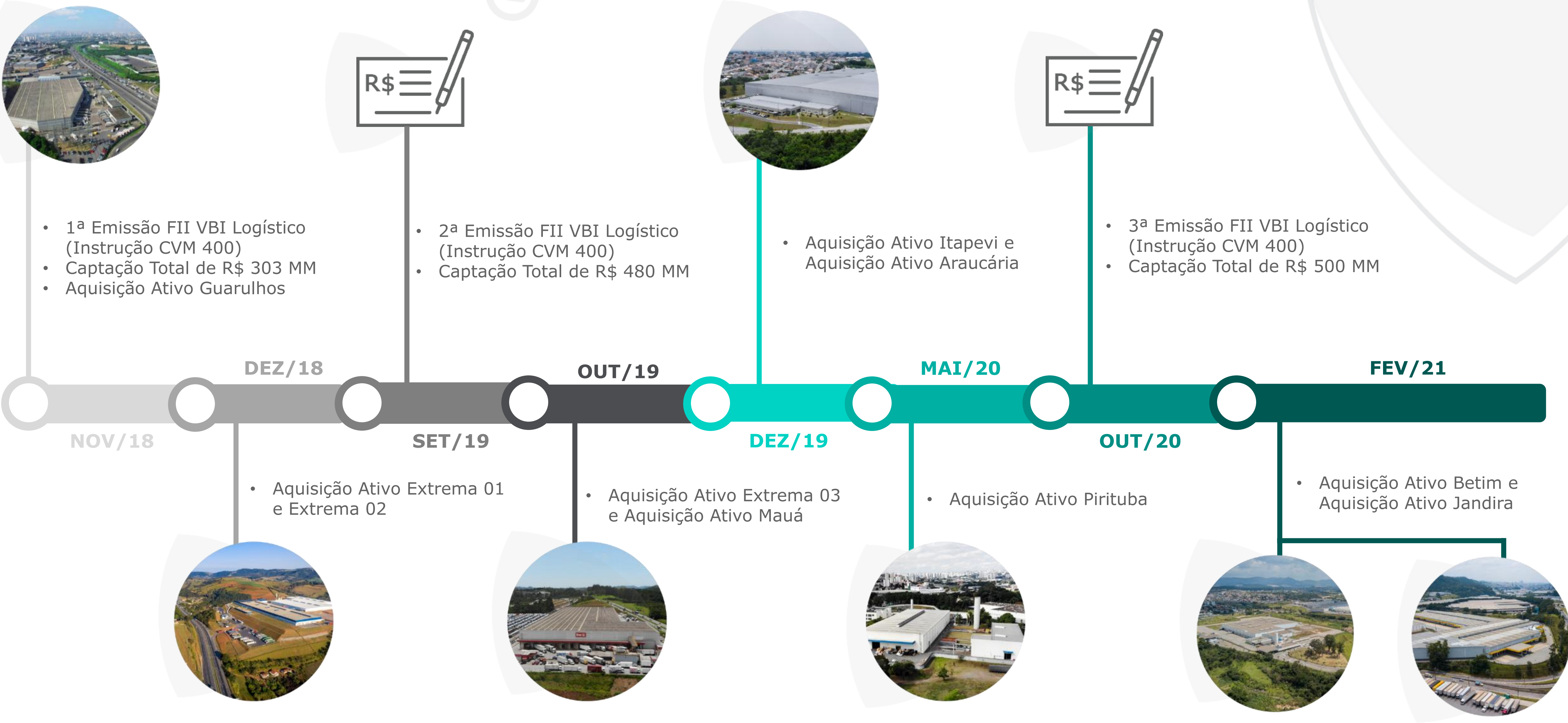
No dia 23/03, realizamos a apresentação de resultados do 4T20 do Fundo. A apresentação está disponível na íntegra no YouTube da VBI. Para assistir, [clique aqui](#).

+550

VISUALIZAÇÕES NO YOUTUBE



LINHA DO TEMPO



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



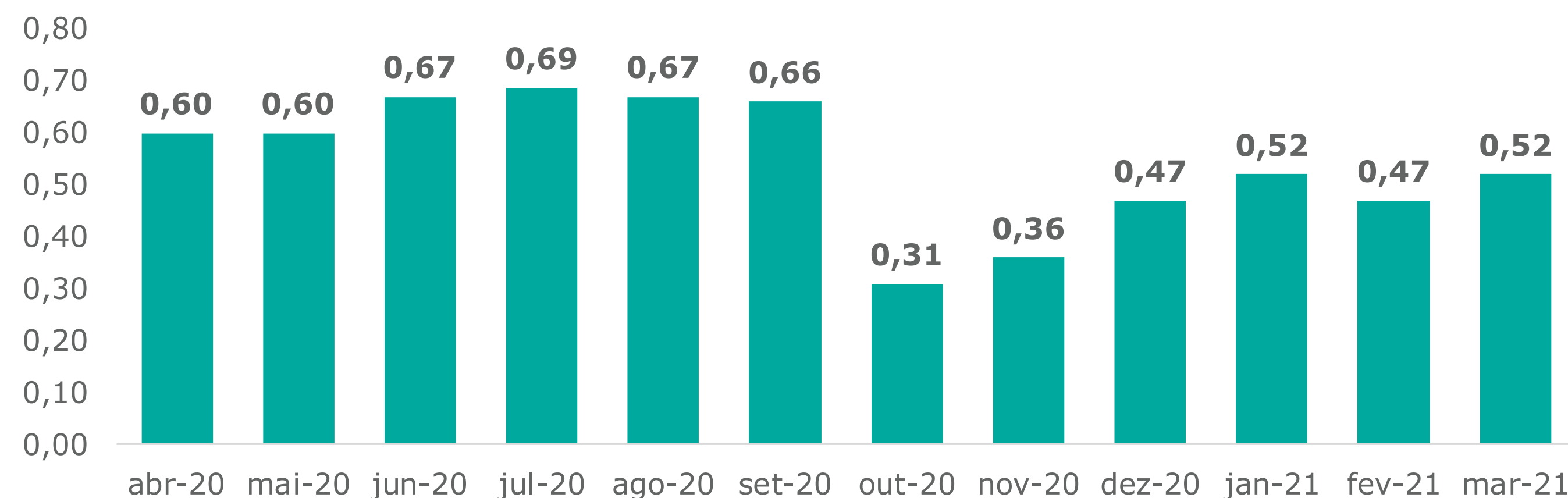
VBI LOG Jandira

RENDIMENTOS

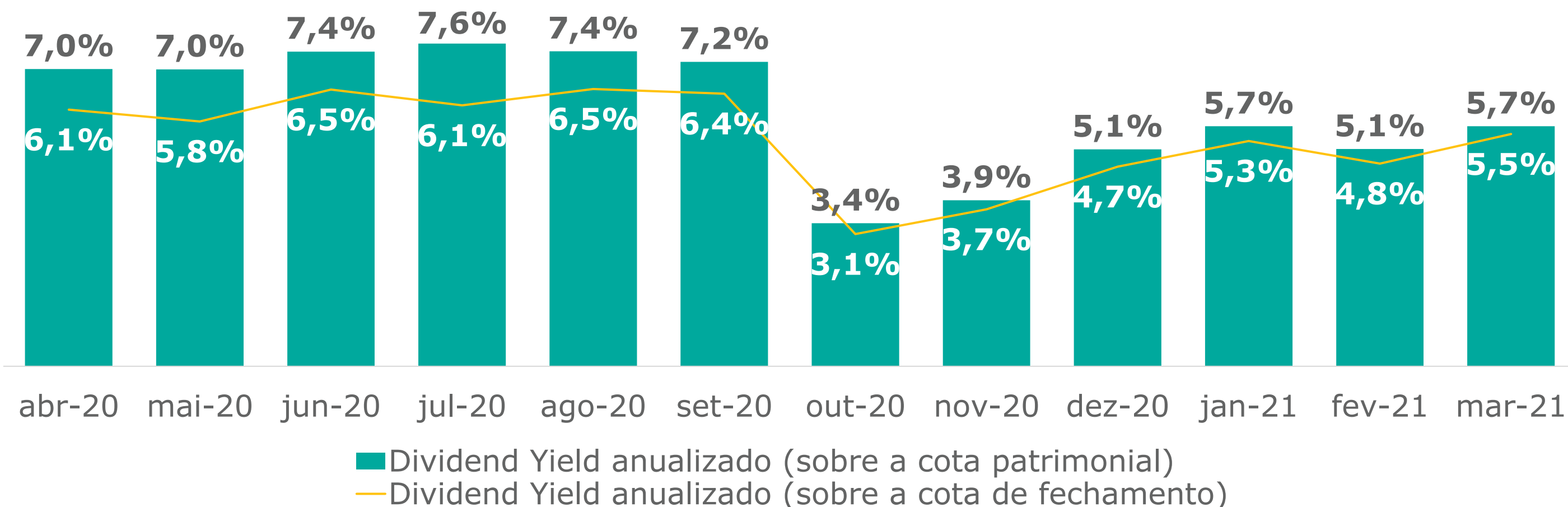


Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,52 por cota (LVBI11), pagos no dia 08 de abril. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março tendo o mês de fevereiro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

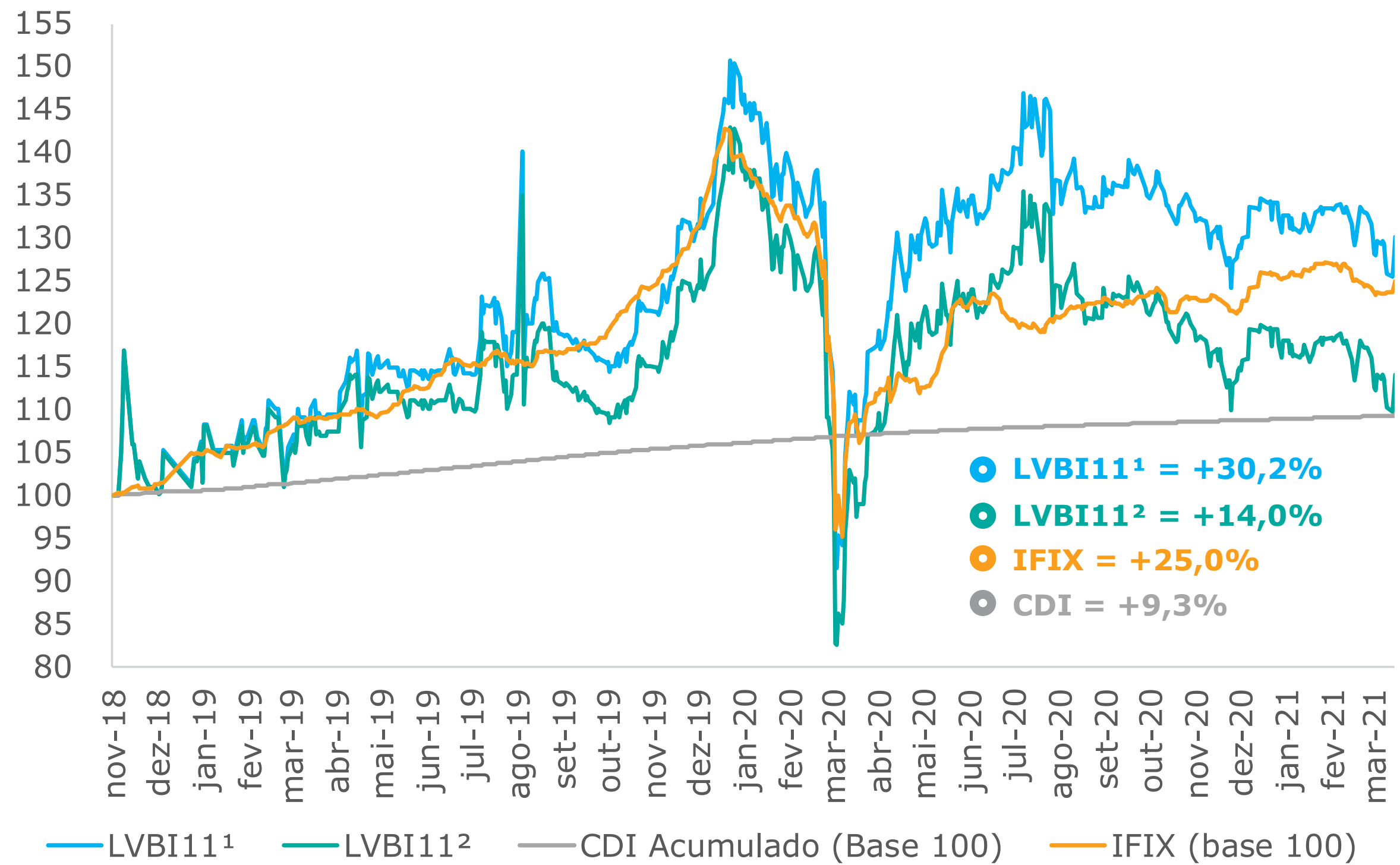


Em 31/03, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 114,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,30. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018.

	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 Yield³	16,2%	9,8%	2,2%
Valor de cota na B3	114,00	114,00	114,00
Variação da cota na B3³	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-up⁴	381%	414%	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



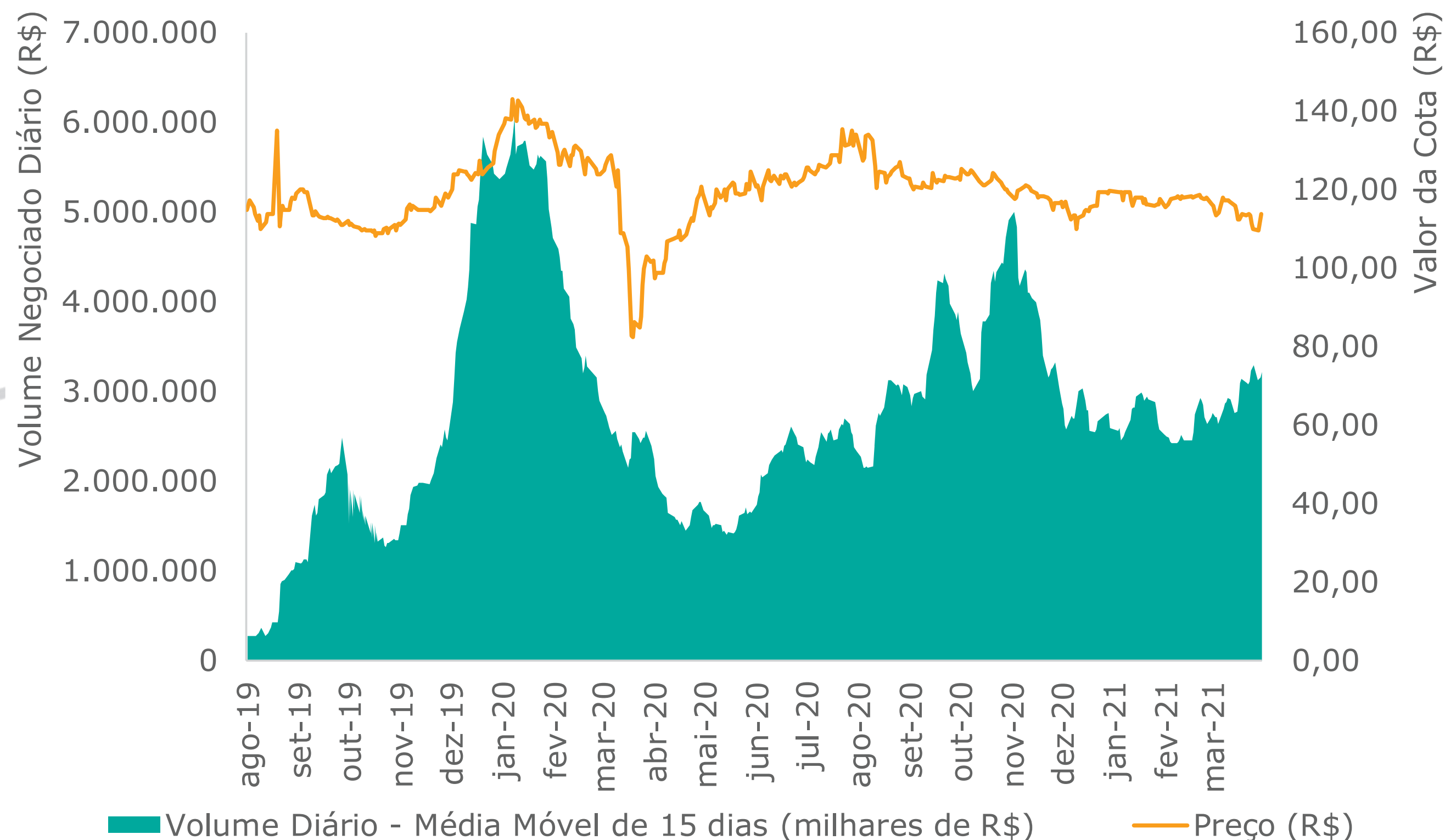
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



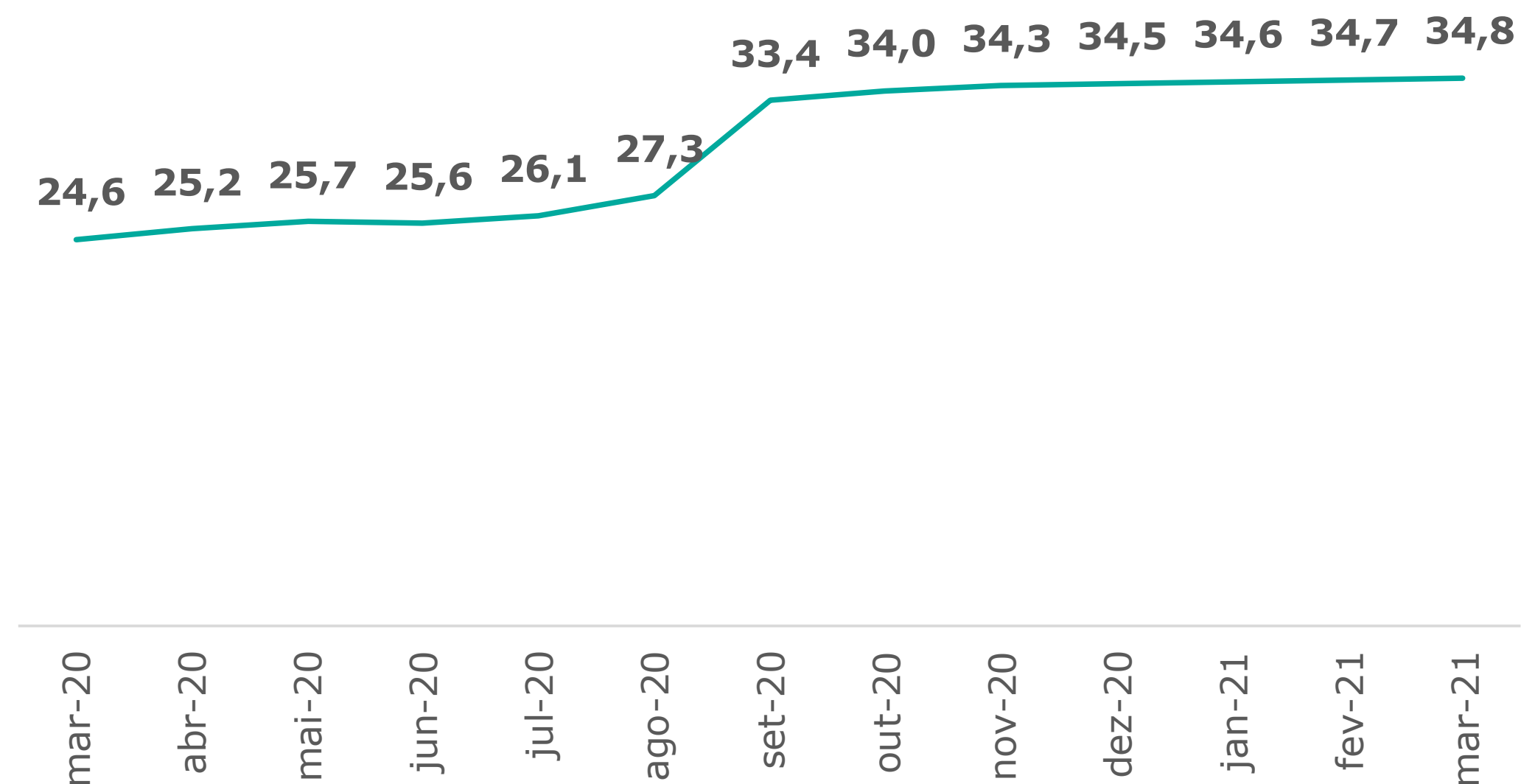
Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 120,9 milhões, o que corresponde a 9,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final de março, o Fundo possuía 34,8 mil cotistas.

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



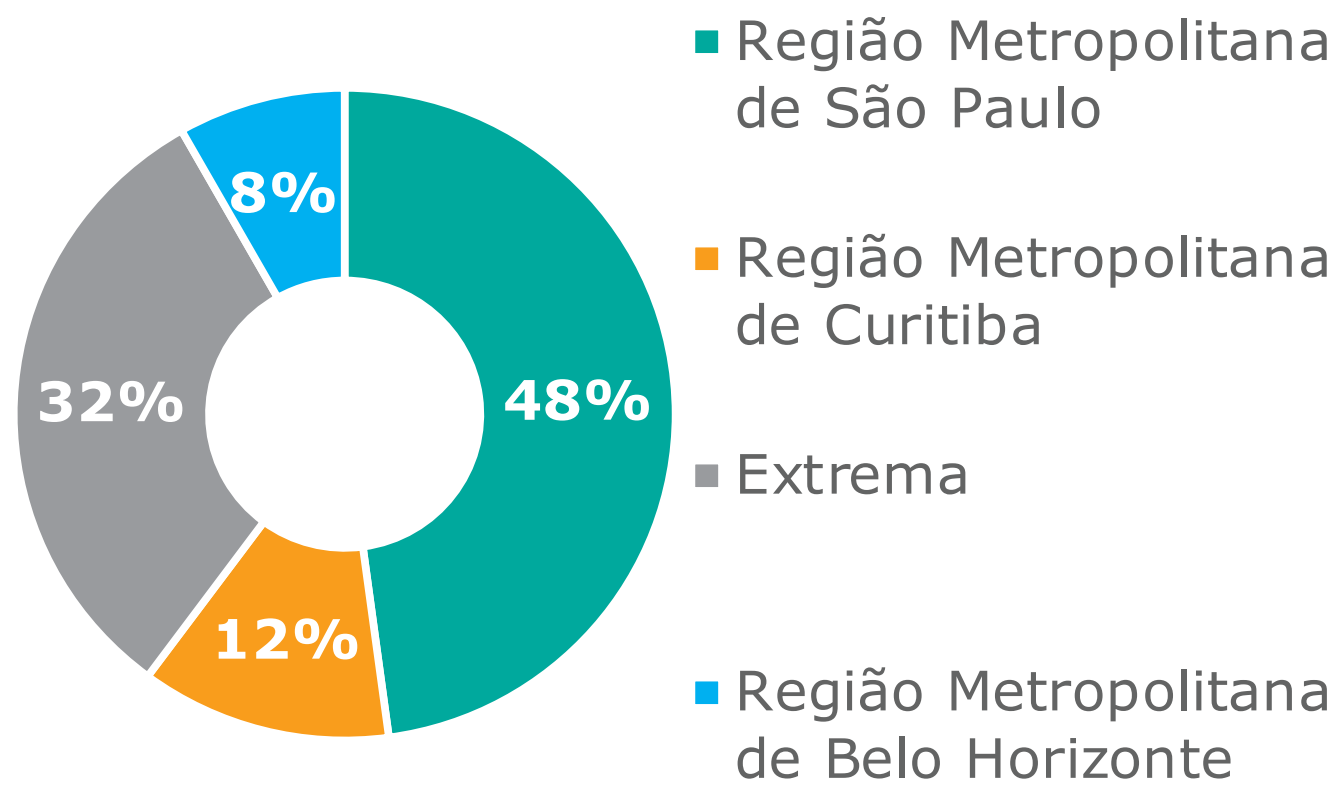
CARTEIRA DE ATIVOS



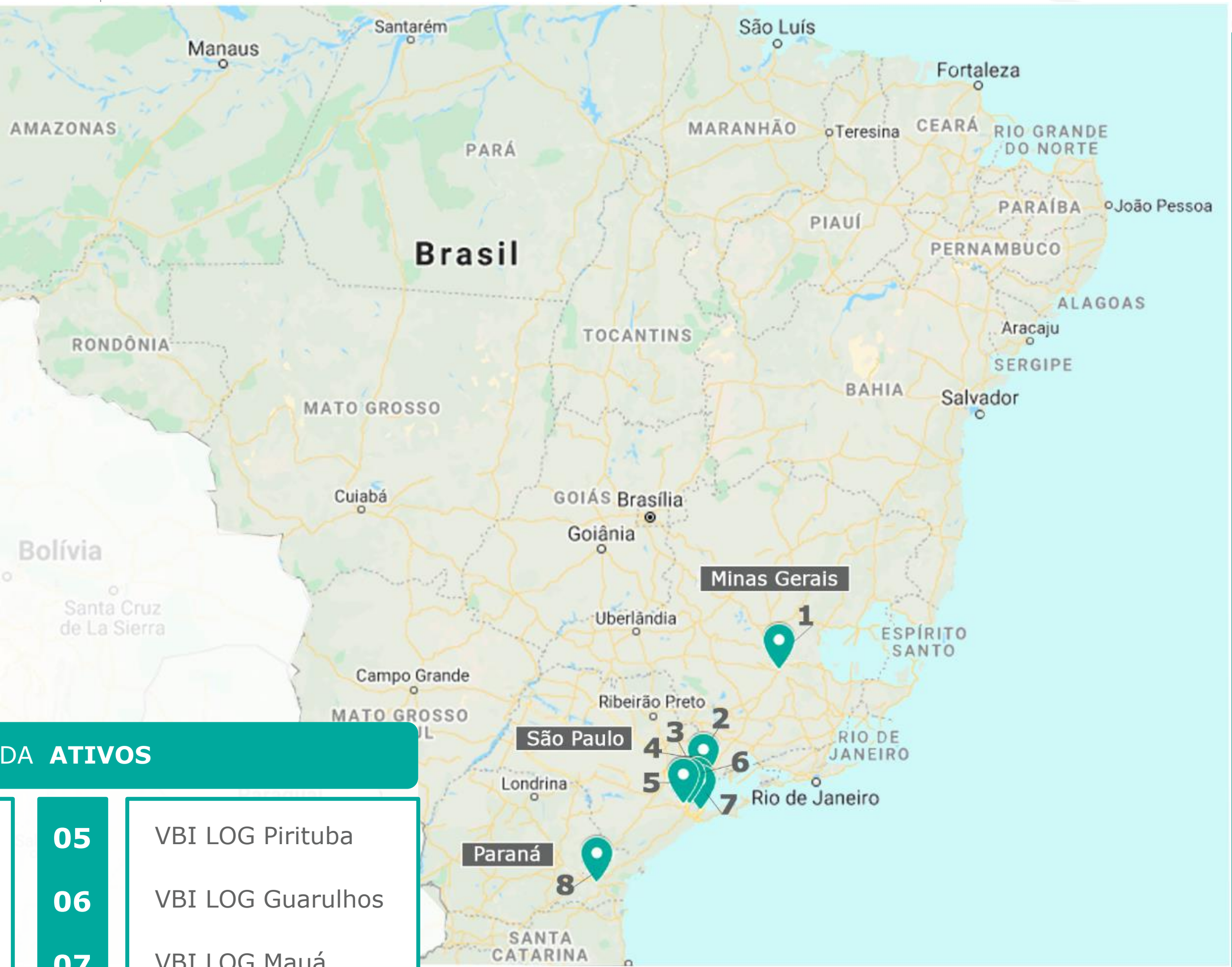
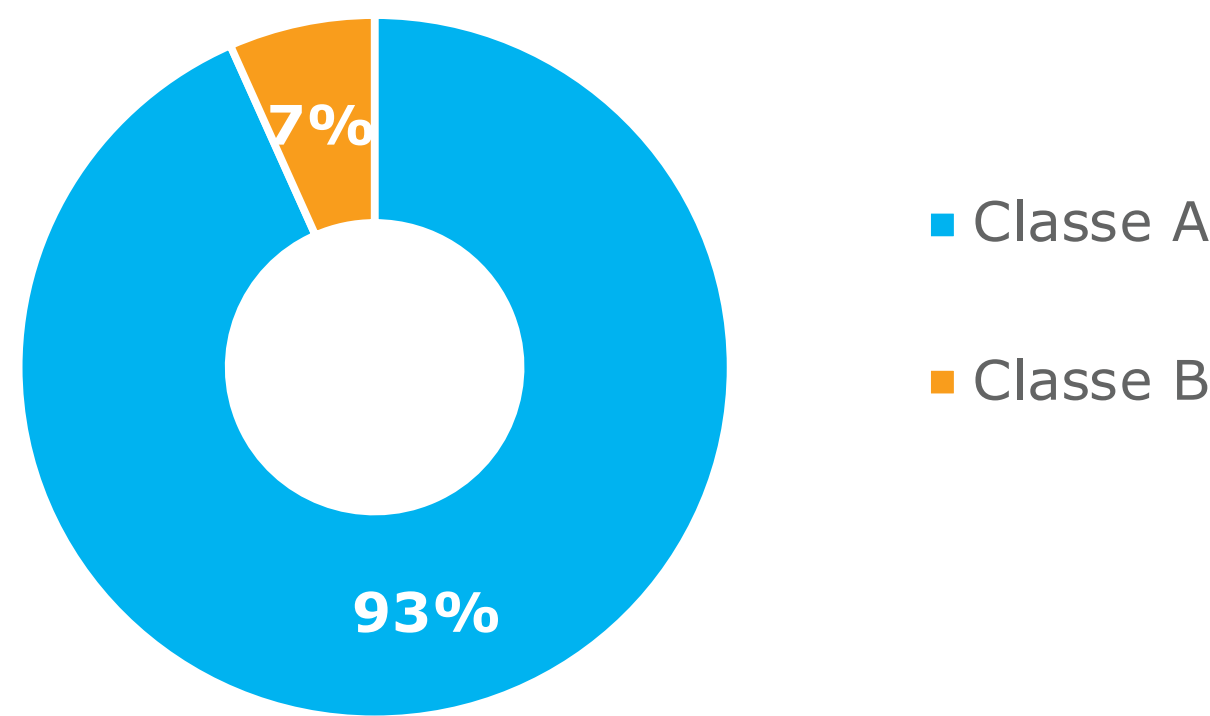
Portfólio com **alta qualidade e localizado nos principais mercados**

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

ALOCAÇÃO POR REGIÃO (% RECEITA¹)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA¹)



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

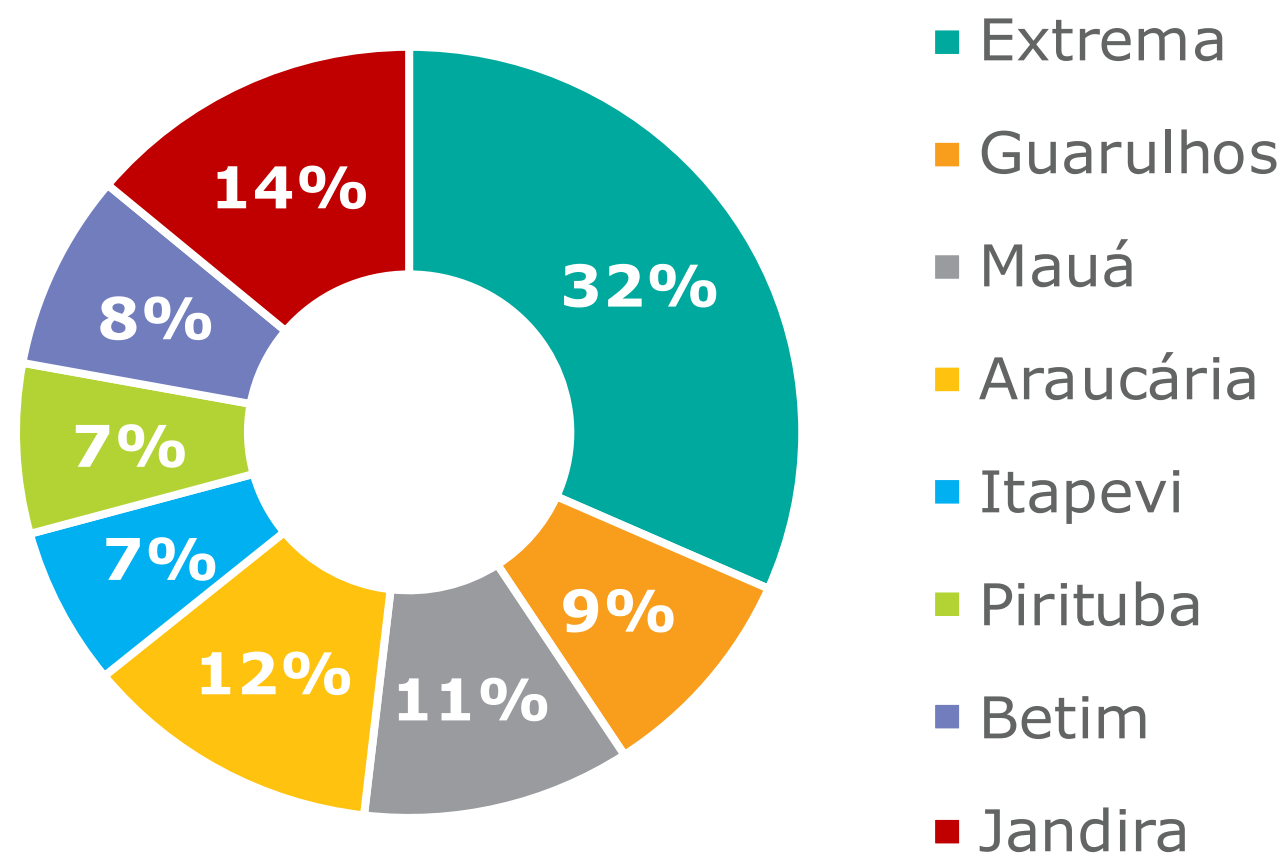
¹Considera a receita integral do aluguel acordado em contrato.
VBI REAL ESTATE

CARTEIRA DE ATIVOS

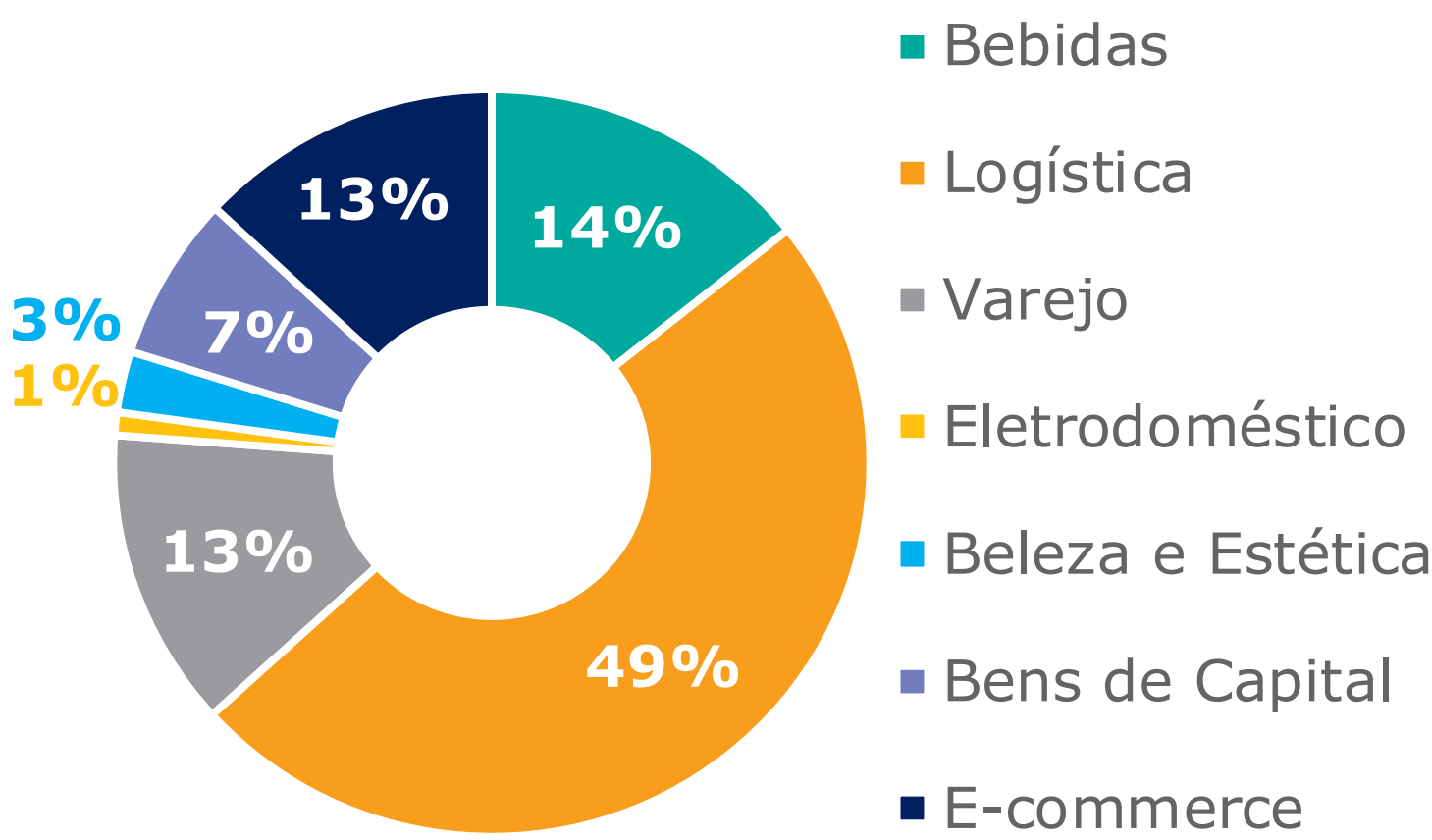


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

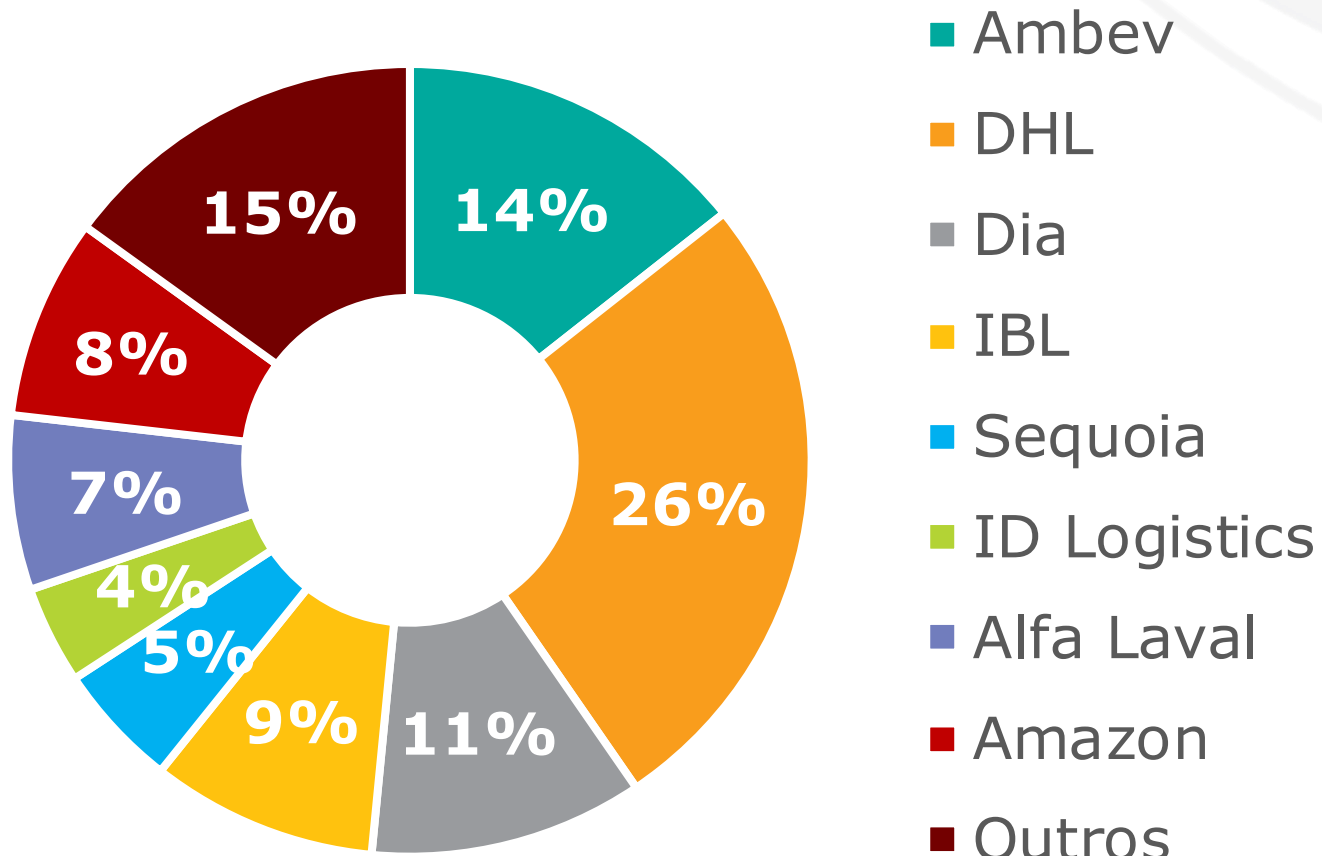
ALOCAÇÃO POR ATIVO
(% RECEITA)



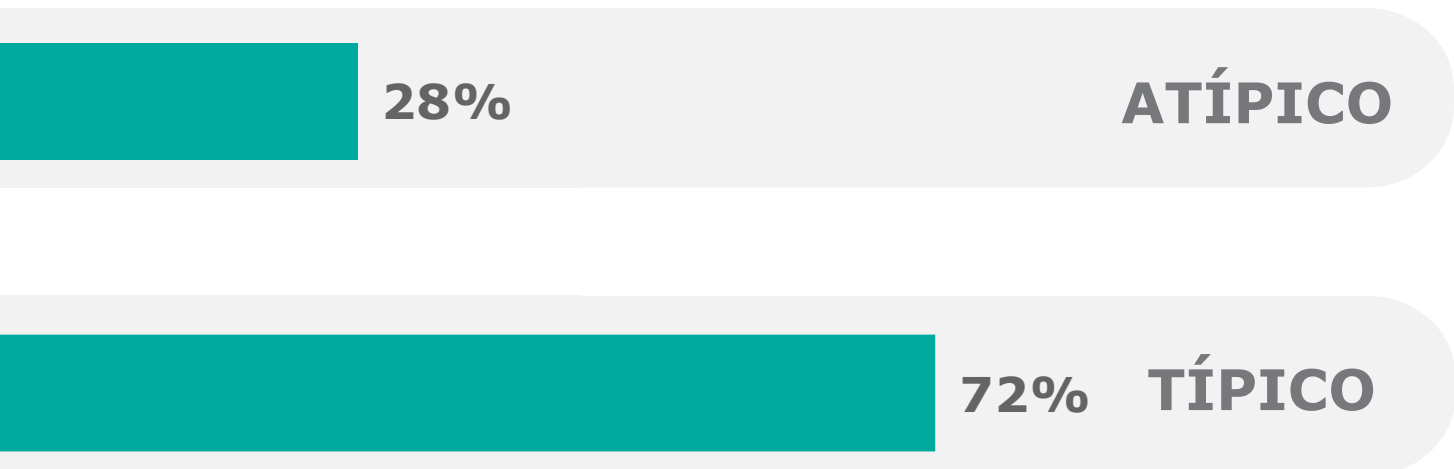
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE
LOCATÁRIOS (% RECEITA)



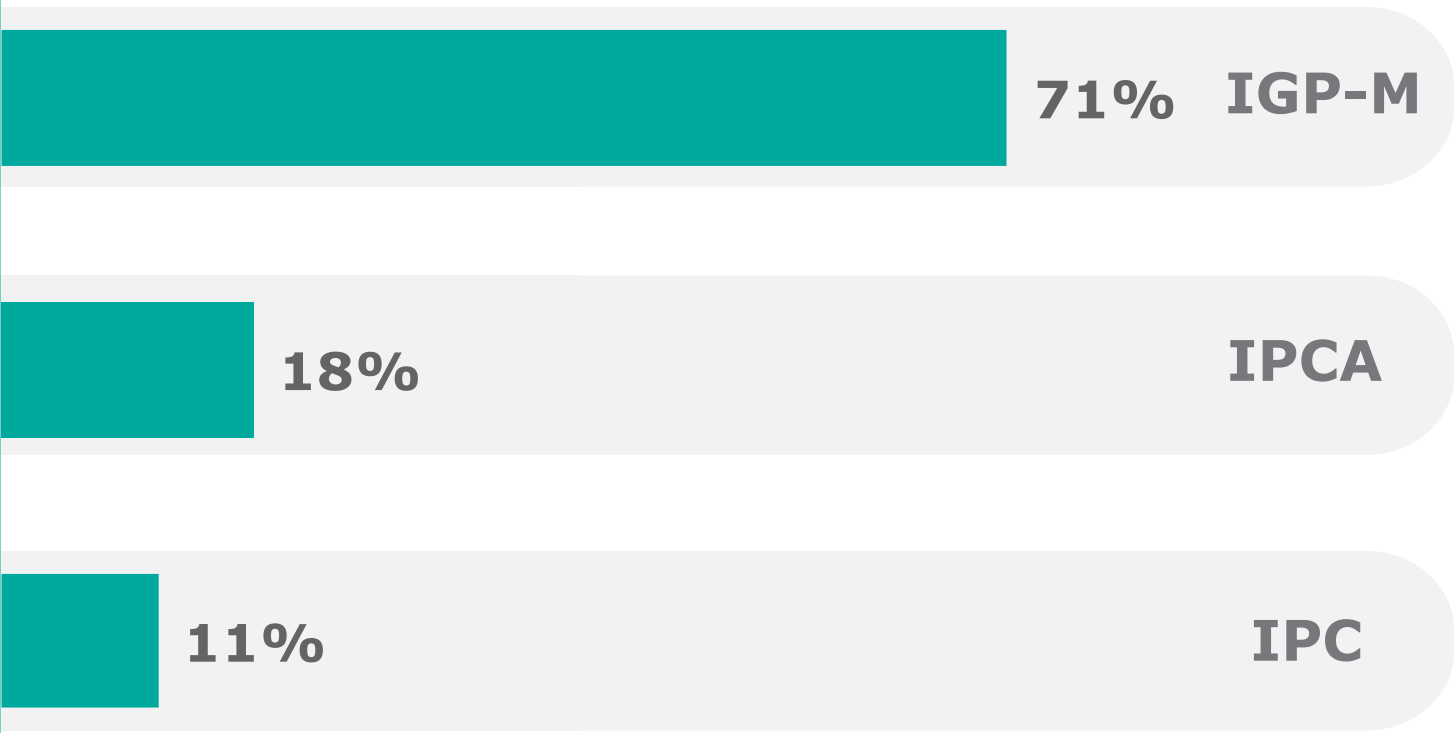
ALOCAÇÃO POR INQUILINO
(% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS
CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR
(% RECEITA)

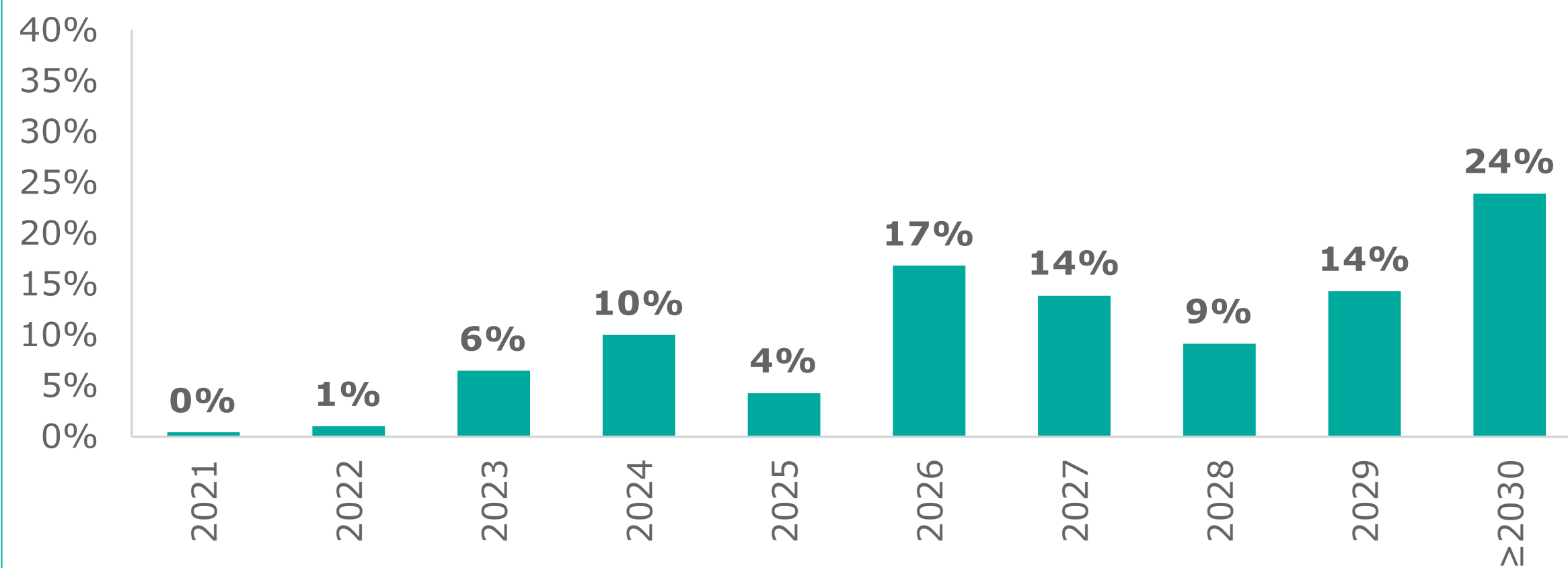


CARTEIRA DE ATIVOS

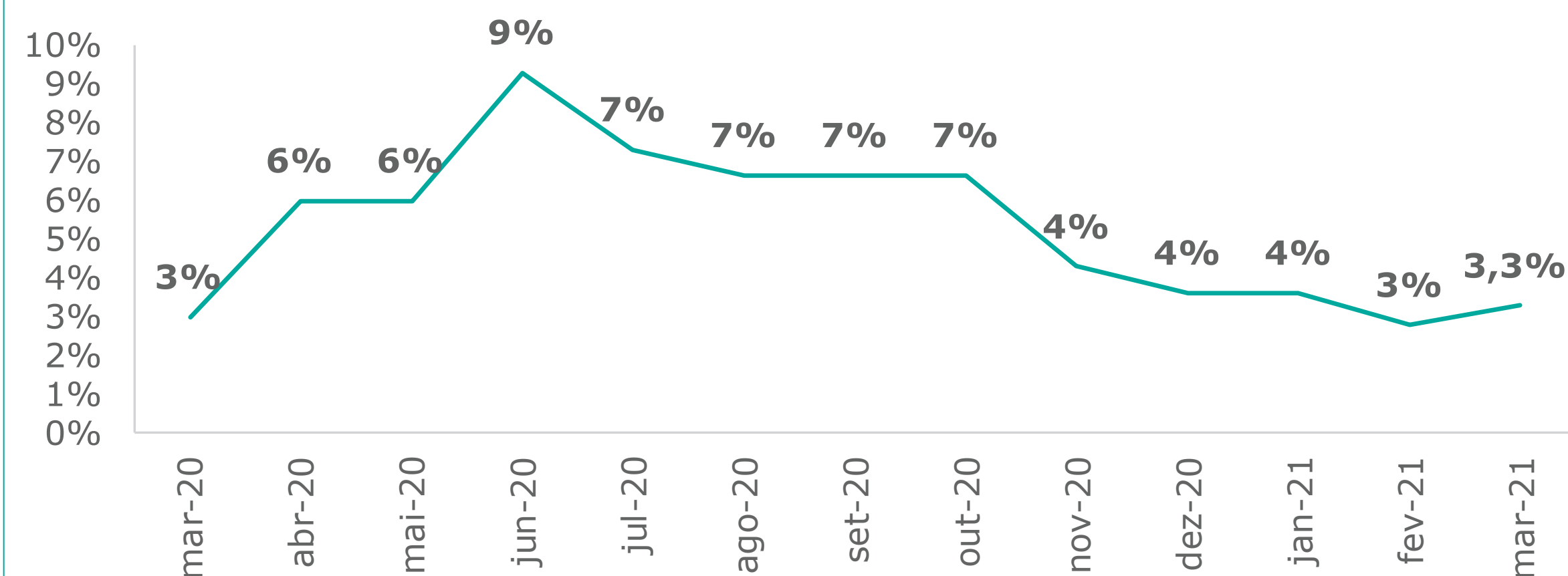


Durante o mês de março, tivemos importantes movimentações de novas locações no nosso portfólio. No dia 05/03, foi divulgado Fato Relevante comunicando a celebração de contrato de Locação referente à totalidade da ABL (47.157 m²) do Ativo Araucária com a empresa Magazine Luiza S.A., um dos maiores players 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”.



magazineluiza

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato

Área Bruta Locável

Locatário

Índice de Correção Monetária

Início do Contrato

Vencimento do Contrato

Receita Imobiliária por Cota

Contrato de Locação Típico

47.157 m²

Magazine Luiza S.A.

IPCA

Maio de 2021

Maio de 2026

R\$ 0,08

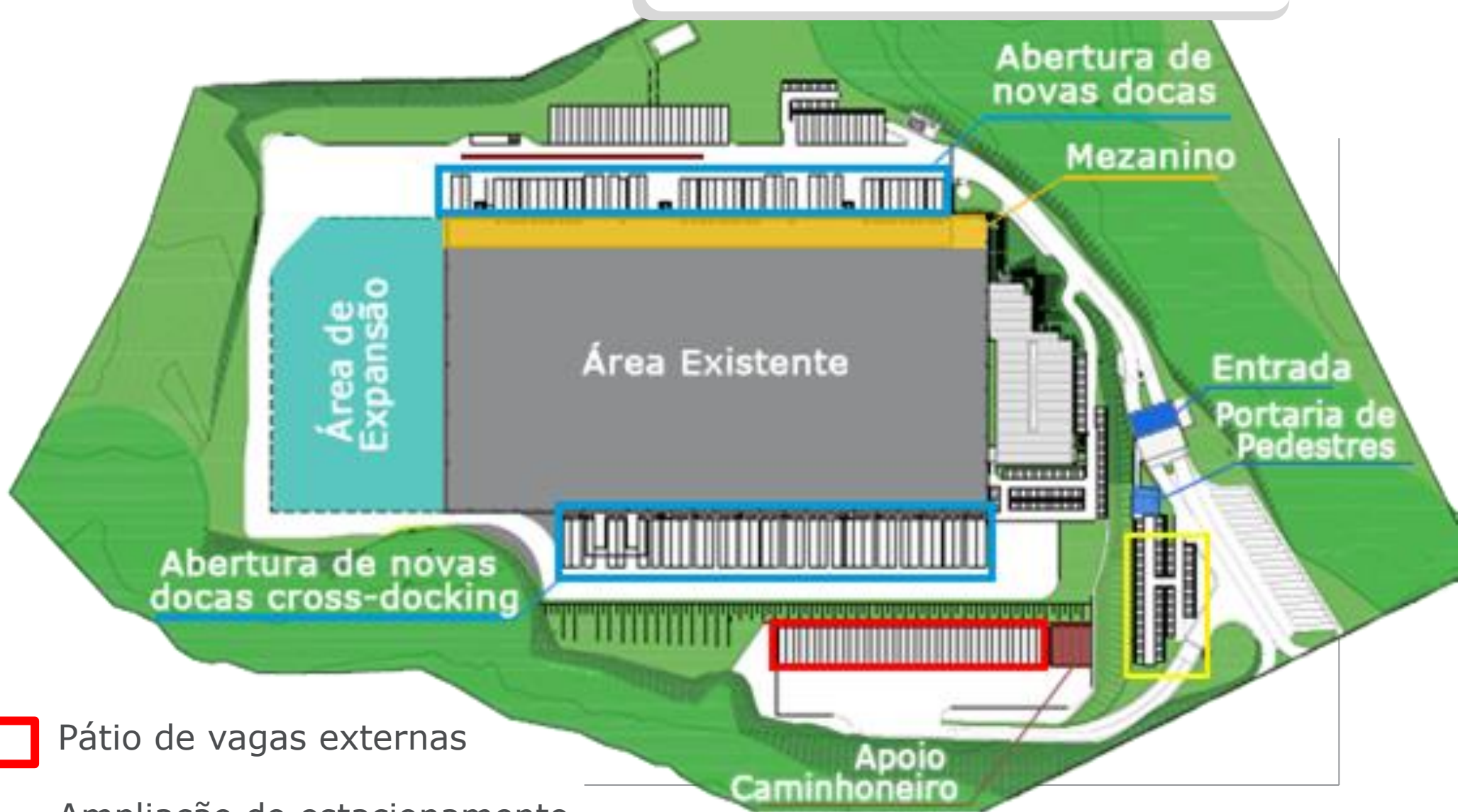
O contrato prevê a **realização de melhorias na área do galpão** (visando maior segurança e eficiência no empreendimento) + acréscimo de aproximadamente 4.300 m² de ABL, totalizando uma **nova ABL de 47.157 m²**

ANTES DA EXPANSÃO



- Estacionamento para caminhões
- Estacionamento para automóveis

DEPOIS DA EXPANSÃO



- Pátio de vagas externas
- Ampliação do estacionamento de automóveis

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 Distribuído¹	6,1	11,7	60,5
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,52	0,99	6,54



BALANÇO PATRIMONIAL

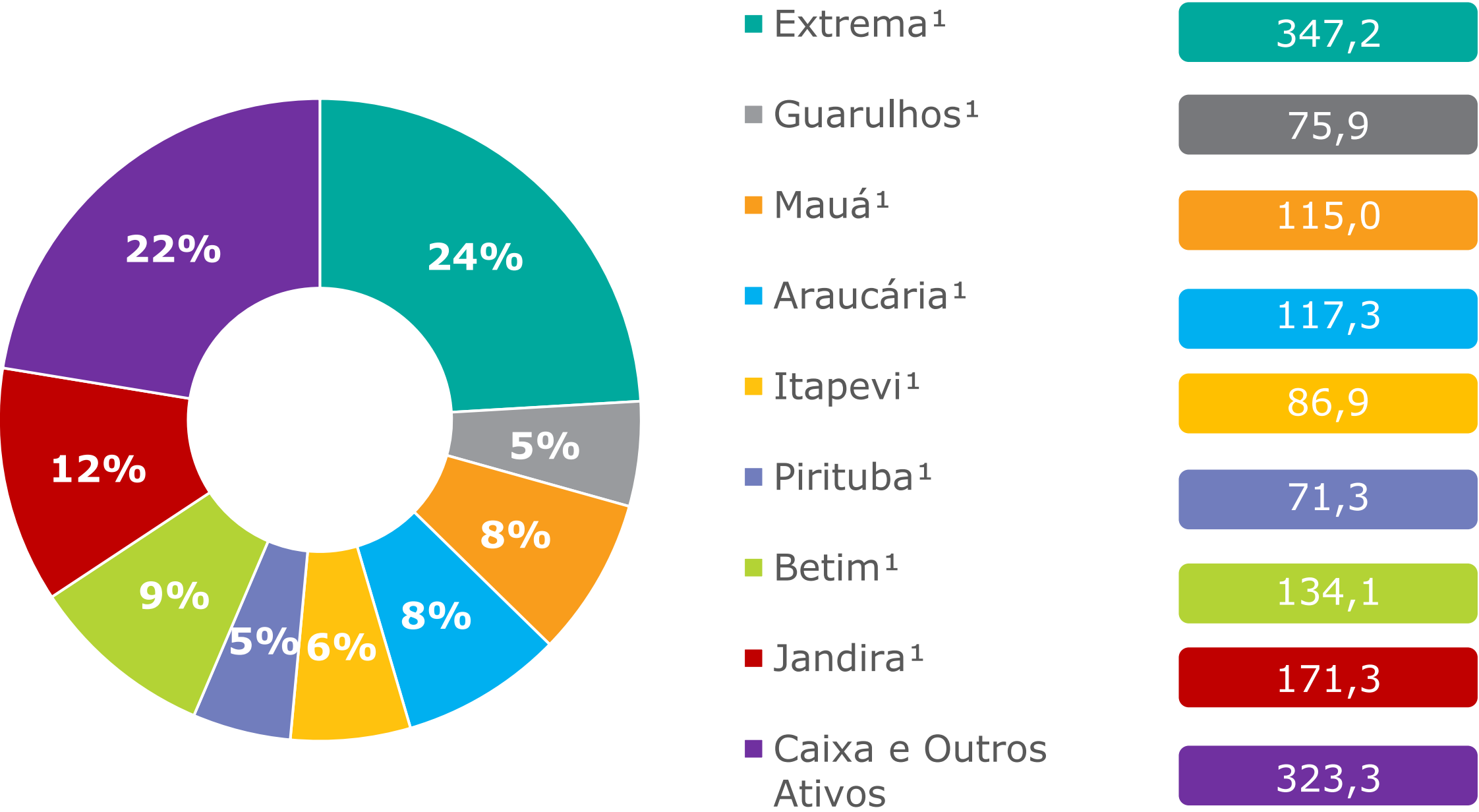


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 110,30

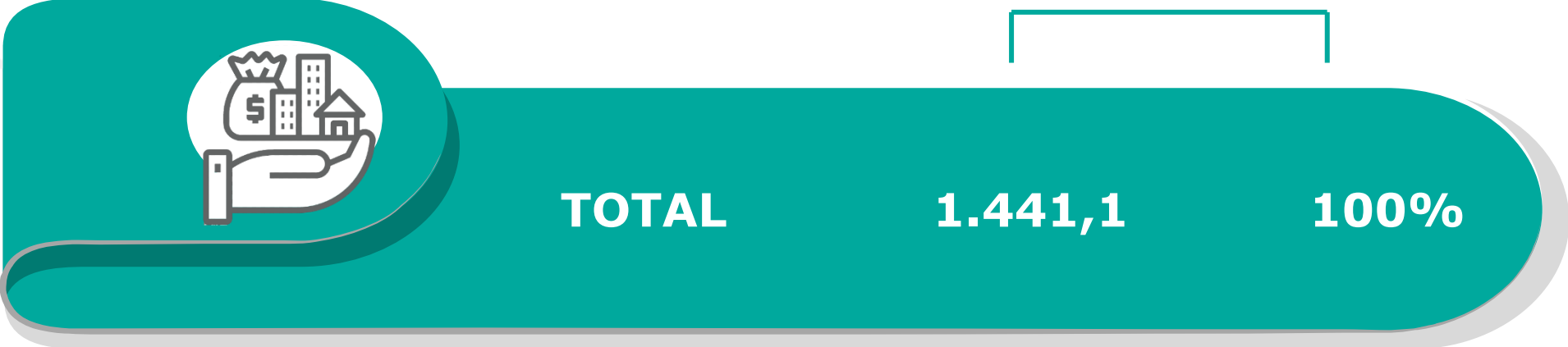


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 114,00

ATIVO (Em R\$ milhões)



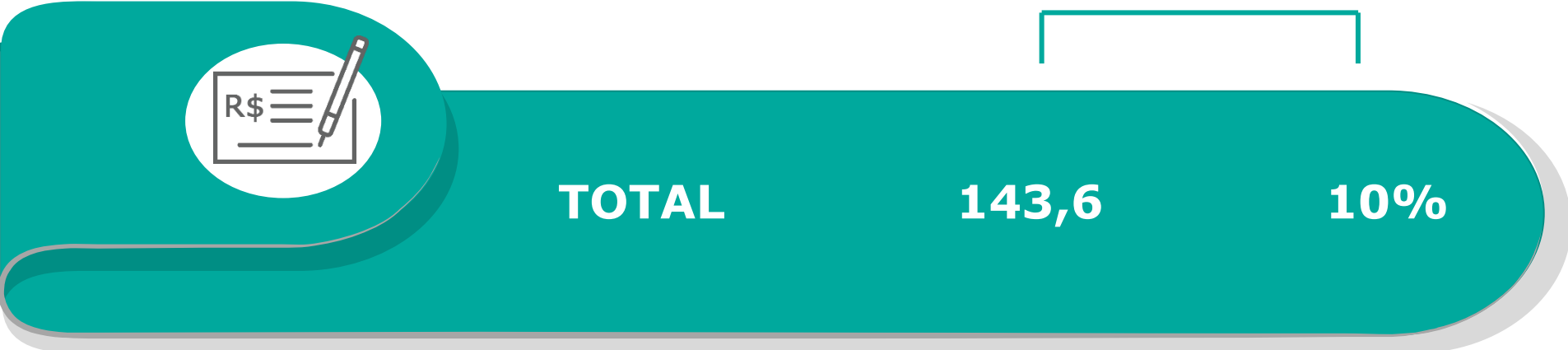
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

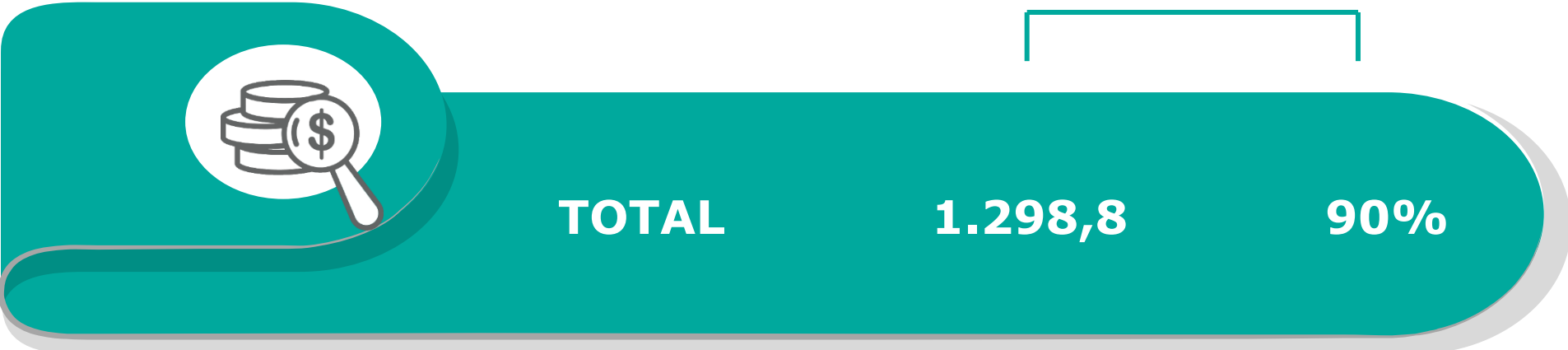
Rendimentos a Distribuir	12,9	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	3,2	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	6,7	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	120,7	9%

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
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

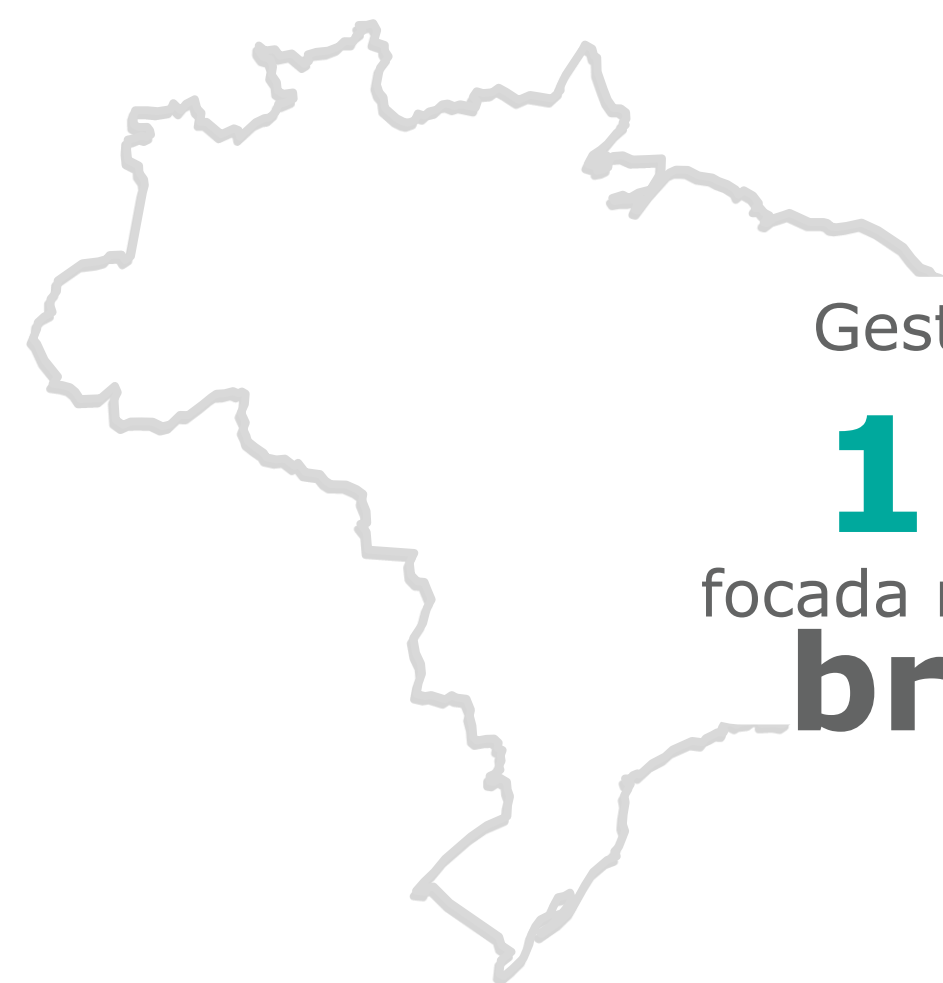
Estrada dos Alpes, 4785
Barueri, SP



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

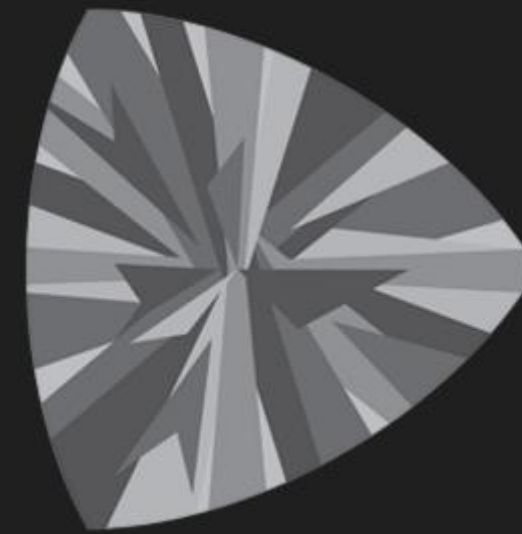


65

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 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.