

FII VBI LOG

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 3T20
17 de dezembro de 2020

1. Histórico do Fundo

2. Portfólio

3. Resultado Financeiro e Distribuições

4. Panorama de Mercado

5. Comentários Finais / Q&A

1. FII VBI LOGÍSTICO

ESTRATÉGIA DO FUNDO: Obtenção de renda e ganho de capital através de um portfólio diversificado, líquido e resiliente de ativos no segmento logístico.



Aquisição e
Gestão Ativa
de **portfólio**
composto por
galpões
logísticos



Portfólio
diversificado
entre **região**
geográfica,
ativos e
locatários



Ativos líquidos
e com **altas**
especificações
técnicas



Portfólio
resiliente com
mix de
contratos
Atípicos e
Típicos

Encerramento da 2ª Emissão de Cotas

R\$ 480 milhões

R\$ 106,48/cota

**Prazo médio de alocação da
2ª Emissão – 4,2 meses**

4T18

1T19

2T19

3T19

4T19

1T20

2T20

3T20

4T20

1ª Emissão de Cotas

R\$ 303 milhões

R\$ 100,00/cota

**Prazo médio de alocação da
1ª Emissão – 1,8 meses**

3ª Emissão de Cotas

R\$ 500 milhões

R\$ 118,00/cota

1. FII VBI LOGÍSTICO: AQUISIÇÕES

Aquisição Guarulhos

R\$ 68 milhões

ABL: 24.416 m²



Aquisição Galpão 20A (Extrema)

R\$ 70 milhões

ABL: 23.789 m²



Aquisição Itapevi

R\$ 83 milhões

ABL: 34.922 m²



Aquisição Pirituba

R\$ 69 milhões

ABL: 12.340 m²



4T18

1T19

2T19

3T19

4T19

1T20

2T20

3T20

4T20

Aquisição Extrema

R\$ 220 milhões

ABL: 97.822 m²



Aquisição Mauá

De R\$ 94 à R\$ 104 milhões

ABL: 29.718 m²



Aquisição Araucária

R\$ 112 milhões

ABL: 42.697 m²



1. Histórico do Fundo

2. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

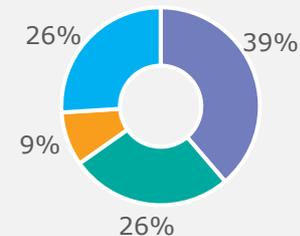
5. Comentário Finais / Q&A

2. FII VBI LOGÍSTICO: PORTFÓLIO

O Fundo possui ativos nos principais hubs de distribuição do país.



Portfólio por região (%)¹



■ Caixa e Outros Ativos ■ Raio 30 SP
■ Curitiba ■ Extrema

Características do Portfólio

24 locatários

265.704m² de ABL

4% Vacância Física

1% Vacância Financeira²

¹ (%) do patrimônio líquido.

² Vacância financeira considera a receita imobiliária com base no valor contratual somado de eventuais diferimentos e multas por rescisão antecipada e reduz descontos e carências.

Nota: dados referentes a novembro 2020 (caixa) e outubro 2020 (competência).

Fonte: VBI Real Estate.

2. FII VBI LOGÍSTICO: PORTFÓLIO

O Fundo conta com **6 ativos no portfólio**, somando mais de **250.000 m² de ABL**.



Extrema – MG

10 Locatários

121.611m² de ABL

2% Vacância Física

2% Vacância Financeira

Guarulhos – SP

1 Locatário

24.416m² de ABL

0% Vacância Física

0% Vacância Financeira

Mauá – SP

1 Locatário

29.718m² de ABL

0% Vacância Física

0% Vacância Financeira

Araucária – PR

1 Locatário

42.697m² de ABL

0% Vacância Física

0% Vacância Financeira

Itapevi – SP

10 Locatários

34.922m² de ABL

25% Vacância Física

0% Vacância Financeira

Pirituba – SP

1 Locatário

12.340m² de ABL

0% Vacância Física

0% Vacância Financeira

¹ Vacância financeira considera a receita imobiliária com base no valor contratual somado de eventuais diferimentos e multas por rescisão antecipada e reduz descontos e carências.

Nota: dados referentes a novembro 2020 (caixa) e outubro 2020 (competência).

Fonte: VBI Real Estate.

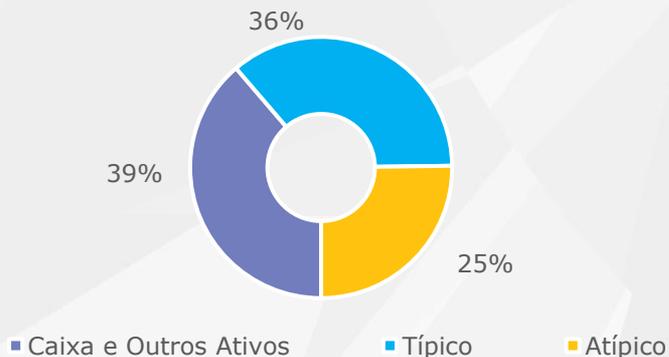
2. FII VBI LOGÍSTICO: PORTFÓLIO

O Fundo conta com **portfólio diversificado** entre ativos, locatários e tipos de contratos.

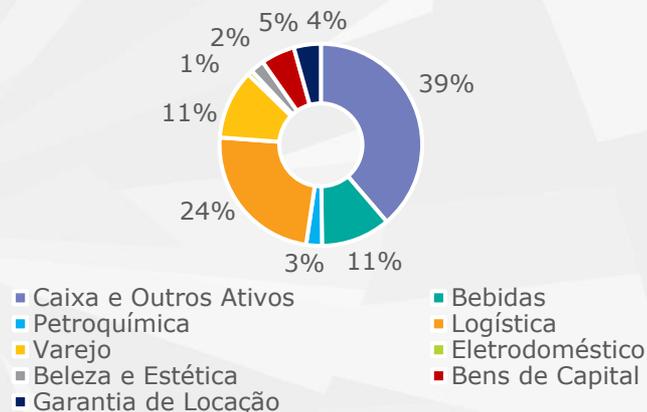
Portfólio por ativo (%)¹



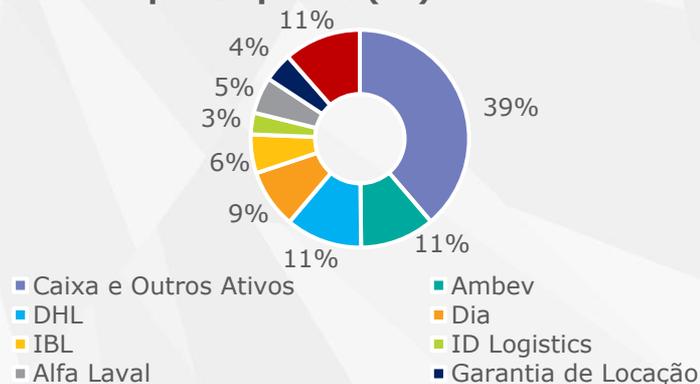
Natureza dos contratos (%)¹



Portfólio por setor (%)¹



Portfólio por Inquilino (%)¹



¹ (%) do patrimônio líquido.

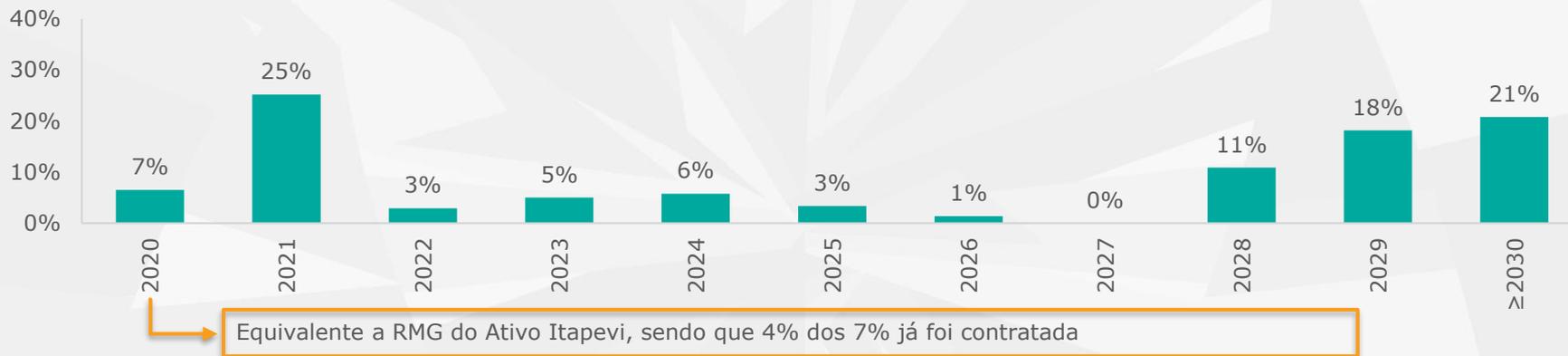
Nota: dados referentes a novembro 2020 (caixa) e outubro 2020 (competência).

Fonte: VBI Real Estate.

2. FII VBI LOGÍSTICO: PORTFÓLIO

Carteira de contratos de longo prazo: **50%** dos contratos do Fundo **vencendo a partir de 2028**.

● **Vencimento dos Contratos (% da receita)**



● **Renovações 2020**

Neste ano fizemos a renovação 28.944 m² de ABL:

Ativo Extrema

Braskem – 10.268 m² de ABL
Renovação do contrato de
2020 para 2021

Ativo Extrema

Sequoia – 6.169 m² de ABL
Renovação do contrato de
2021 para 2024

Ativo Itapevi

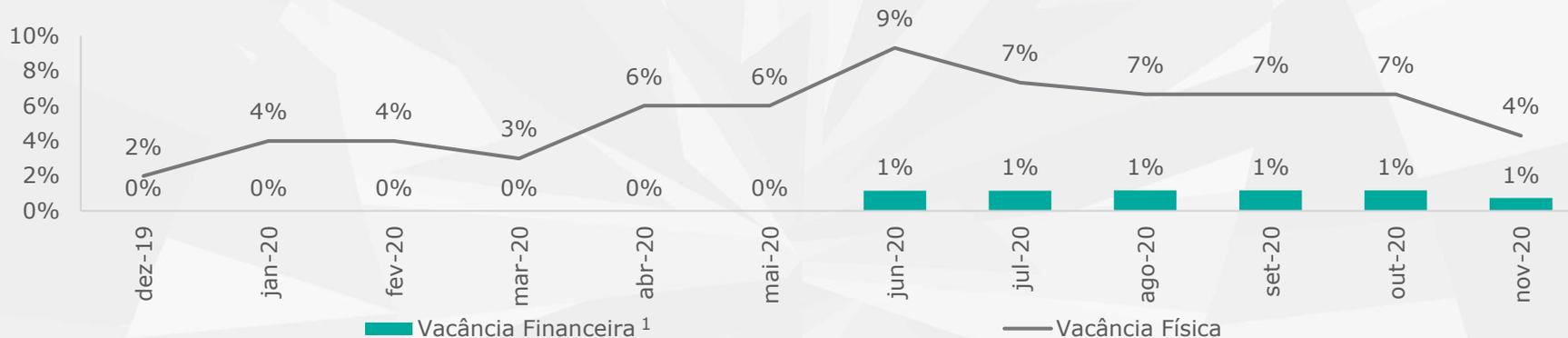
Integra – 1.664 m² de ABL
Extensão do contrato de
2023 para 2025

Ativo Pirituba

Alfa Laval – 10.842 m² de ABL
Renovação do contrato de
2021 para 2031

2. FII VBI LOGÍSTICO: PORTFÓLIO

● Vacância (%)



● Movimentações 2020

Novas Locações
19.060 m² de ABL

Ativo Itapevi

Onofre Eletro
 Tzar Logística
 Multi Lojas
 D10 Express
 Prime Cargo

Ativo Extrema
 Manserv Logística

Devoluções
22.855 m² de ABL

Ativo Itapevi
 Ativa

Ativo Extrema
 Ri Happy

● Movimentações Esperadas 2021

Devoluções
53.116 m² de ABL

Ativo Extrema
 Devolução de DHL – 2Tri

Ativo Araucária
 Devolução de DHL – 3Tri

¹ Vacância financeira considera a receita imobiliária com base no valor contratual somado de eventuais diferimentos e multas por rescisão antecipada e reduz descontos e carências.

Nota: dados referentes a novembro 2020 (caixa) e outubro 2020 (competência).

Fonte: VBI Real Estate.

1. Histórico do Fundo

2. Portfólio

3. Resultado Financeiro e Distribuições

4. Panorama de Mercado

5. Comentários Finais / Q&A

3. RESULTADO FINANCEIRO: DRE GERENCIAL

○ Efeito Caixa/Competência

**Mês 1
(Competência)**

Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel

Mês 2 (Caixa)

Fundo recebe do locatários os aluguéis do mês 1, apura o lucro e anuncia a distribuição de dividendos no último dia do mês a ser pago no 5º dia útil do mês seguinte

○ DRE Gerencial 3T20

Resultado contábil ajustado pelo caixa

Mês Competência >>>	2019	1T20	2T20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>				ago-20	set-20	out-20	nov-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	5.084	793	507	229	55	(987)	(347)	250
Receita Imobiliária	37.648	15.977	16.796	5.840	5.977	5.977	5.976	56.542
Receitas - Total	42.732	16.770	17.302	6.069	6.032	4.989	5.629	56.791
Despesas Imobiliárias	(38)	0	0	(70)	(63)	(62)	(23)	(218)
Despesas Operacionais	(5.843)	(2.328)	(3.125)	(909)	(980)	(1.221)	(1.368)	(9.932)
Outras Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas - Total	(5.881)	(2.328)	(3.125)	(979)	(1.043)	(1.283)	(1.391)	(10.150)
Resultado Operacional	36.852	14.442	14.178	5.090	4.989	3.706	4.238	46.642
Reserva de Contingência	(679)	(572)	572	(39)	(14)	(56)	1	(108)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	(854)	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Distribuído¹	35.319	13.870	14.749	5.050	4.975	3.650	4.239	46.534
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	7,67	1,84	1,96	0,67	0,66	0,31	0,36	5,80

¹No dia 12 de setembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento da distribuição de rendimentos, sendo R\$ 0,8 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota.

² Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. 1Termos e definições no Glossário.

3. RESULTADO FINANCEIRO: DESEMPENHO

Dividendos realizados na média de **R\$ 0,62 por cota em 2019** e de **R\$ 0,59 em 2020**.

● Histórico de Rendimentos do Fundo (R\$/cota)



Mês Caixa

Média
2019

jan-20

fev-20

mar-20

abr-20

mai-20

jun-20

jul-20

ago-20

set-20

out-20

nov-20

Mês
Competência

Média
2019

dez- 19

jan-20

fev-20

mar-20

abr-20

mai-20

jun-20

jul-20

ago-20

set-20

out-20

3. RESULTADO FINANCEIRO: DESEMPENHO

Performance de destaque em relação ao benchmark.

● Rentabilidade desde o início do Fundo até 30/nov



● Rentabilidade

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Data base da Emissão	16/11/2018	09/09/2019	01/10/2020
Valor de compra da cota	100,00	106,48	118,00
Dividend Yield	14,2%	8,0%	0,6%
Valor da cota na bolsa	116,80	116,80	116,80
Variação da cota na bolsa	16,8%	9,7%	-1,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	31,0%	17,7%	-0,4%
% Taxa DI	359%	426%	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	422%	501%	N.A.

¹Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos.

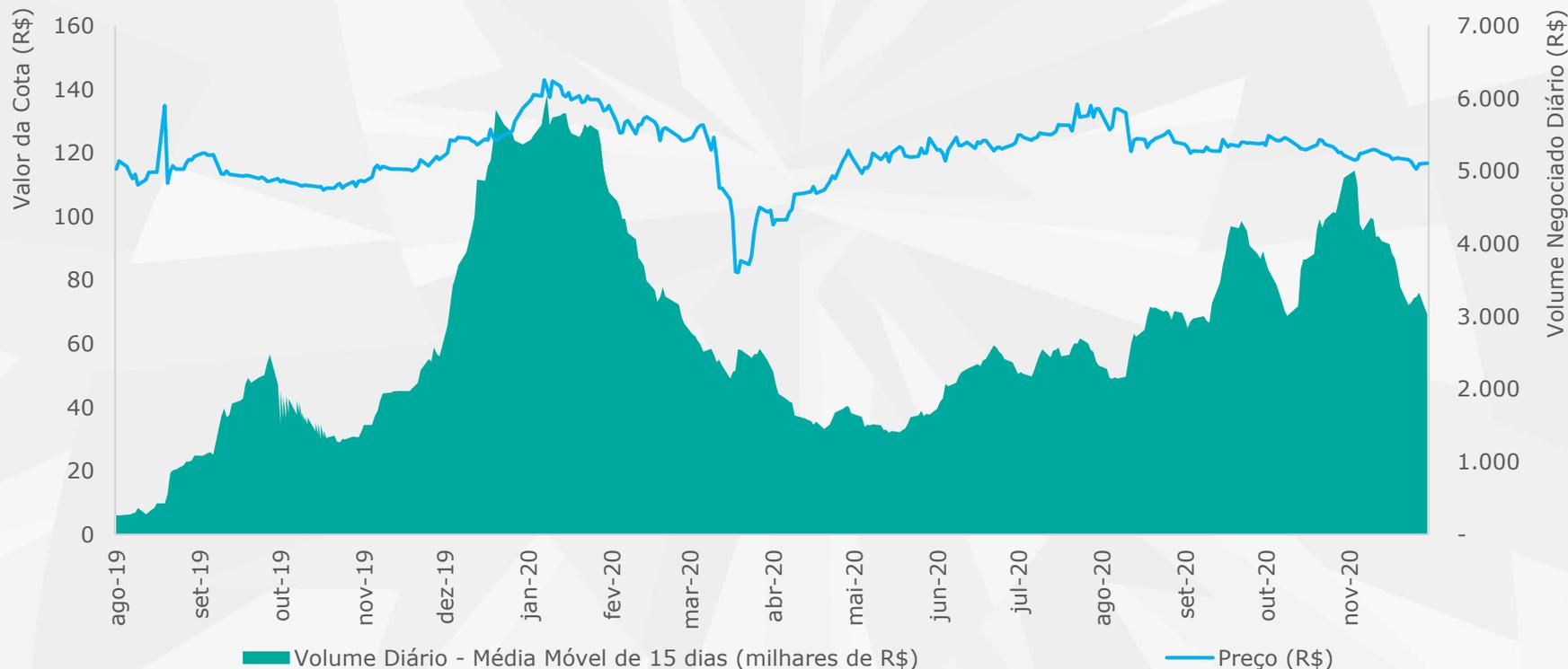
² Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate.

3. RESULTADO FINANCEIRO: DESEMPENHO

Liquidez diária média de **R\$ 3,2 milhões**.

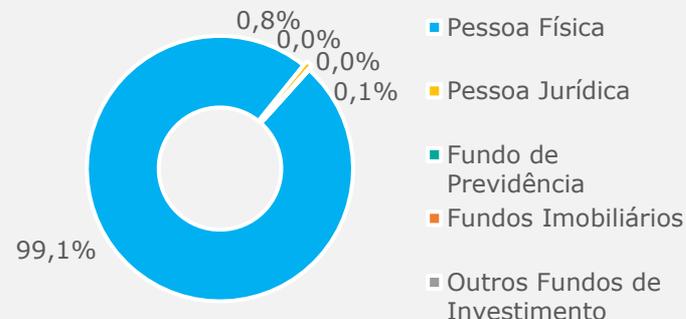
● **Liquidez desde o início do Fundo até 30/nov**



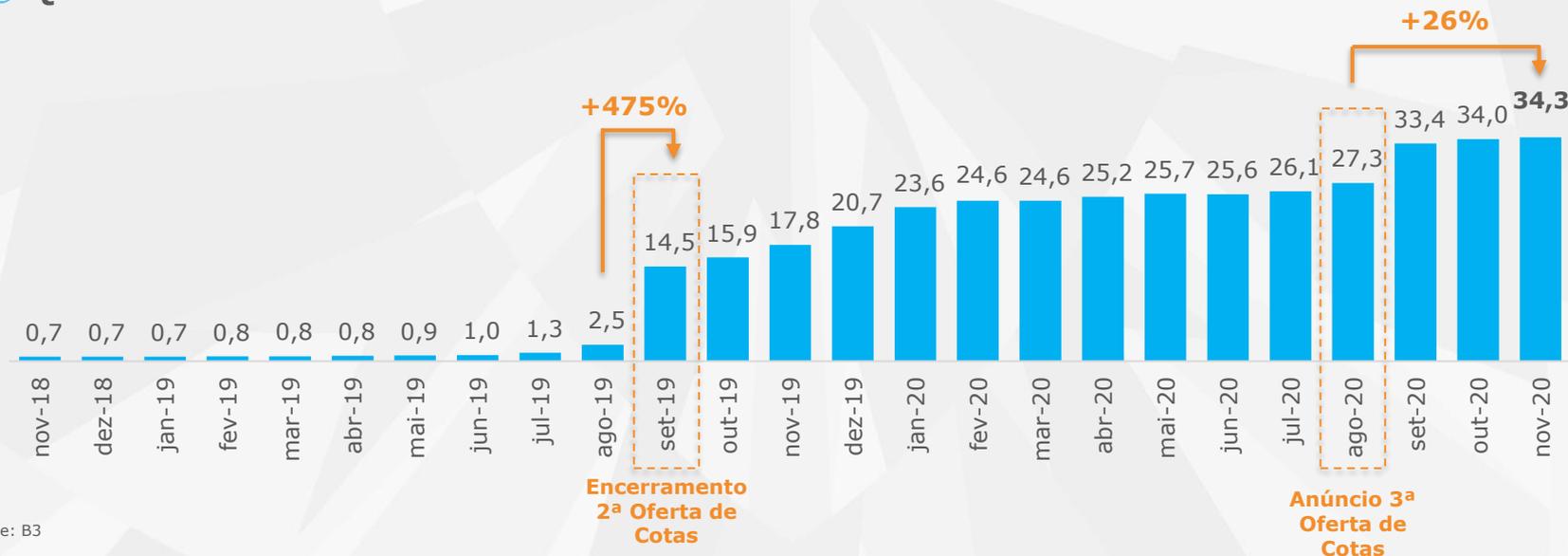
3. RESULTADO FINANCEIRO: BASE DE COTISTAS

Desde que o Fundo anunciou a **3ª Emissão de Oferta Pública de Cotas**, houve a inclusão de **6.996 novos cotistas** a sua base, atingindo a marca de **34.319 cotistas**.

● Perfil do Investidor (% da quantidade de cotistas)



● Quantidade de Cotistas



1. Histórico do Fundo

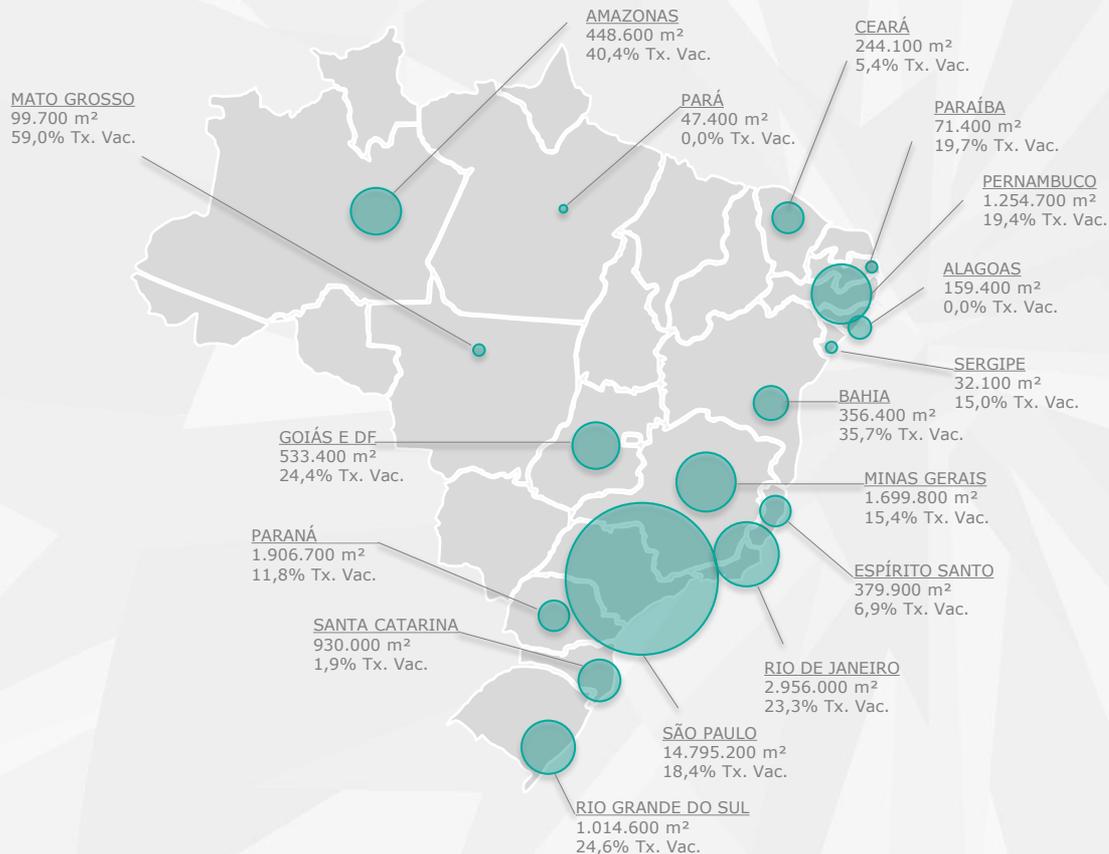
2. Portfólio

3. Resultado Financeiro e Distribuições

4. Panorama de Mercado

5. Comentários Finais / Q&A

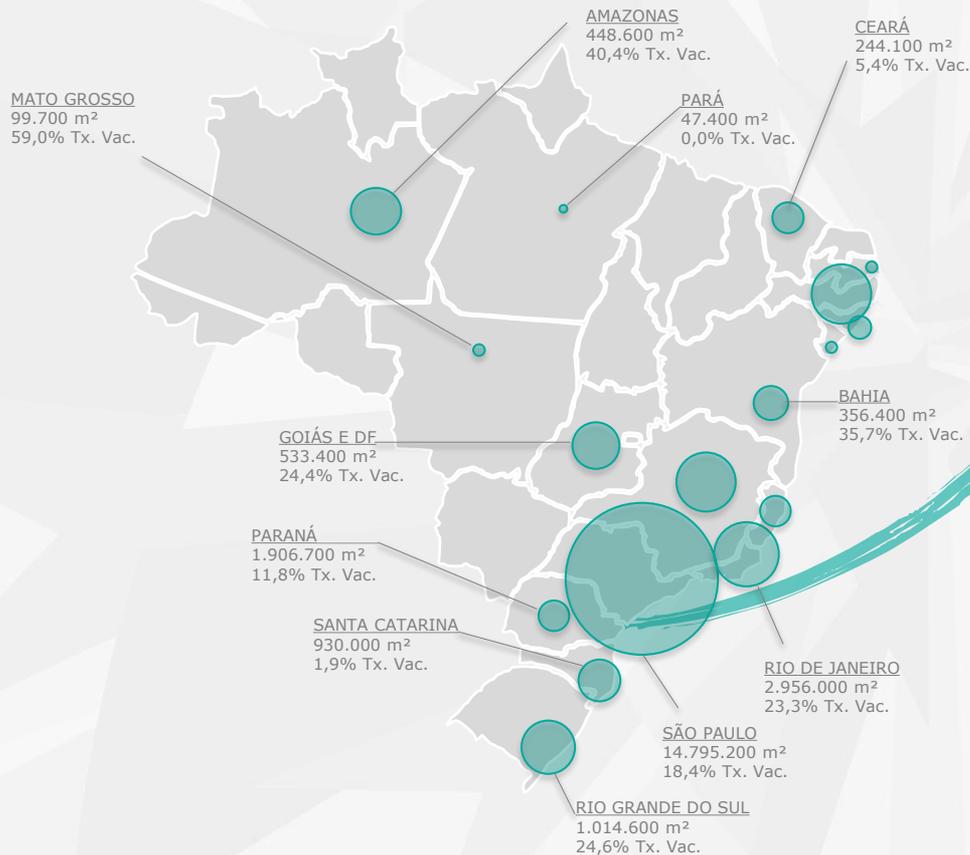
4. PERSPECTIVAS DO MERCADO



Visão Geral e Principiais Características

- **BR = 734 parques logísticos com 26,9 milhões de m²;**
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;

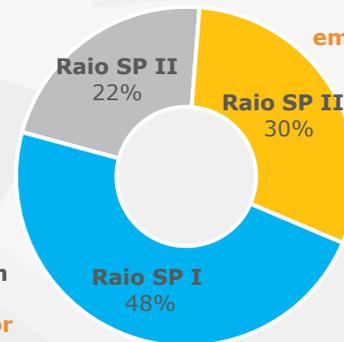
4. PERSPECTIVAS DO MERCADO



● **Mercado de condomínios logísticos em São Paulo** representa **55%** do mercado nacional e entendemos que indica tendências para as demais regiões.

Raio SP II: >30km e <60km

Raio SP III: >60km
Vacância alta sem barreira de entrada para novos empreendimentos

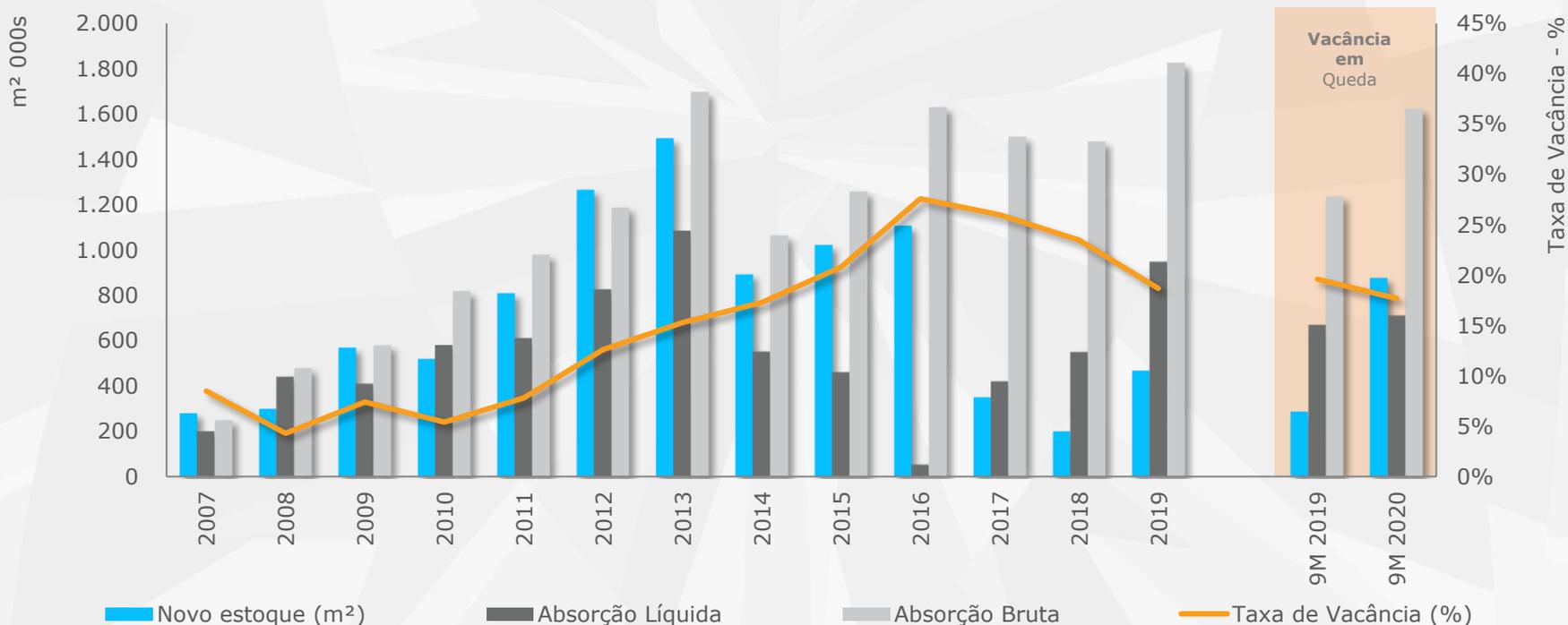


Raio SP I: <30km
Menor vacância proporciona maior liquidez nos ativos

4. PERSPECTIVAS DO MERCADO

Em **regiões consolidadas** como o chamado “raio 30km” da cidade de São Paulo, a vacância já encontra-se em **11,3%**.

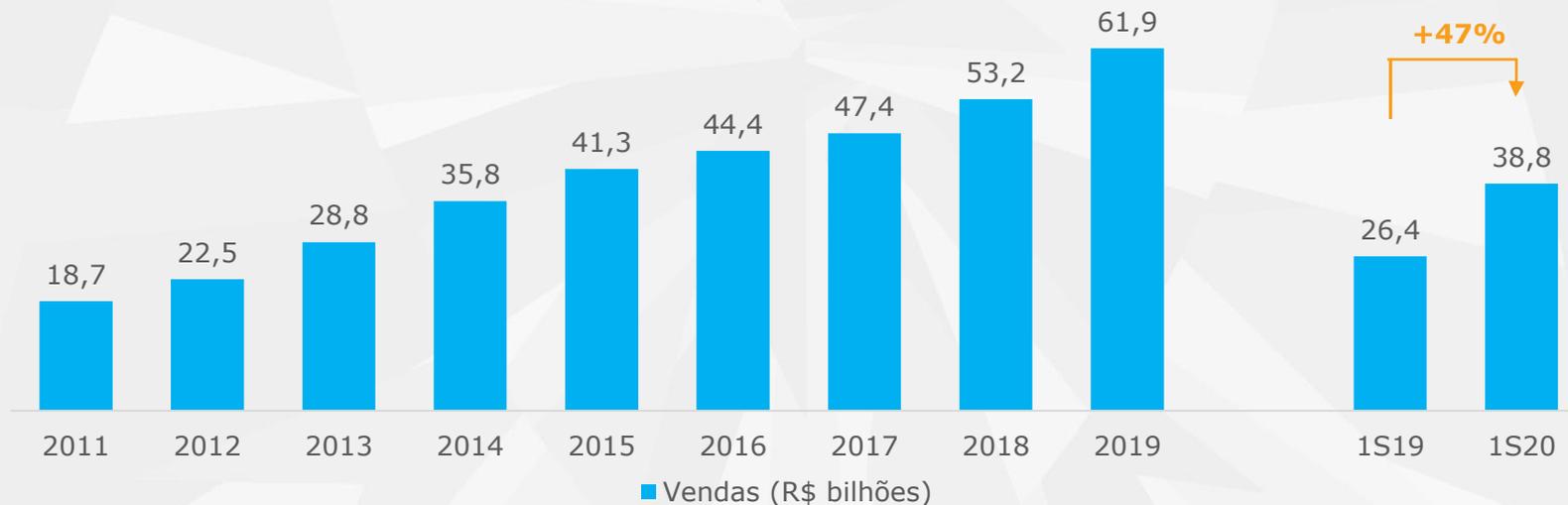
Principais Indicadores de Mercado – São Paulo



4. PERSPECTIVAS DO MERCADO

E-commerce cresceu 16% em 2019, **faturando, aproximadamente, 4X mais do que em 2010**. O crescimento do 1º semestre de 2020 representa um **aumento de 9% em relação ao 2S19** e de **47% em relação ao mesmo período em 2019**.

● E-commerce no Brasil



1. Histórico do Fundo

2. Portfólio

3. Resultado Financeiro e Distribuições

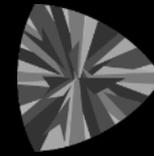
4. Panorama de Mercado

5. Comentários Finais / Q&A

1. Pipeline

2. Alocação dos Recursos

3. Q&A



VBI
REAL ESTATE

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Rua Funchal, 418 – 27º andar

São Paulo, SP – Brazil

+55 11 2344-2525

www.vbirealestate.com