

# FII VBI LOG

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 4T19

18 DE FEVEREIRO DE 2020

**1. Histórico do Fundo**

**2. Destaques – 4T19**

**3. Portfólio**

**4. Resultado Financeiro e Distribuições**

**5. Panorama de Mercado**



## PROPOSTA DE VALOR DO FUNDO



### ESTRATÉGIA DE GESTÃO

- Aquisição oportunista de **ativos já desenvolvidos**
- **Gestão ativa** com **controle dos ativos investidos**
- Busca por ativos localizados nos **principais centros logísticos** e com **elevadas especificações técnicas**



### CAPTAÇÕES

- **R\$ 783 milhões captados** em 2 ofertas públicas de cotas
- **Aquisição** dos ativos dentro do **preço alvo**
- **Aumento de liquidez** com **ampliação da base de investidores**
- **Ofertas pulverizadas**



### PORTFOLIO ALVO

- **Portfólio balanceado** com **diversificação por Ativo e Locatário**
- Ativos em diferentes polos logísticos, trazendo ao portfólio **diversificação geográfica**
- **Contratos Fortes (Atípicos e Típicos)** buscando maior resiliência as receitas
- **Maior liquidez**, mais de 20.600 cotistas na base

**Aquisição  
Guarulhos**  
**R\$ 68 milhões**  
ABL: 24.416 m<sup>2</sup>



**Encerramento  
da 2ª Emissão  
de Cotas**

**R\$ 480  
milhões**  
R\$ 106,48/cota

**Aquisição Mauá**  
**De R\$ 94 à R\$  
104 milhões**  
ABL: 29.718 m<sup>2</sup>



**Aquisição  
Araucária**  
**R\$ 112 milhões**  
ABL: 42.697 m<sup>2</sup>



4T18

1T19

2T19

3T19

Out-19

Nov-19

Dez -19

**1ª Emissão**  
**R\$ 303  
milhões**  
R\$ 100,00/cota



**Aquisição Extrema**  
**R\$ 220 milhões**  
ABL: 97.822 m<sup>2</sup>

**Aquisição Extrema 3**  
**R\$ 70 milhões**  
ABL: 23.789 m<sup>2</sup>



**Aquisição Itapevi**  
**R\$ 83 milhões**  
ABL: 34.922 m<sup>2</sup>



**1. Histórico do Fundo**

**2. Destaques – 4T19**

**3. Portfólio**

**4. Resultado Financeiro e Distribuições**

**5. Panorama de Mercado**

## ● Aquisição do Galpão 5 - Extrema

- O **Galpão 5** foi desenvolvido sob medida no formato **build-to-suit** para **AMBEV** (única e atual locatária) e **está inserido no condomínio logístico denominado Ativo Extrema**, já pertencente ao portfólio do Fundo.
- Esta aquisição representou um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,06 por cota**.

### Resumo da Transação

Preço:	R\$ 70 milhões
ABL:	23.789 m <sup>2</sup>
Ocupação:	100%
Locatário:	AMBEV
Estágio da Obra:	Concluída em julho de 2019
Tipo de Contrato:	Atípico
Prazo do Contrato:	10 anos (com vencimento em Set-2029)
Cap Rate:	8,4%



## ● Aquisição do Ativo Mauá

- **Galpão logístico** com área bruta locável de **29.718 m<sup>2</sup>**, em um terreno com **localização estratégica** na cidade de Mauá.
- O **preço total** a ser pago na aquisição é **de até R\$ 104,5 milhões** ("Preço Máximo"), sendo que **R\$ 94,5 milhões foi pago na data da Escritura de Venda e Compra** ("Preço Mínimo"), e o pagamento do saldo remanescente (de até R\$ 10 milhões) está condicionado a superação de determinadas cláusulas contratuais nos próximos 7 anos.
- O Galpão foi desenvolvido sob medida no formato **build-to-suit** para **DIA%** (única e atual locatária), com vencimento em 2036.
- Esta aquisição representa um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,10 por cota.**

### Resumo da Transação

Preço mínimo/máximo da aquisição:	R\$ 94,5 milhões / R\$ 104,5 milhões
ABL:	29.718 m <sup>2</sup>
Ocupação:	100%
Locatário:	Dia%
Estágio da Obra:	Concluída em 2016
Tipo de Contrato:	Atípico
Prazo do Contrato:	20 anos (com vencimento em Mar-2036)
Cap Rate (sobre o preço mínimo):	10,1%
Cap Rate (sobre o preço máximo):	9,1%



## ● Aquisição do Ativo Araucária

- **Galpão logístico** com área bruta locável de **42.697 m<sup>2</sup>**, construído em 2006 em um terreno com **224.820 m<sup>2</sup>**.
- O **Ativo Araucária** foi desenvolvido sob medida no formato **build-to-suit** para a antiga Exel Logística, adquirida em 2006 pela DHL. A construção possui as **mais elevadas especificações técnicas** construtivas contando ainda com potencial expansão do galpão existente.
- Esta aquisição representa um **incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente R\$ 0,10 por cota**.

### Resumo da Transação

Preço:	R\$ 112,3 milhões
ABL:	42.697 m <sup>2</sup>
Ocupação:	100%
Locatário:	DHL Logistics (Brazil) Ltda.
Estágio da Obra:	Concluída em 2006
Tipo de Contrato:	Típico
Prazo do Contrato:	7 anos (com vencimento em dez-2026)
Cap Rate:	8,4%



## ● Aquisição do Ativo Itapevi

- **Condomínio logístico** modular com área bruta locável de **34.922 m<sup>2</sup>**, construído em 2002 em um terreno em localização estratégica na cidade de Itapevi com **60.268 m<sup>2</sup>** de área total.
- O empreendimento estava **84% ocupado**, com **cinco contratos típicos** de locação na data de aquisição.
- Foi negociado junto ao vendedor uma renda mínima garantida **R\$ 594 mil mensais** para o ano de 2020.
- Esta aquisição representa um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,08 por cota**.

### Resumo da Transação

Preço:	R\$ 83 milhões
ABL:	34.922 m <sup>2</sup>
Ocupação:	84%
Locatários:	Ativa Distribuidora, Logfar Logística, Phisialia Distribuidors, Íntegra Brasil, Levi Strauss
Estágio da Obra:	Concluída em 2002
Tipo de Contrato:	Típico
Prazo Médio Remanescente dos Contratos:	30 meses
Cap Rate:	8,6% <sup>1</sup>



<sup>1</sup>Com base na renda mínima garantida.

1. Histórico do Fundo

2. Destaques – 4T19

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

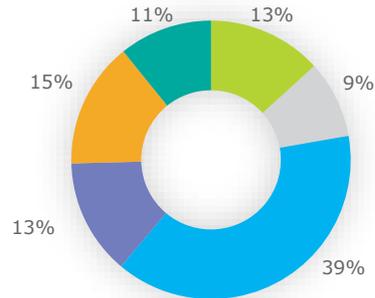
5. Panorama de Mercado

# PORTFÓLIO – POSIÇÃO EM 31/DEZ

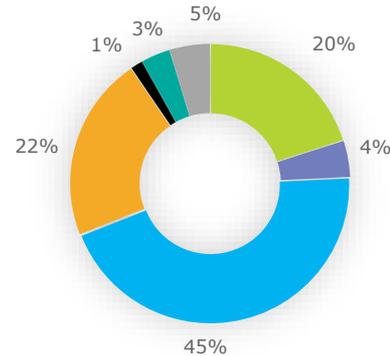
O Fundo conta com **5 ativos no portfólio**, somando mais de **250,000 m<sup>2</sup> de ABL**.



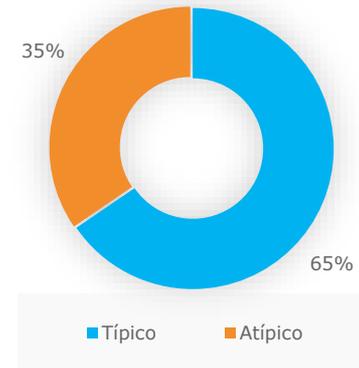
Portfólio por ativo (%)<sup>1</sup>



Portfólio por setor (%)<sup>2</sup>

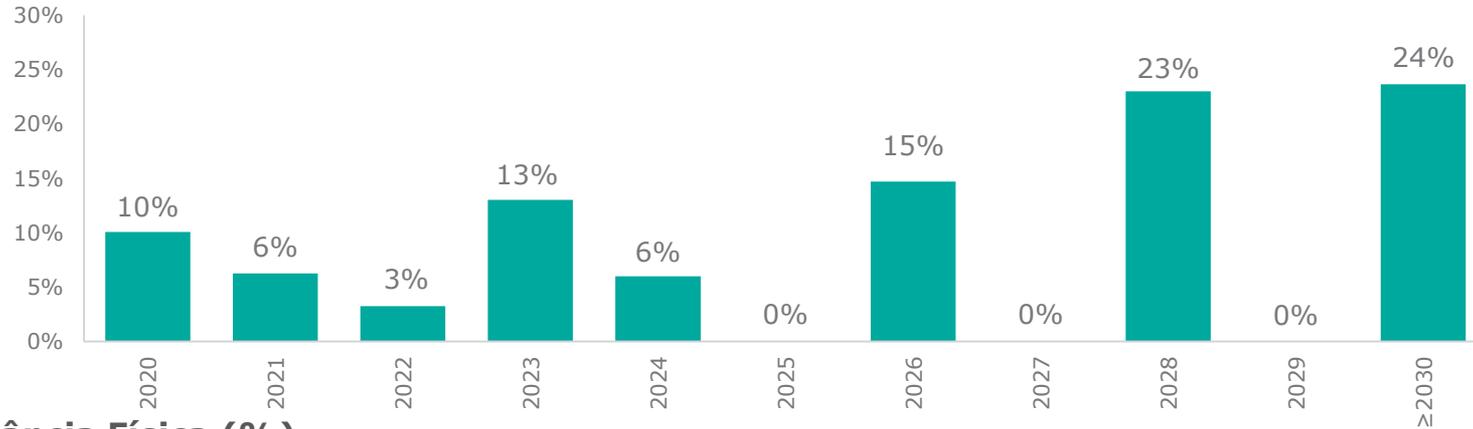


Natureza dos contratos (%)<sup>2</sup>

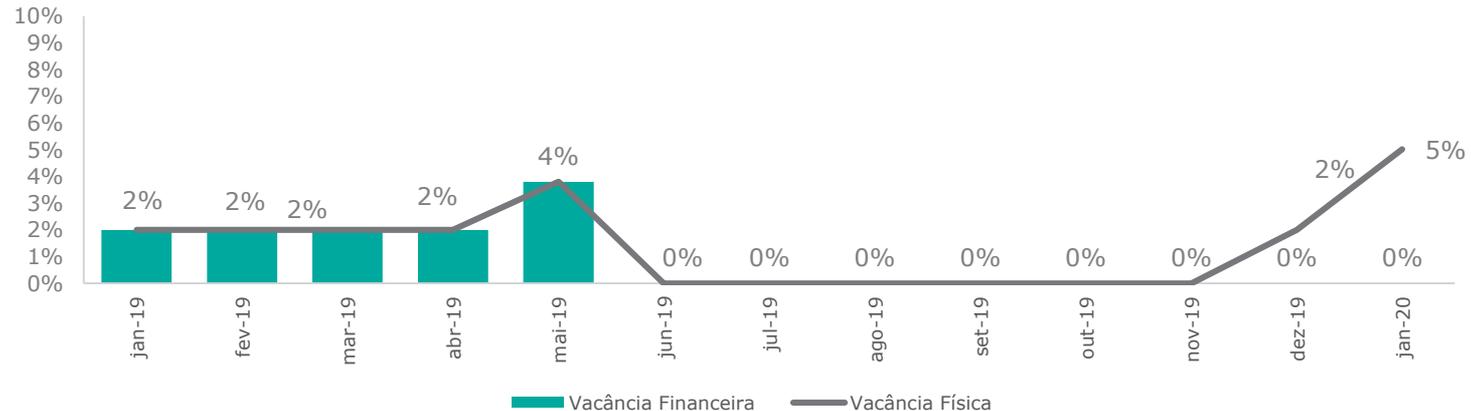


<sup>1</sup>(%) do Patrimônio Líquido  
<sup>2</sup> (%) da Receita Imobiliária do Fundo

## ● Vencimento dos Contratos (% da receita)



## ● Vacância Física (%)



**1. Histórico do Fundo**

**2. Destaques – 4T19**

**3. Portfólio**

**4. Resultado Financeiro e Distribuições**

**5. Panorama de Mercado**

## ○ Efeito Caixa/Competência

<b>Mês 1 (Competência)</b>	Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel
<b>Mês 2 (Caixa)</b>	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 4T19

Resultado contábil ajustado pelo caixa

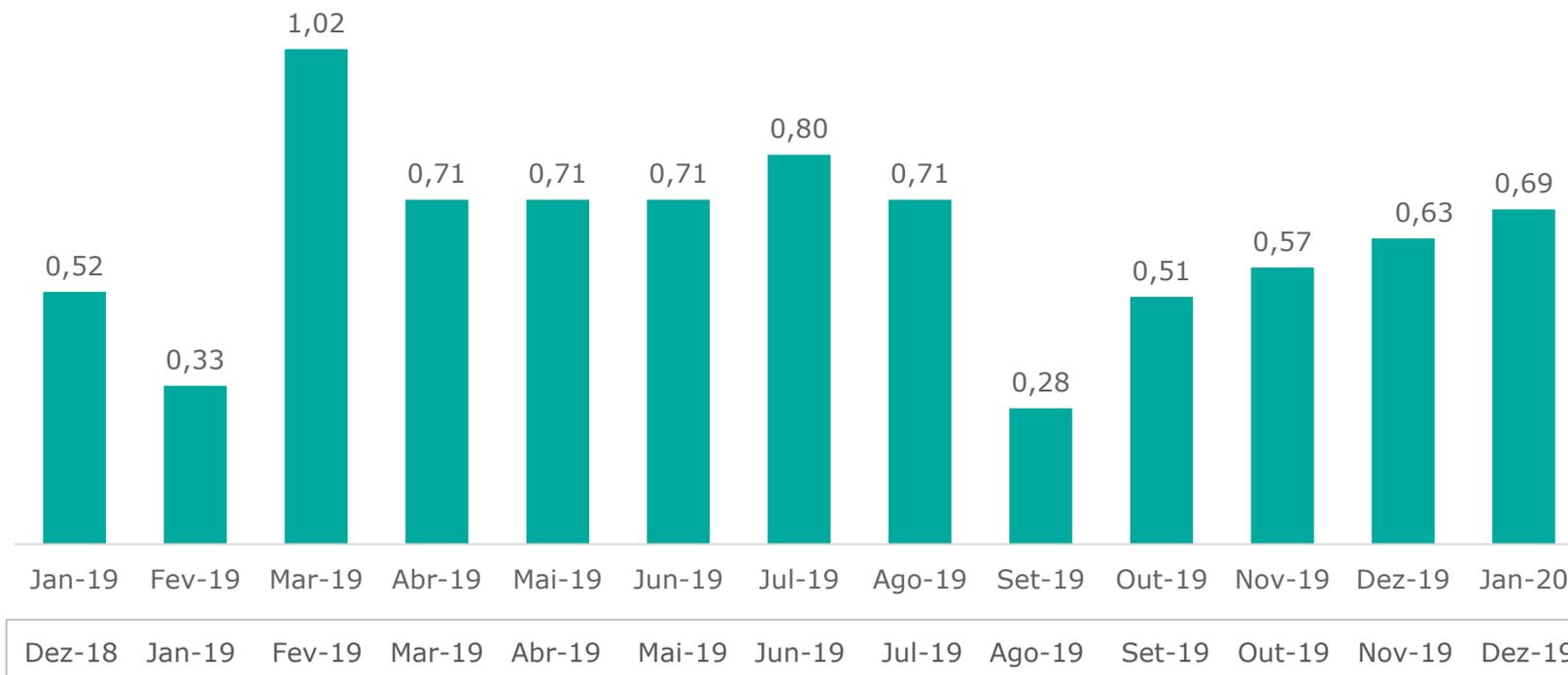
Mês Competência >>>	1T19	2T19	3T19	out-19	nov-19	dez-19	Acum. 12m (mês competência)
Mês Caixa >>>				nov-19	dez-19	jan-20	
Receita Financeira Líquida <sup>3</sup>	(246)	66	2.301	1.341	865	758	5.084
Receita Imobiliária	7.821	7.953	8.337	4.446	3.933	5.158	37.648
<b>Receitas - Total</b>	<b>7.575</b>	<b>8.019</b>	<b>10.638</b>	<b>5.787</b>	<b>4.798</b>	<b>5.916</b>	<b>42.732</b>
Despesas Imobiliárias	(23)	(15)	0	0	0	0	(38)
Despesas Operacionais	(939)	(976)	(1.536)	(868)	(767)	(755)	(5.843)
Outras Despesas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(962)</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.536)</b>	<b>(868)</b>	<b>(767)</b>	<b>(755)</b>	<b>(5.881)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.613</b>	<b>7.028</b>	<b>9.102</b>	<b>4.919</b>	<b>4.030</b>	<b>5.160</b>	<b>36.852</b>
Reserva de Contingência	(382)	(293)	(142)	(622)	718	41	(679)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 <sup>1</sup>	0	0	(854)	0	0	0	(854)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>6.231</b>	<b>6.735</b>	<b>8.106</b>	<b>4.297</b>	<b>4.749</b>	<b>5.201</b>	<b>35.319</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>2,06</b>	<b>2,22</b>	<b>1,50</b>	<b>0,57</b>	<b>0,63</b>	<b>0,69</b>	<b>7,67</b>

<sup>1</sup>No 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.

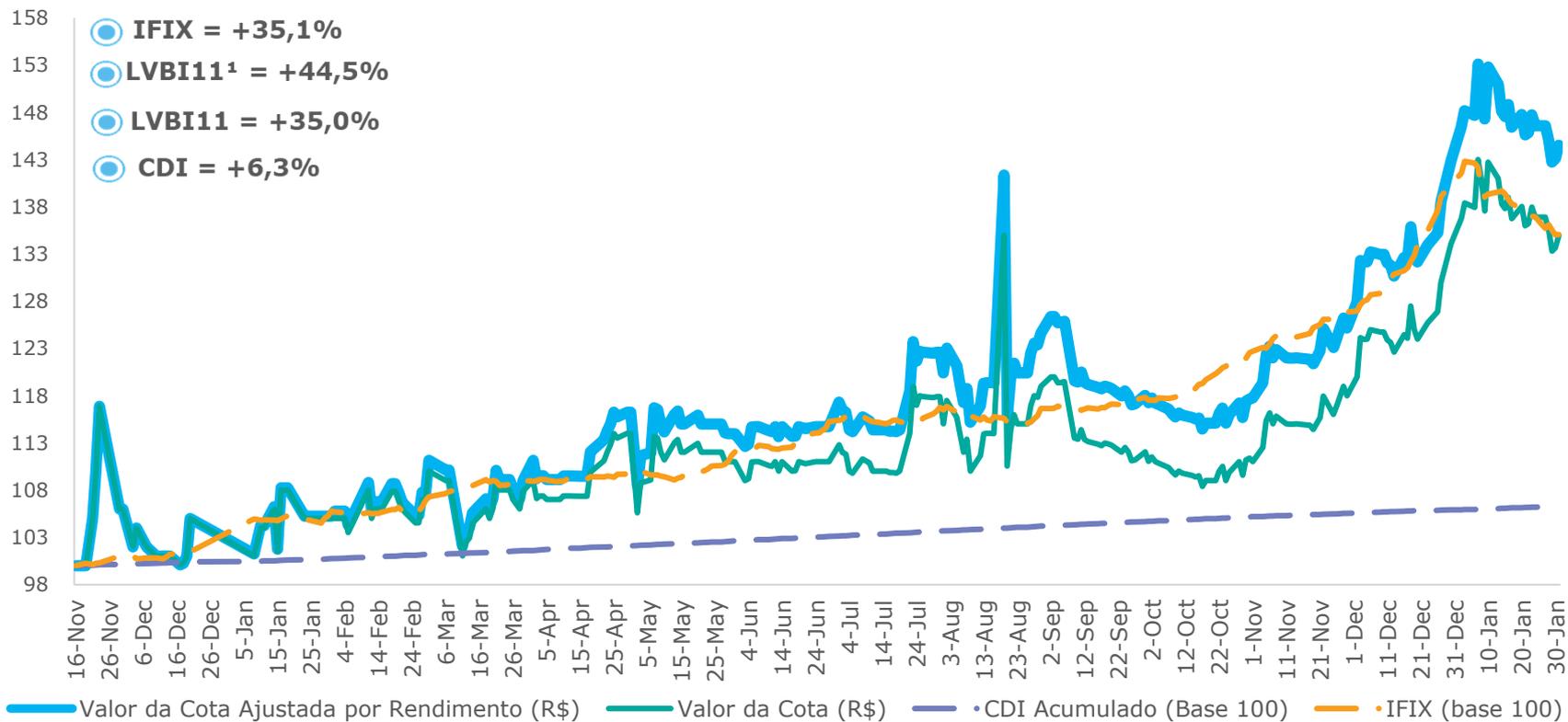
<sup>2</sup> Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

<sup>3</sup> Despesas de IR sobre receita financeira de períodos anteriores reconhecida apenas em Janeiro 2019.

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



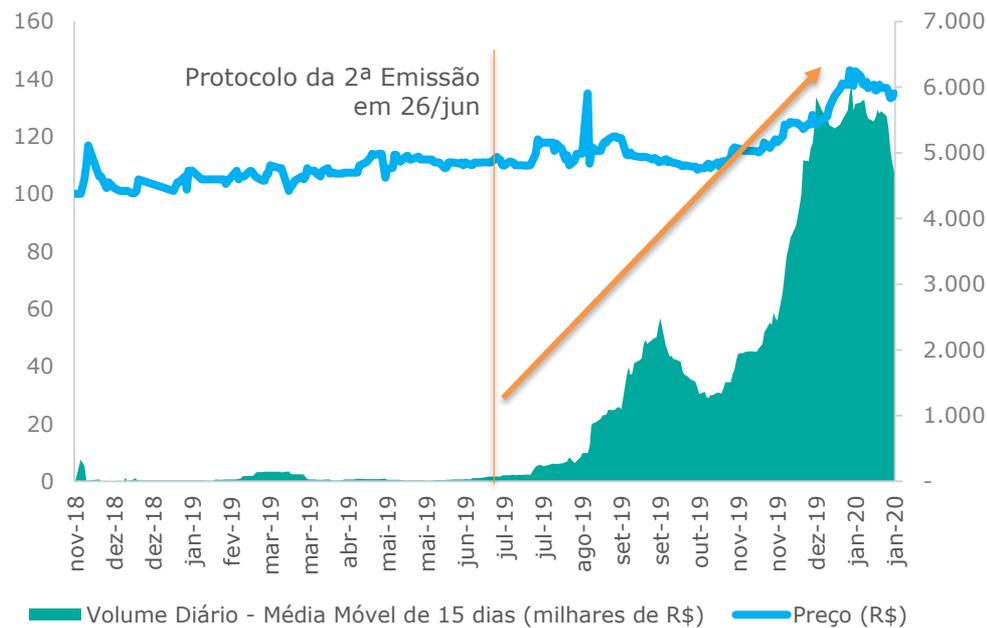
## ● Rentabilidade desde o início do Fundo até 30/jan



<sup>1</sup>Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos  
 Fonte: Bloomberg

## ● Liquidez desde o início do Fundo até 31/jan

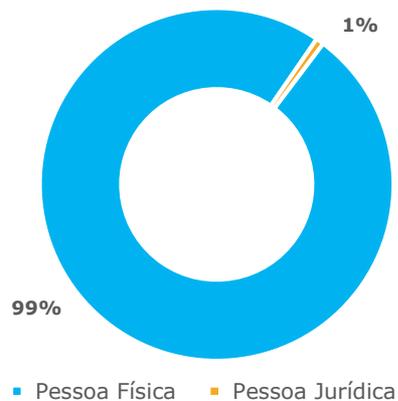
- **Liquidez diária média de R\$5,2 milhões** negociados em janeiro;



	jan-20	2020	Desde o Início <sup>1</sup>
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	114,0	114,0	375,6
Giro (em % do total de cotas)	11,2%	11,2%	36,9%
Valor de Mercado em 31/01/20	R\$ 1.017,3 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

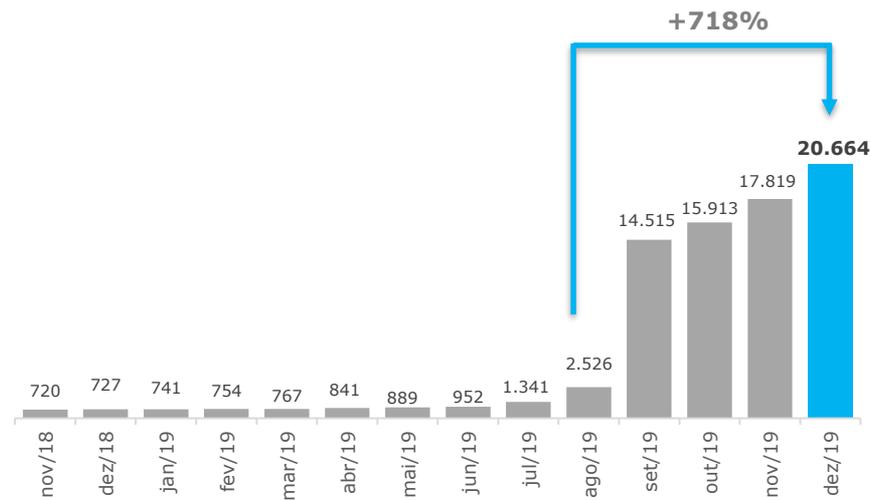
Em setembro, o Fundo anunciou o encerramento da **2ª Emissão de Oferta Pública de Cotas**, com a inclusão de **10.428 novos cotistas** a sua base. Ao final de 2019, o LVBI11 atingiu **20.664 cotistas**.

## ● Perfil do Investidor (% da quantidade de cotistas)



Fonte: B3

## ● Quantidade de Cotistas



Fonte: B3

**1. Histórico do Fundo**

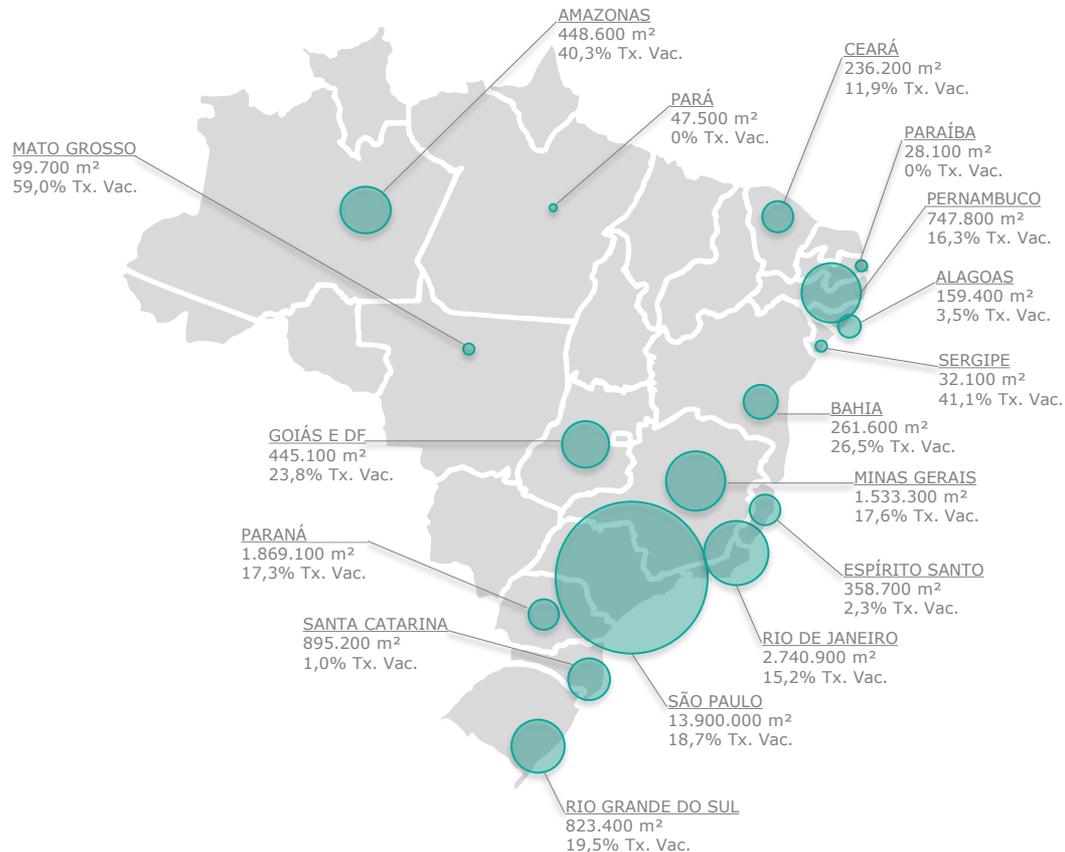
**2. Destaques – 4T19**

**3. Portfólio**

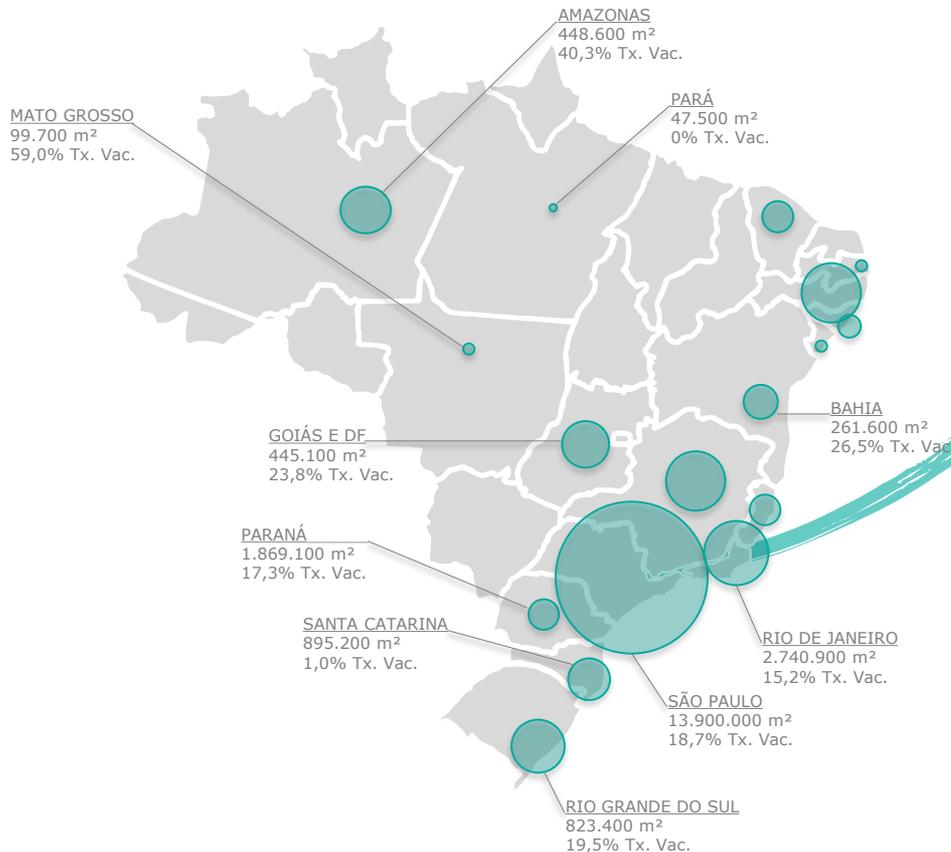
**4. Resultado Financeiro e Distribuições**

**5. Panorama de Mercado**

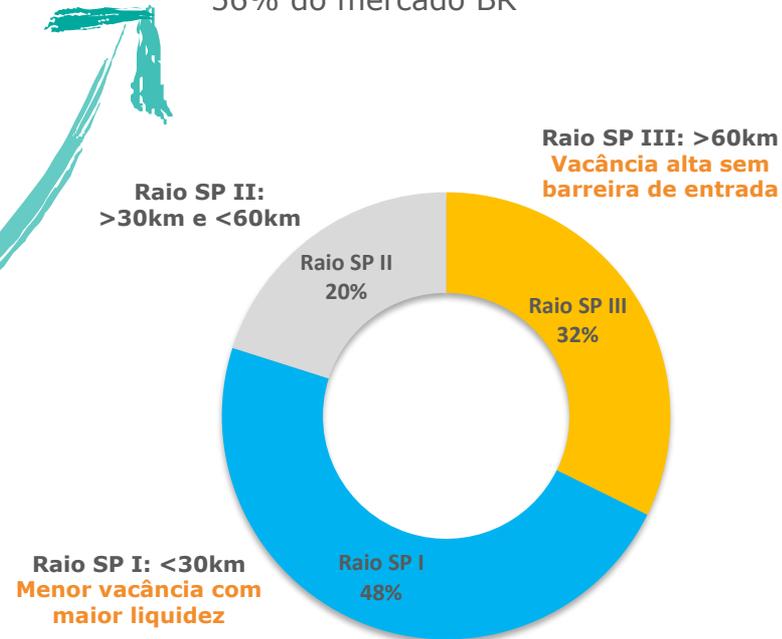
## Visão Geral e Principiais Características



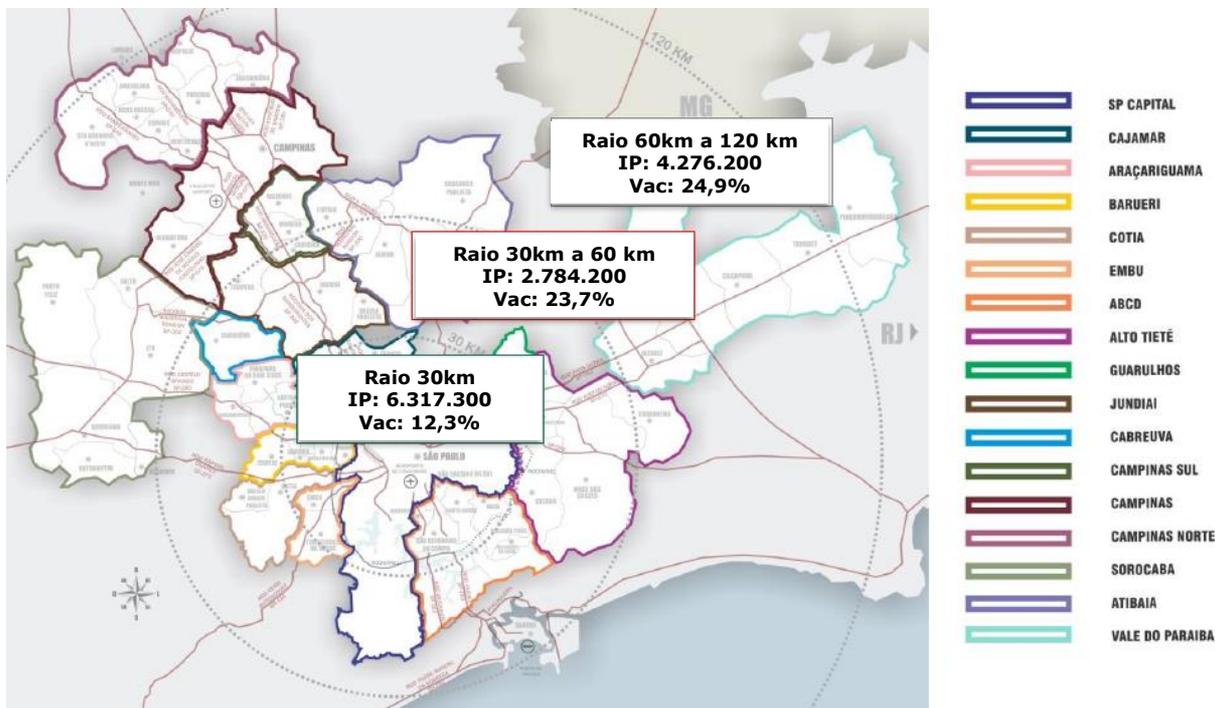
- **BR = 676 parques logísticos com 24.6 milhões de m²;**
- Altamente concentrado em **SP (56%);**
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;
- Preço e vacância continuam em recuperação.



## ● Mercado São Paulo 56% do mercado BR

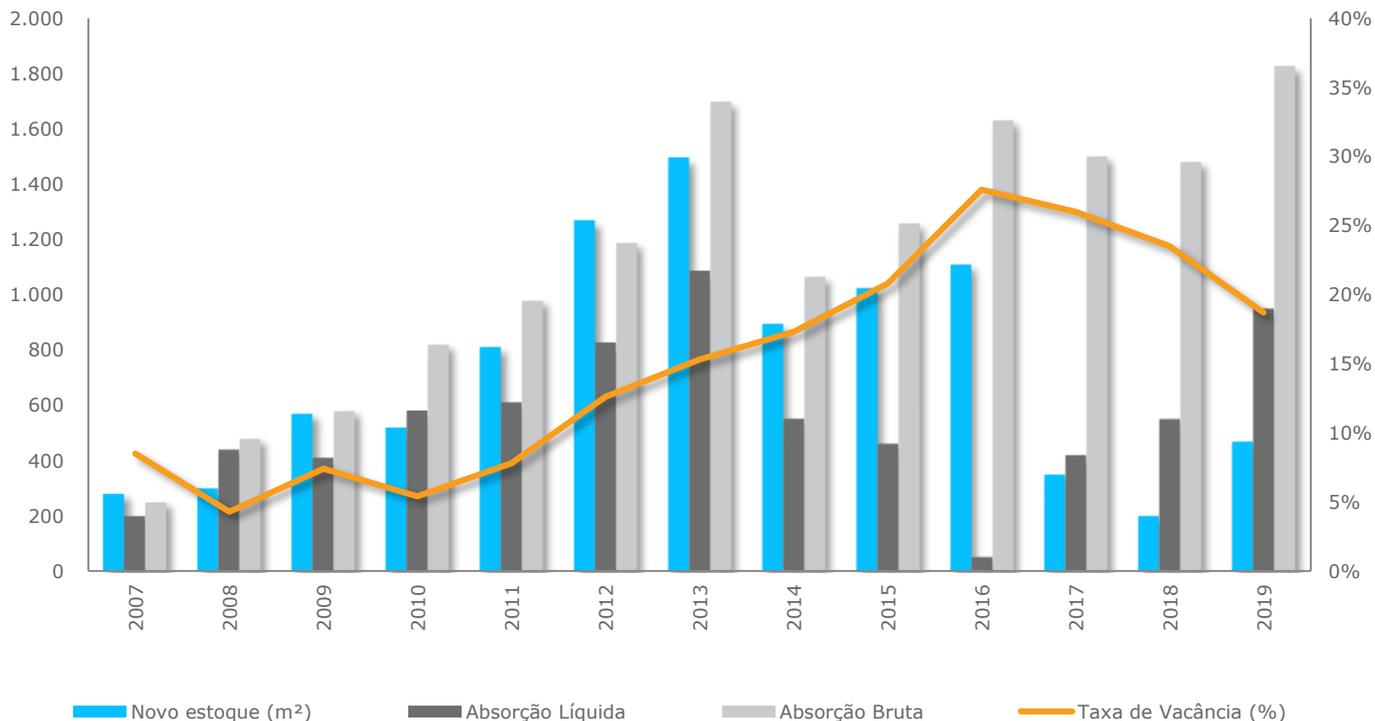


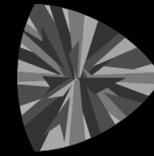
## ● Detalhamento de Submercados – São Paulo



## Principais Indicadores de Mercado – São Paulo

A vacância, que chegou a **27,6%** em 2016, já recuou para **18,7%** no final de 2019. Em **regiões consolidadas** como o chamado “raio 30km” da cidade de São Paulo, a vacância já está **abaixo de 13%** - sendo este um indicativo de potencial pressão sobre o preço dos aluguéis.





**VBI**  
REAL ESTATE



**VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**  
Rua Funchal, 418 – 27º andar  
São Paulo, SP – Brazil  
04551-060

**Atendimento aos Investidores**  
+55 11 2344-2525  
ri@vbirealestate.com  
www.vbilog.com.br  
www.vbirealestate.com

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ESTA PUBLICIDADE SEGUIE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.