

FII VBI LOG

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 1T20

28 DE MAIO DE 2020

1. Histórico do Fundo

2. Destaques – 1T20

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

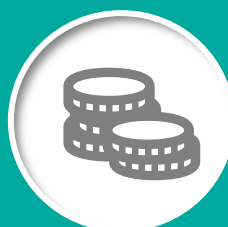


PROPOSTA DE VALOR DO FUNDO



ESTRATÉGIA DE GESTÃO

- Aquisição 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**



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
- Ativos líquidos com **elevadas especificações técnicas**

**Aquisição
Guarulhos**
R\$ 68 milhões
ABL: 24.416 m²



**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 m²



4T18

1T19

2T19

3T19

4T19

1T20

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

Aquisição Extrema
R\$ 220 milhões
ABL: 97.822 m²



Aquisição Extrema 3
R\$ 70 milhões
ABL: 23.789 m²



Aquisição Itapevi
R\$ 83 milhões
ABL: 34.922 m²



**Aquisição
Araucária**
R\$ 112 milhões
ABL: 42.697 m²



1. Histórico do Fundo

2. Destaques – 1T20

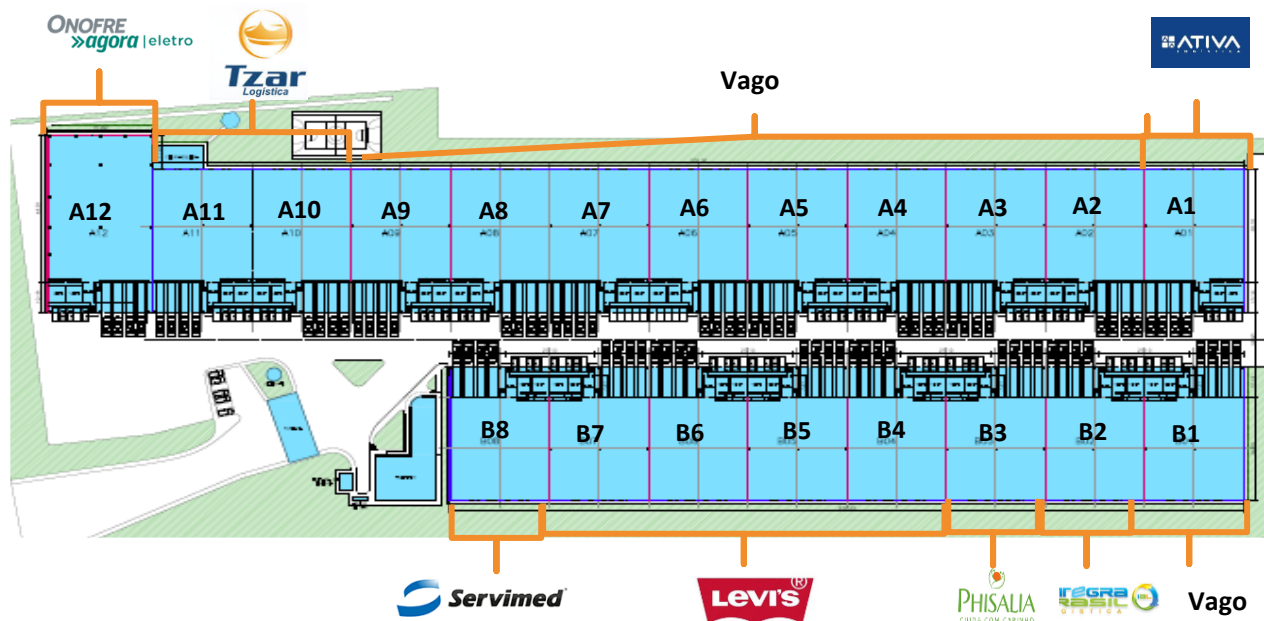
3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

📍 Locações

- ✓ Ao longo do trimestre tivemos **15.849 m² devolvidos** (Ativa logística) e **5.761 m² locados** no Ativo Itapevi;
- ✓ Demais ativos do Fundo permanecem **100% locados**;
- ✓ Ao final do mês de abril o Fundo possuía **6% de vacância física do Fundo**, com **0% de vacância financeira**.



Operacional

- ✓ Execução de **melhorias no Ativo Extrema**, como a construção de vagas de estacionamento adicionais para um dos locatários do Galpão 30 e também recuperação do tanque de retardo de água pluvial;



Rua de acesso



Rua de acesso



Vagas de estacionamento



Tanque do retardo de água pluvial

🕒 Impacto COVID-19

- ✓ Todos os ativos do Fundo **estão em operação durante a quarentena;**
- ✓ **Redução de 10% do custo condominial de Extrema** para os locatários em função de medidas operacionais no condomínio;
- ✓ **0% de inadimplência na receita imobiliária** e diferimento de 2% da receita imobiliária com a aplicação de juros, referente ao caixa de Abril, em função dos impactos do COVID-19 na carteira de locatários.



Ativo Mauá com grande volume de caminhões durante a quarentena



1. Histórico do Fundo

2. Destaques – 1T20

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

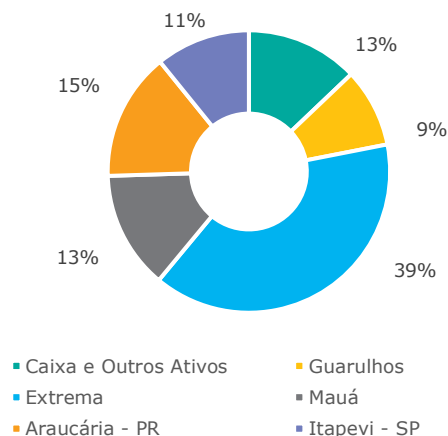
5. Panorama de Mercado

PORTFÓLIO – POSIÇÃO EM 30/ABR

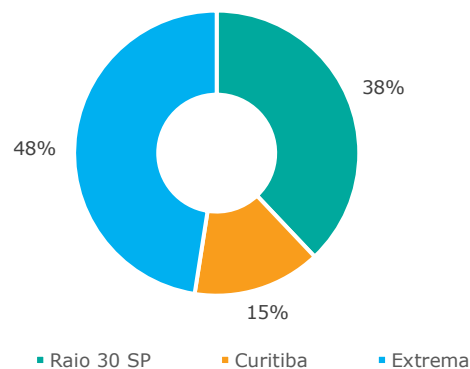
O Fundo conta com **5 ativos no portfólio**, somando mais de **250,000 m² de ABL**.



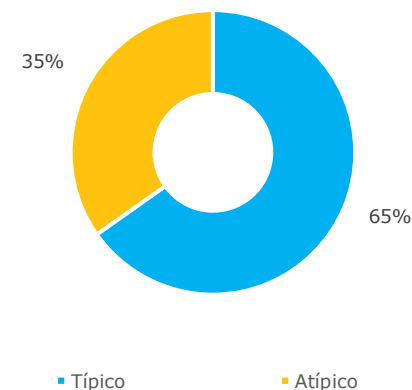
Portfólio por ativo (%)¹



Portfólio por região (%)¹



Natureza dos contratos (%)²



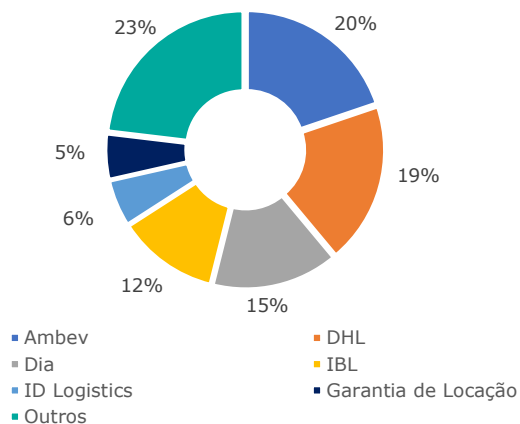
¹(%) do Patrimônio Líquido

PORTFÓLIO – POSIÇÃO EM 30/ABR

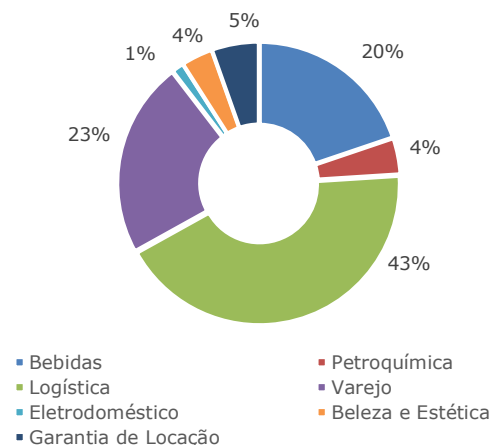
O Fundo conta com **5 ativos no portfólio**, somando mais de **250,000 m² de ABL**.



Portfólio por Inquilino (%)¹



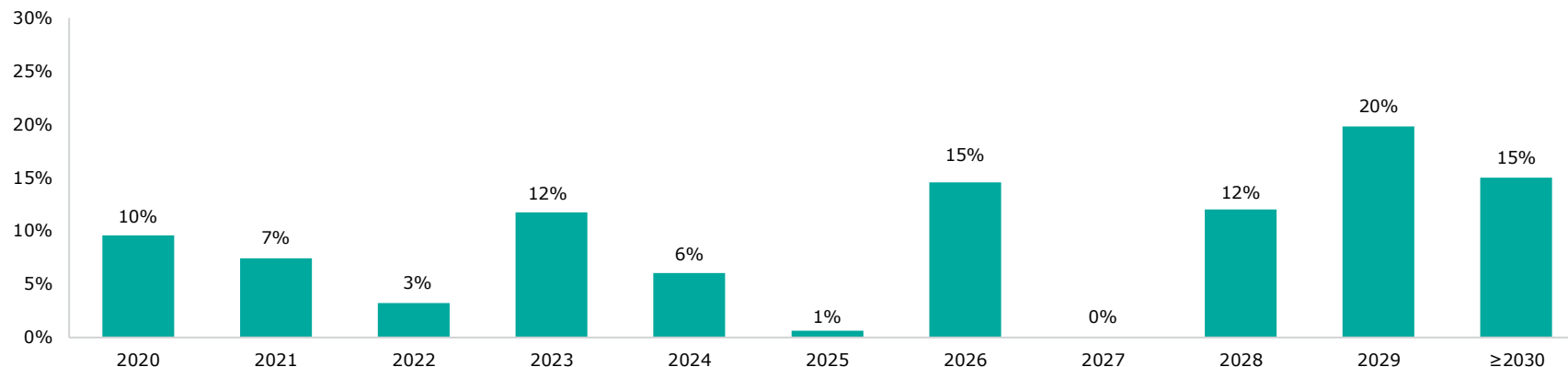
Portfólio por setor (%)²



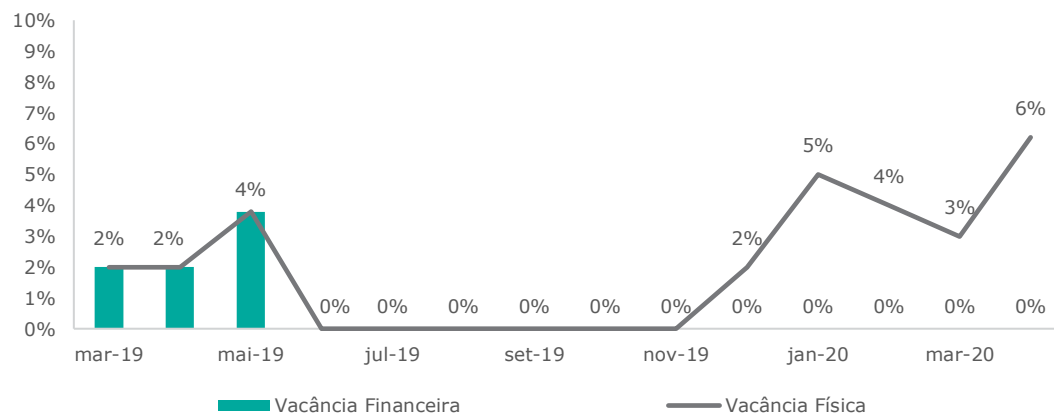
¹ (%) da Receita Imobiliária do Fundo

² (%) da Receita Imobiliária do Fundo

Vencimento dos Contratos (% da receita)



Vacância (%)



Janeiro - ▲ vacância física

Ativo Itapevi

Devolução de Ativa (7.045 m² de ABL)

Fevereiro - ▼ vacância física

Ativo Itapevi:

Locação Onofre Eletro (2.238 m² de ABL)

Março - ▼ vacância física

Ativo Itapevi

Locação para Tzar Logística (3.454 m² de ABL)

Abril - ▲ vacância física

Ativo Itapevi

Devolução de Ativa (8.804 m² de ABL)

1. Histórico do Fundo

2. Destaques – 1T20

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

● 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 1T20

Resultado contábil ajustado pelo caixa

Mês Competência >>>	2019	jan-20	fev-20	mar-20	Acum. 2020 (competência)
Mês Caixa >>>		fev-20	mar-20	abr-20	
Receita Financeira Líquida	5.084	293	294	207	793
Receita Imobiliária	37.648	5.390	5.440	5.146	15.977
Receitas – Total	42.732	5.683	5.734	5.353	16.770
Despesas Imobiliárias	(38)	0	0	0	0
Despesas Operacionais	(5.843)	(759)	(771)	(799)	(2.328)
Outras Despesas	0	0	0	0	0
Despesas – Total	(5.881)	(759)	(771)	(799)	(2.328)
Resultado Operacional	36.852	4.924	4.963	4.554	14.442
Reserva de Contingência	(679)	(100)	(440)	(31)	(572)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	(854)	0	0	0	0
Resultado Distribuído²	35.319	4.824	4.523	4.523	13.870
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	7,67	0,64	0,60	0,60	1,84

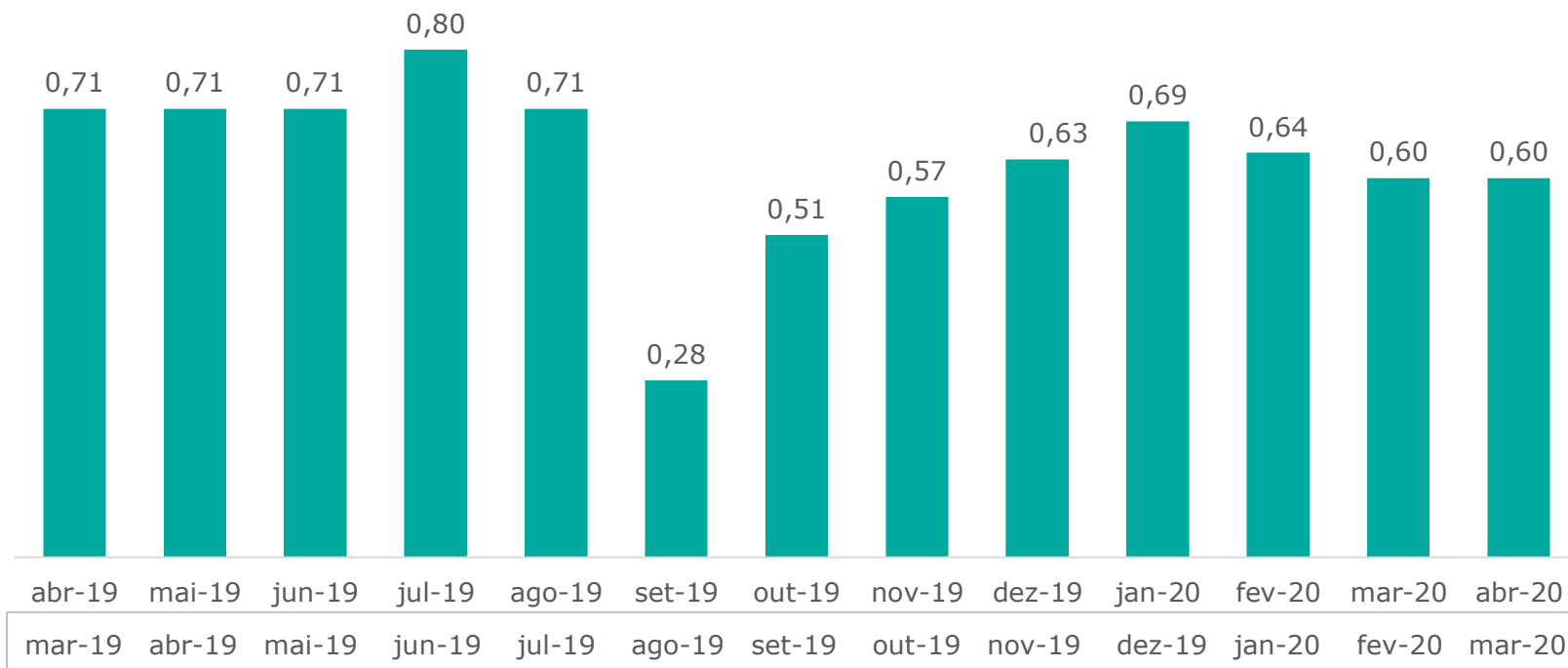
¹No dia 12 de setembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento da distribuição de rendimentos, sendo R\$ 0,8 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota.

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

RESULTADO FINANCEIRO: HISTÓRICO DE RENDIMENTOS

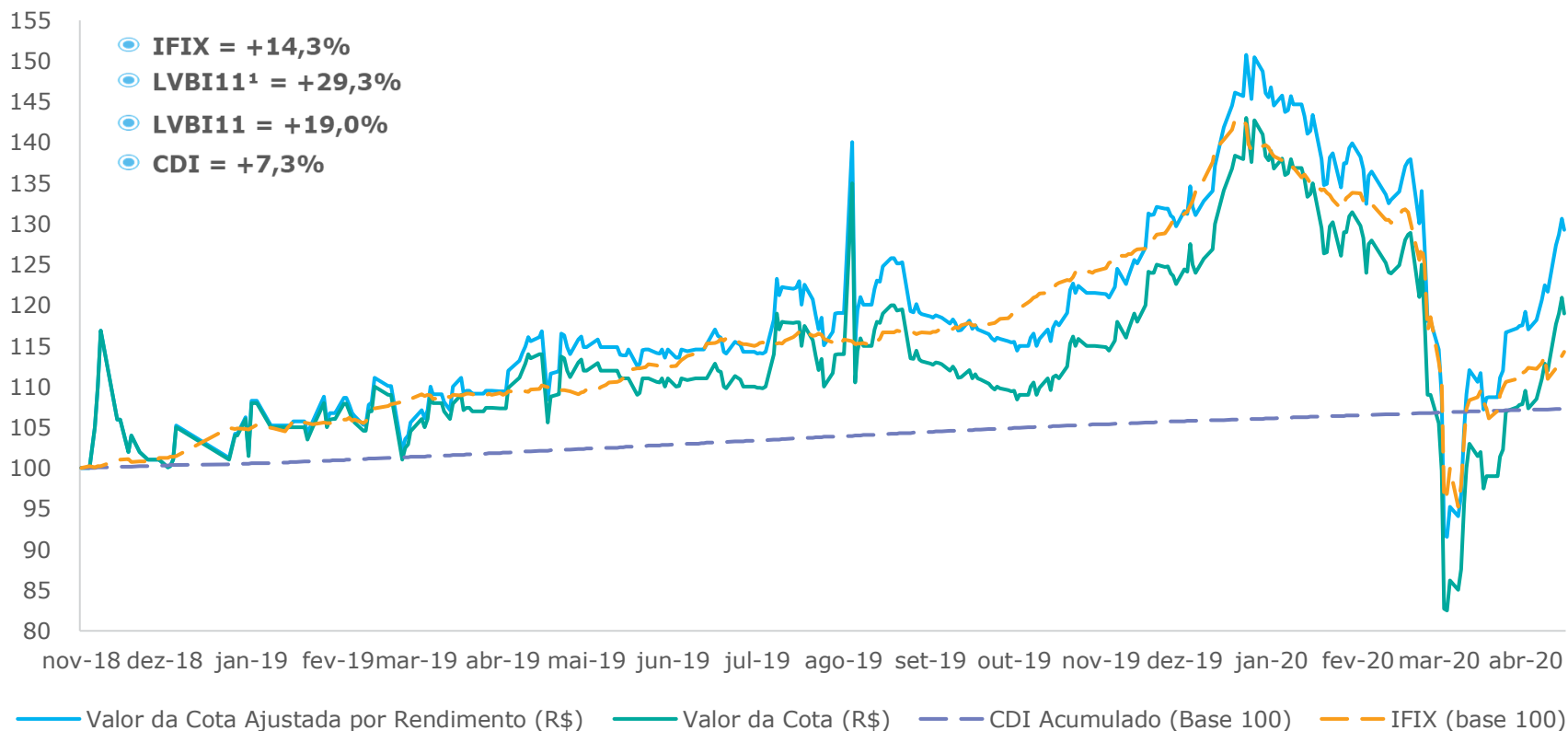
✓ R\$ 1,92 de resultado distribuível no trimestre, sendo que **R\$ 1,84** foi efetivamente distribuído gerando um **dividend yield de 7,4%** sobre o valor da cota 1ª emissão (R\$ 100,00);

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



RESULTADO FINANCEIRO: PERFORMANCE DO FUNDO

● Rentabilidade desde o início do Fundo até 30/abr

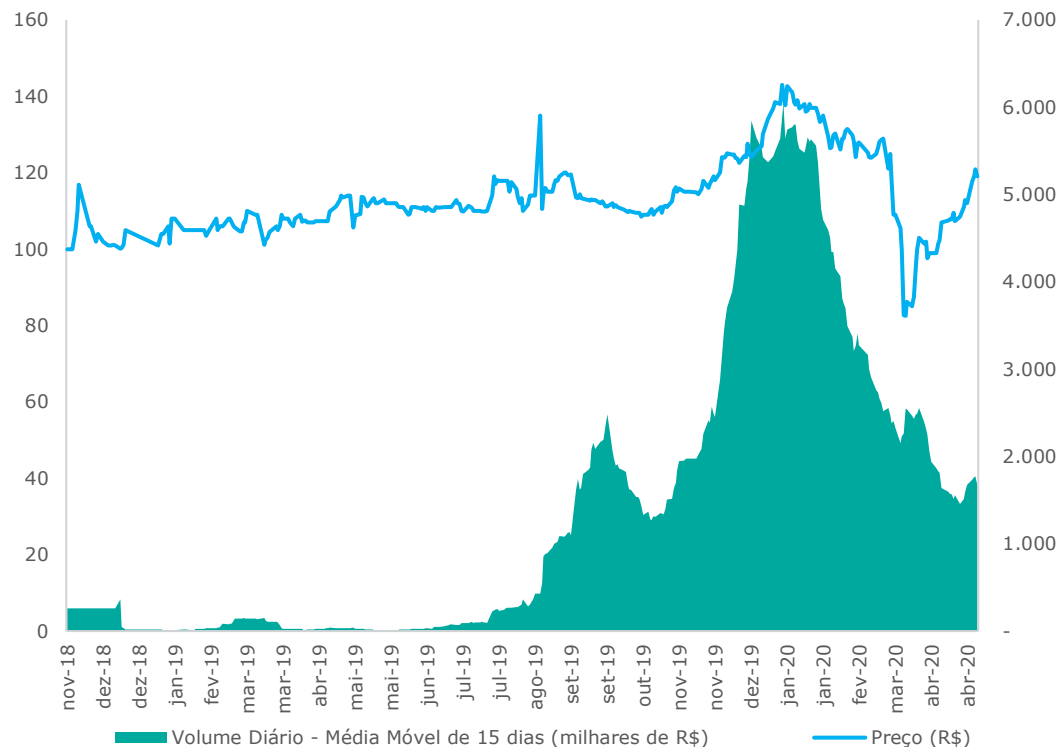


¹Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos
Fonte: Bloomberg

RESULTADO FINANCEIRO: PERFORMANCE DO FUNDO

● Liquidez desde o início do Fundo até 30/abr

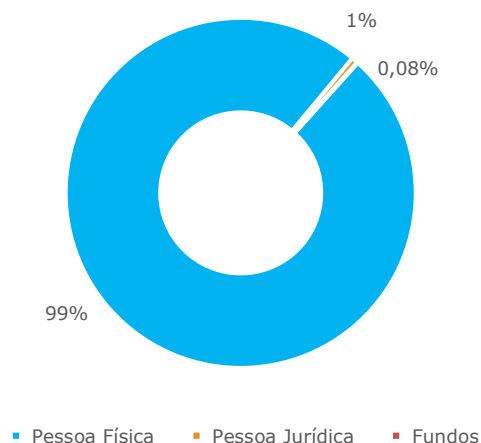
- **Liquidez diária média de R\$1,5 milhões** negociados em abril;



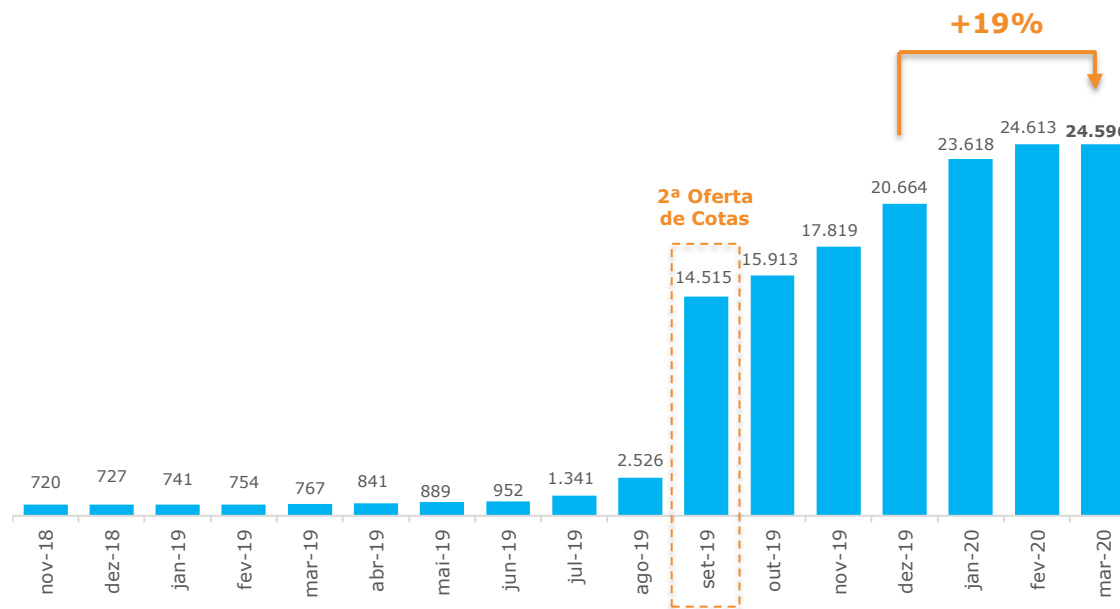
	abr-20	2020	Desde o Início ¹
Volume Negociado (R\$ milhões)	29,9	249,1	510,8
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	27,8%	56,9%
Valor de Mercado em 30/04/2020	R\$ 897,0 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

Desde que o Fundo anunciou o encerramento da **2ª Emissão de Oferta Pública de Cotas**, houve a inclusão de **10.428 novos cotistas** a sua base, atingindo a marca de **24.596 cotistas**.

● Perfil do Investidor (% da quantidade de cotistas)



● Quantidade de Cotistas



1. Histórico do Fundo

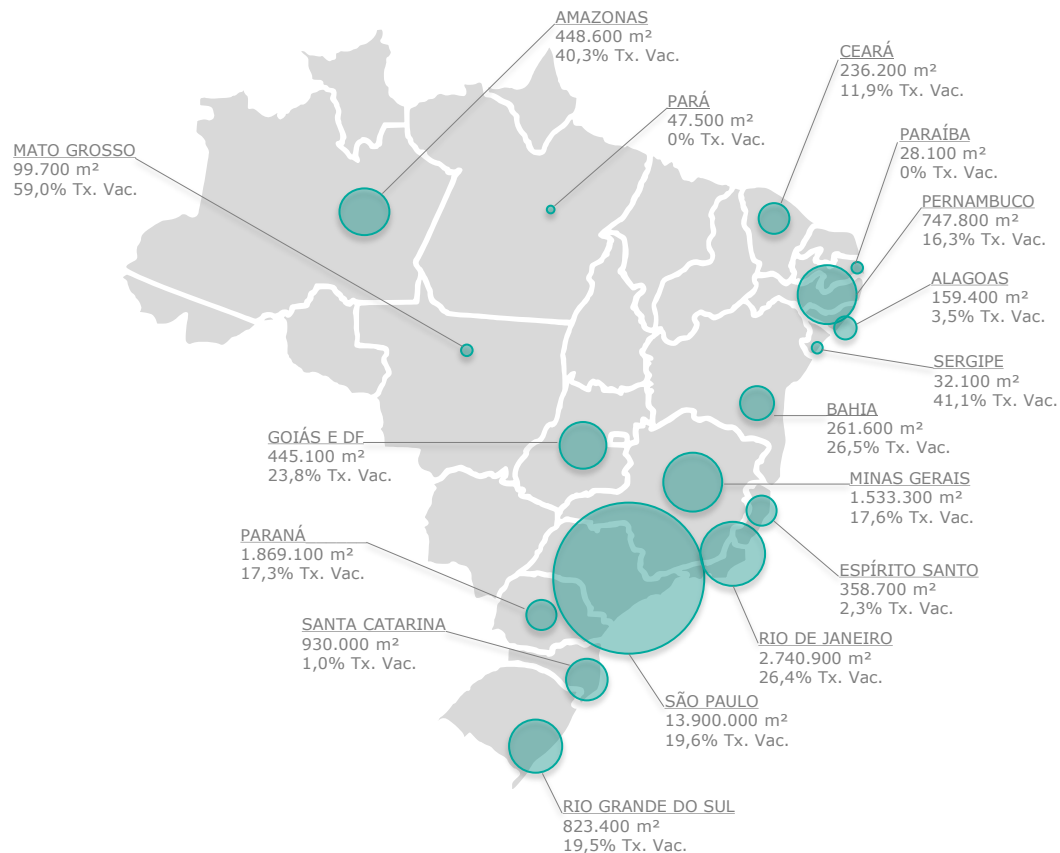
2. Destaques – 1T20

3. Portfólio

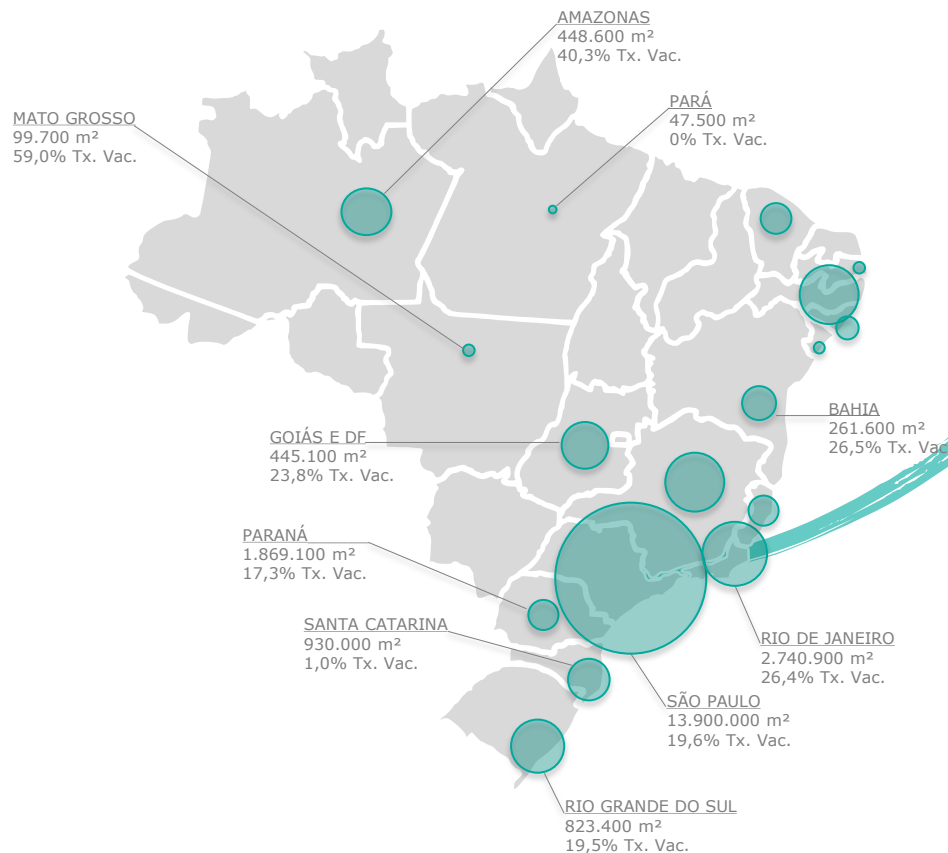
4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

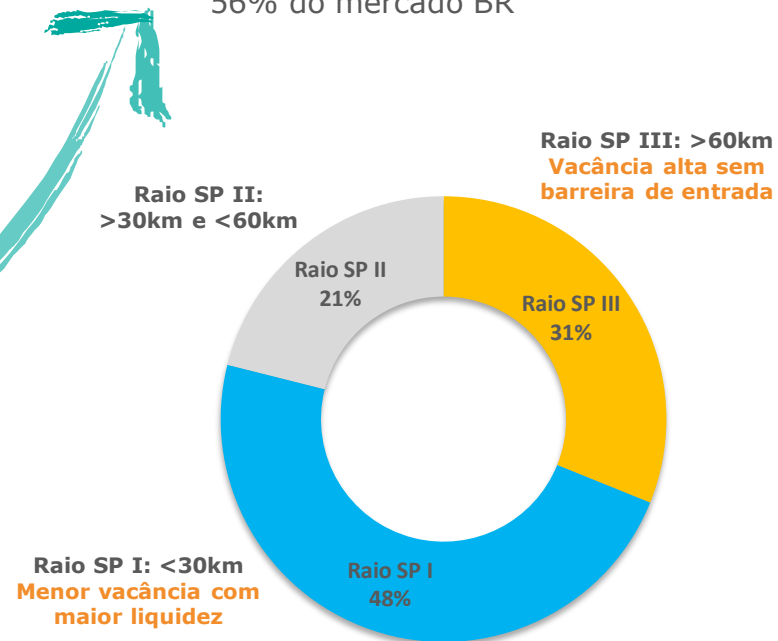
Visão Geral e Principiais Características



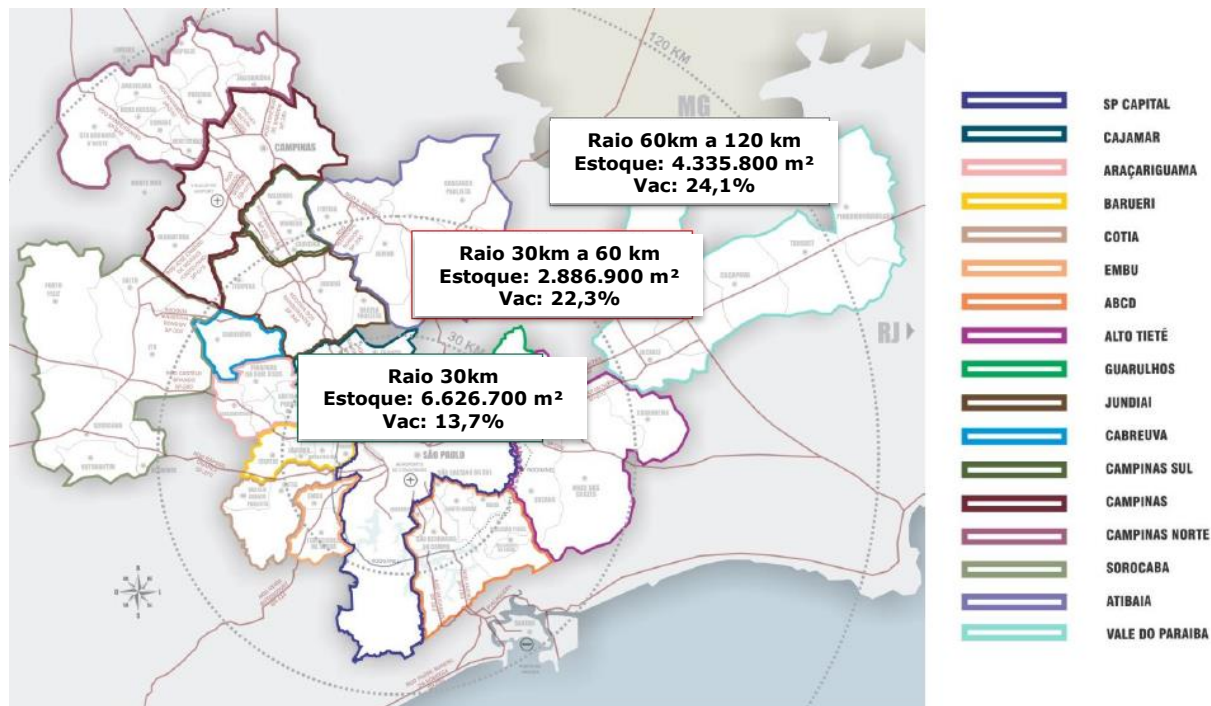
- **BR = 676 parques logísticos com 24,7 milhões de m²;**
- Altamente concentrado em **SP (56%);**
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;



● Mercado São Paulo 56% do mercado BR

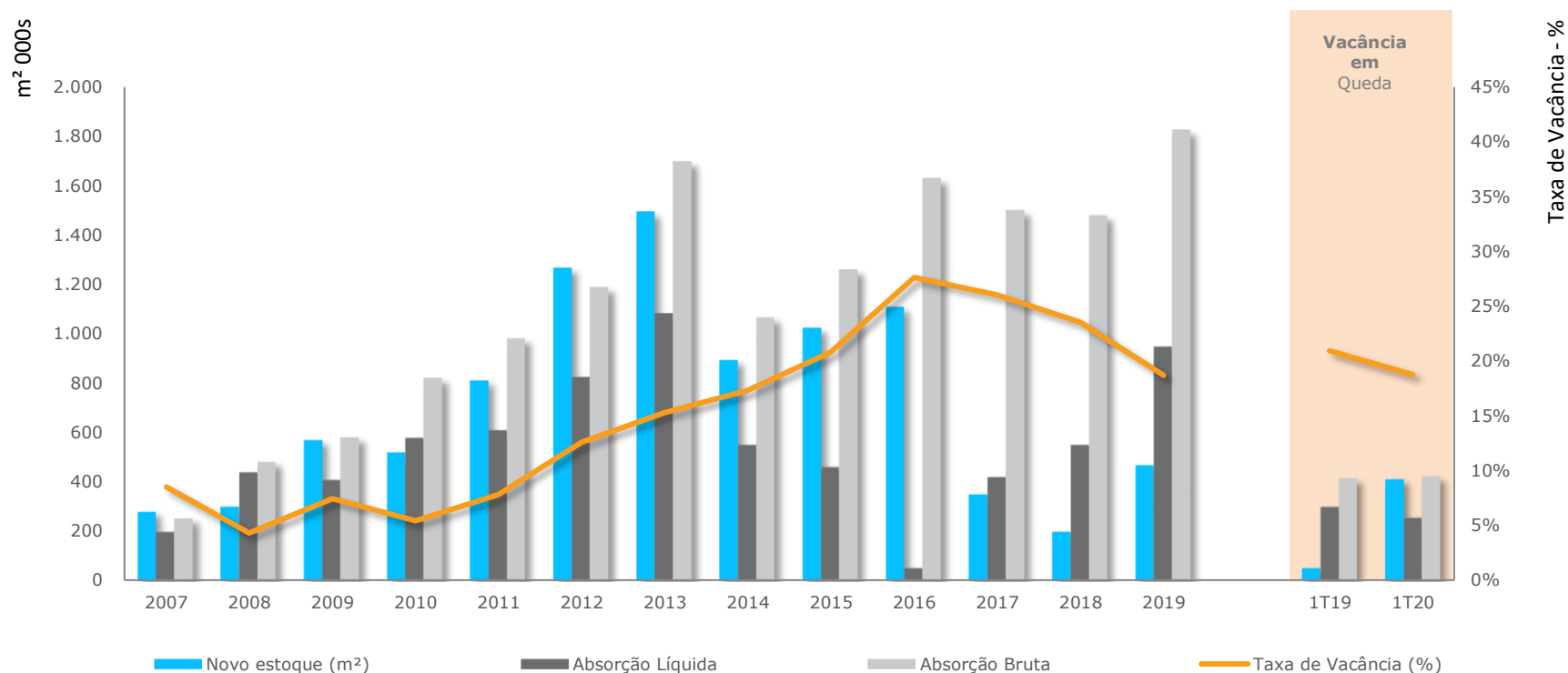


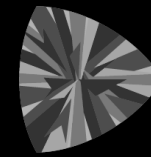
● Detalhamento de Submercados – São Paulo



● Principais Indicadores de Mercado – São Paulo

Em comparação ao 1T19, a vacância do 1T20 recuou para 18,7%. Em **regiões consolidadas** como o chamado “raio 30km” da cidade de São Paulo, a vacância já encontra-se em **13,7%**.





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 SEGUE 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.