

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI LOGÍSTICO
(LVBI11)

ABRIL 2024

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

14.572.333

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Taxa efetiva (competência)
fevereiro de 2024: 1,05%
do patrimônio líquido

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Clique para assistir aos **videos reports**

Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



ABRIL 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.879,8 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 116,62



MARKET CAP

R\$ 1.867,0 milhões



COTA DE FECHAMENTO

R\$ 115,83



P/B

0,99X



ADTV

R\$ 3,6 milhões



NÚMERO DE COTISTAS

122.080

Referente ao mês caixa abril (competência março), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,82/cota. De modo a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi utilizado parte da reserva de lucro (R\$ 0,08/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,90/cota em linha com o mês.

Durante o mês de abril (competência março), houve a cessão do contrato de locação referente a 12.761 m² do Galpão G-30 do Ativo Extrema da ID Logistic para a Arcor do Brasil e Bagley do Brasil, além da prorrogação do referido contrato até Junho de 2027. Conforme comunicado anteriormente, durante o mês de março/24 (competência), o Fundo firmou novo contrato de locação referente a um módulo do Ativo Itapevi (1.664 m² de ABL). Desta forma, a taxa de vacância física era de 0,8% ao final do mês de abril (competência). Além disso, os reajustes previstos para o mês foram realizados e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,7 anos.

No dia 21/03, o Fundo comunicou via Fato Relevante ([clique aqui](#)) que recebeu notificação da locatária Dia% informando a rescisão antecipada do contrato de locação no Ativo Mauá, bem como a inadimplência do aluguel competência fevereiro do referido Ativo. Atualmente, o aluguel representa, aproximadamente, R\$ 0,06/cota. A gestão do Fundo segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, bem como os espaços com perspectivas de desocupação.

Adicionalmente, conforme previsto no material da 5ª emissão de cotas, já no mês de maio, a 2ª série do CRI SBC foi quitada, restando apenas a 1ª série que possui previsão de liquidação até o mês de junho.

¹Com base no valor da cota patrimonial em 30/04.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramento da 5ª Emissão de Cotas do

LVBI11

FII VBI LOGÍSTICO

A **VBI Real Estate** divulgou Comunicado ao Mercado no dia 16/04 sobre o encerramento da Oferta Restrita da **5ª Emissão de Cotas do FII VBI Logístico (LVBI11)** com **montante total captado de R\$ 219,8 milhões** correspondente a mais de **1,9 milhões de novas cotas** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Clique aqui para o Comunicado ao Mercado na íntegra 

 | administradora

 | coordenador líder





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,90

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

9,3%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

9,3%

RESERVA ACUMULADA

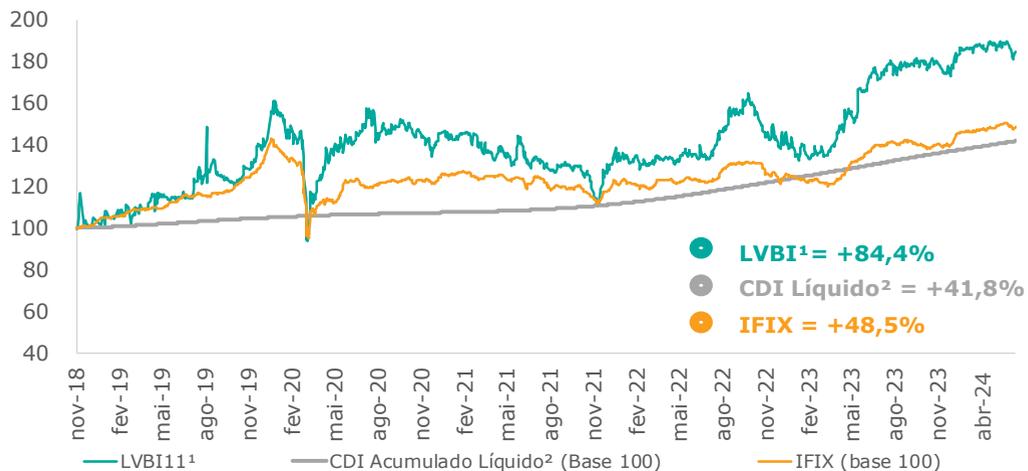
R\$ 0,84/Cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

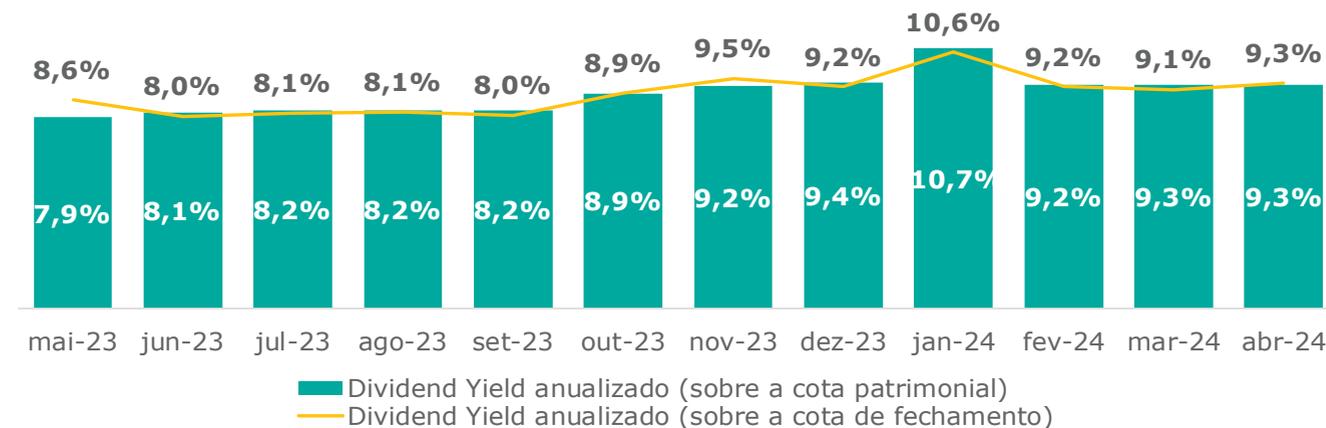


■ Distribuição de Dividendos

PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



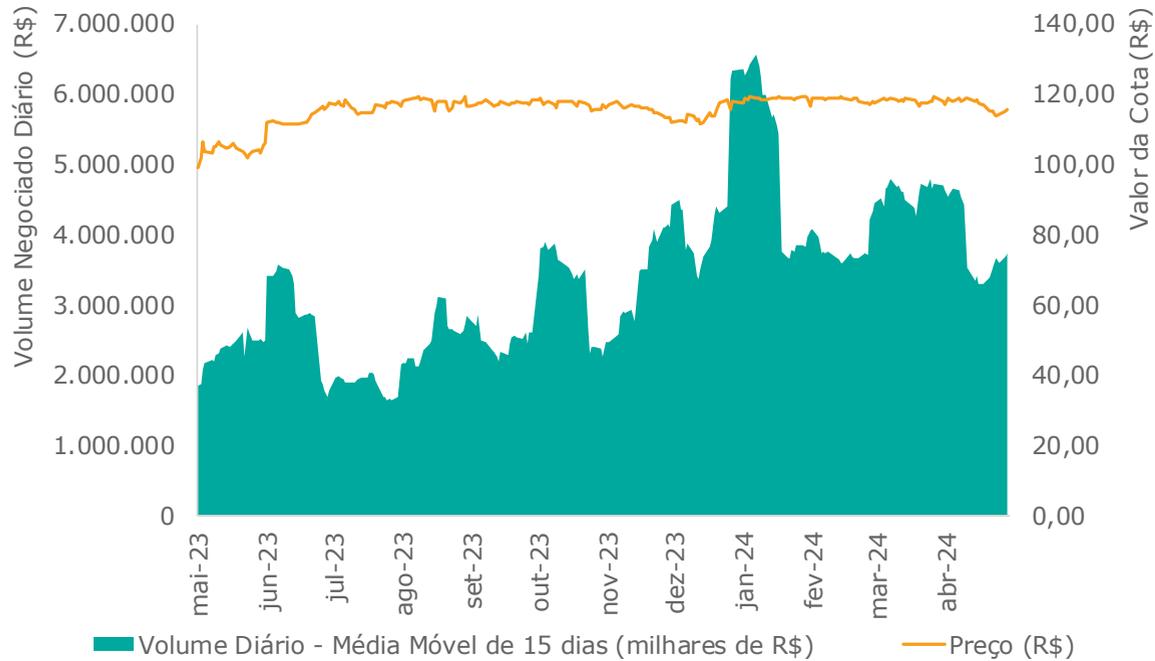
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



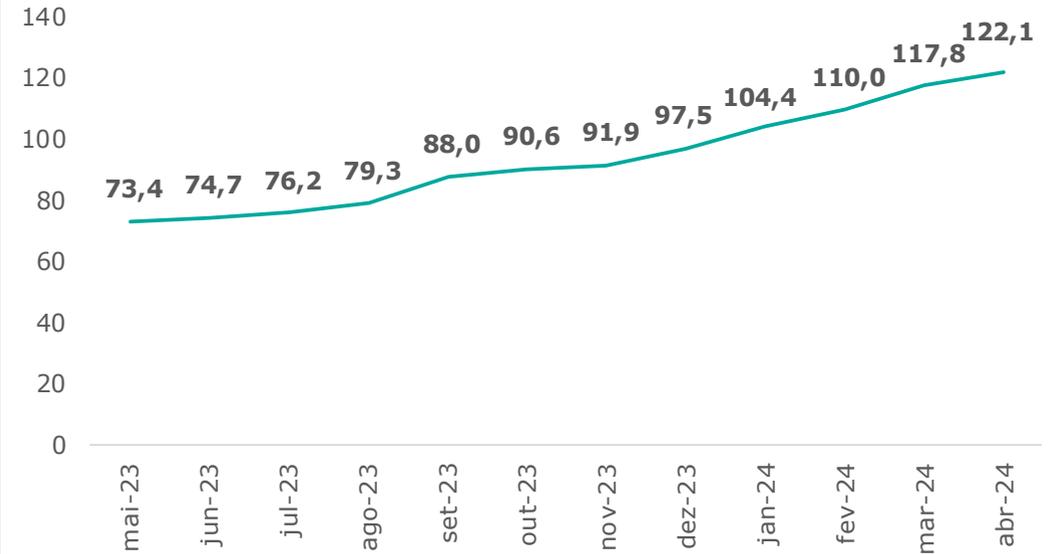
LIQUIDEZ

ADTV de 3,6 milhões que representa 4,7% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



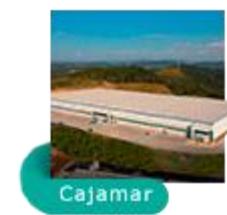
Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Extrema	100%	12	122.460	122.460	0%	46	26%
Mauá	100%	1	29.718	29.718	0%	4	0%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	35	10%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	5%	24	5%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	72	6%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	73	11%
Jandira	100%	1	45.634	45.634	0%	34	11%
Aratu	70%	8	102.530	71.771	3%	47	12%
Cajamar ²	100%	0	35.690	35.690	N/A	12	6%
SBC	100%	1	65.024	65.024	0%	138	13%
Total		36	550.369	519.610	0,8%	56	100%

¹Receita referente a competência março de 2024 (caixa abril).

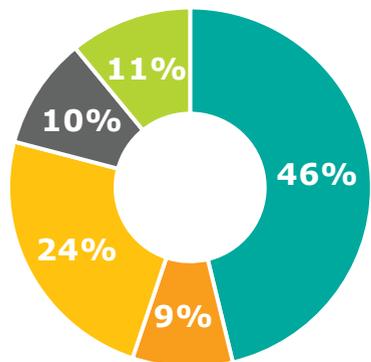


CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

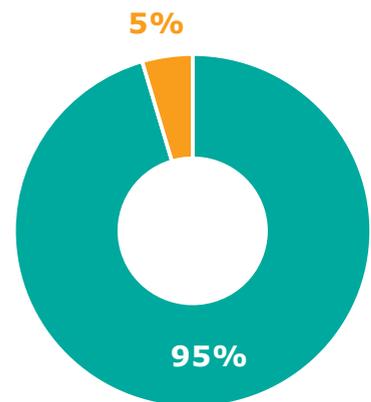
(% Receita)



- Raio 30 São Paulo
- Região Metropolitana de Curitiba
- Extrema
- Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Região Metropolitana de Salvador

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



- Classe A
- Classe B

¹Receita referente a competência março de 2024 (caixa abril).

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



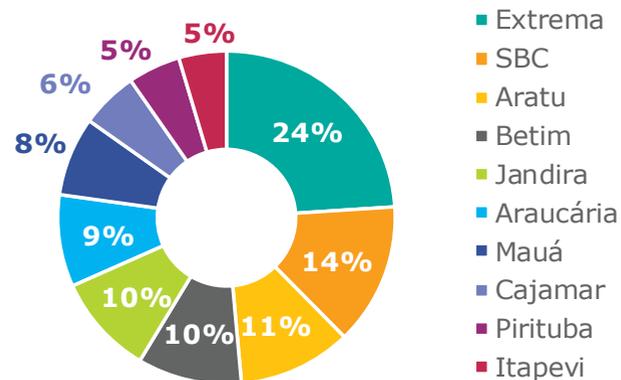
CARTEIRA DE ATIVOS¹



[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

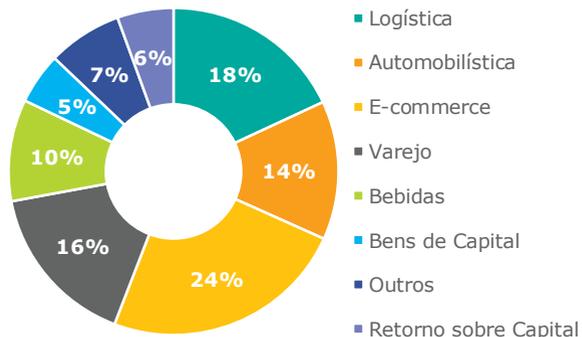
ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



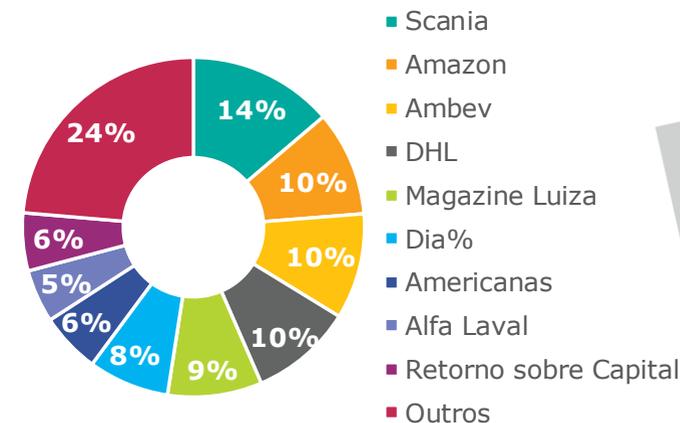
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



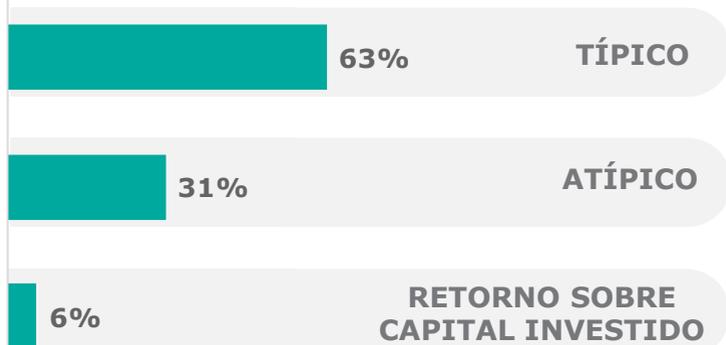
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



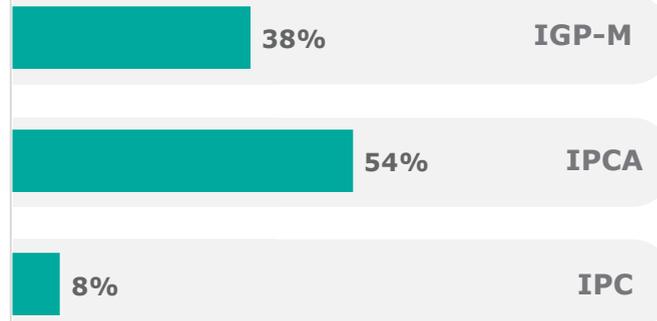
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



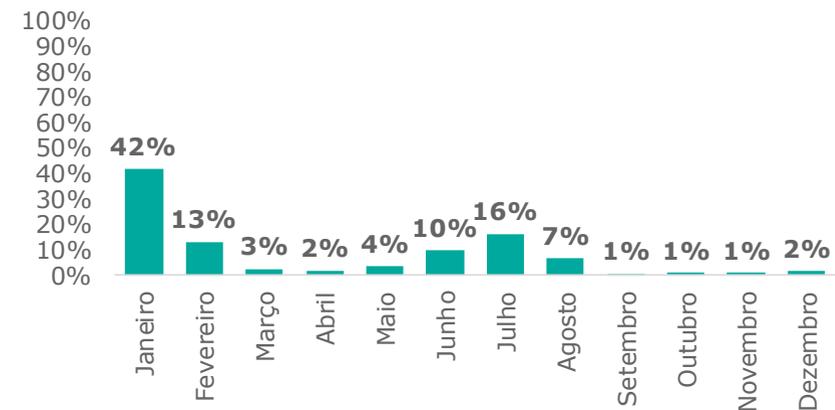
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



¹Receita referente a competência março de 2024 (caixa abril).

CARTEIRA DE ATIVOS¹



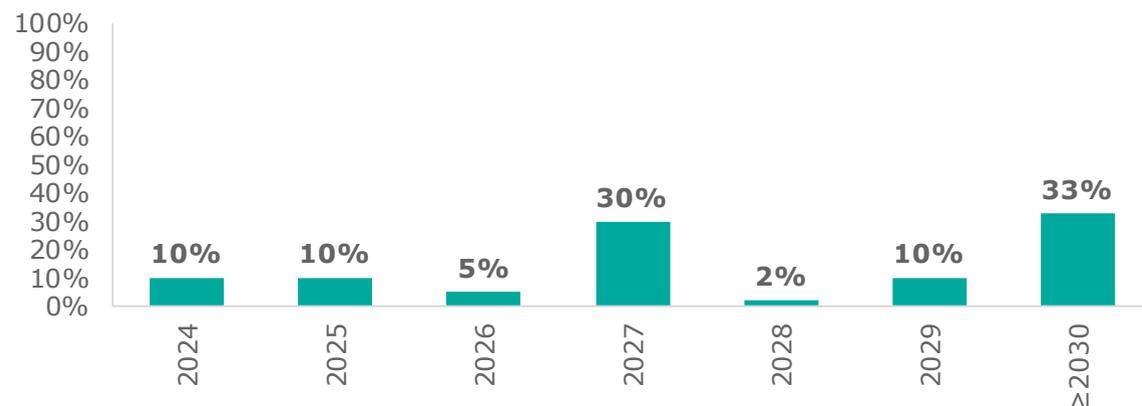
EXTREMA E ITAPEVI: Durante o mês de abril (competência março), houve a cessão do contrato de locação referente a 12.761 m² do Galpão G-30 do Ativo Extrema da ID Logistic para a Arcor do Brasil e Bagley do Brasil, além da prorrogação do referido contrato até Junho de 2027. Conforme comunicado anteriormente, durante o mês de março/24 (competência), o Fundo firmou novo contrato de locação referente a um módulo do Ativo Itapevi (1.664 m² de ABL).

MAUÁ: No dia 21/03, o Fundo comunicou via Fato Relevante ([clique aqui](#)) que recebeu notificação da locatária Dia% informando a rescisão antecipada do contrato de locação no Ativo Mauá, bem como a inadimplência do aluguel competência fevereiro.

CAJAMAR: A equipe de Gestão continua com o foco na prospecção de novos locatários para o Ativo Cajamar, que fará parte de forma definitiva ao portfólio do Fundo quando lavrada escritura definitiva de compra e venda, estimada para o 3T24, bem como os espaços já disponíveis nos demais ativos. Vale salientar que o Ativo Cajamar possui renda mínima garantida (RMG) de 12 meses contados da escritura, ou seja, a RMG do Ativo Cajamar seria até, no mínimo, o 3T25, caso a escritura realmente ocorra, conforme previsão atual.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

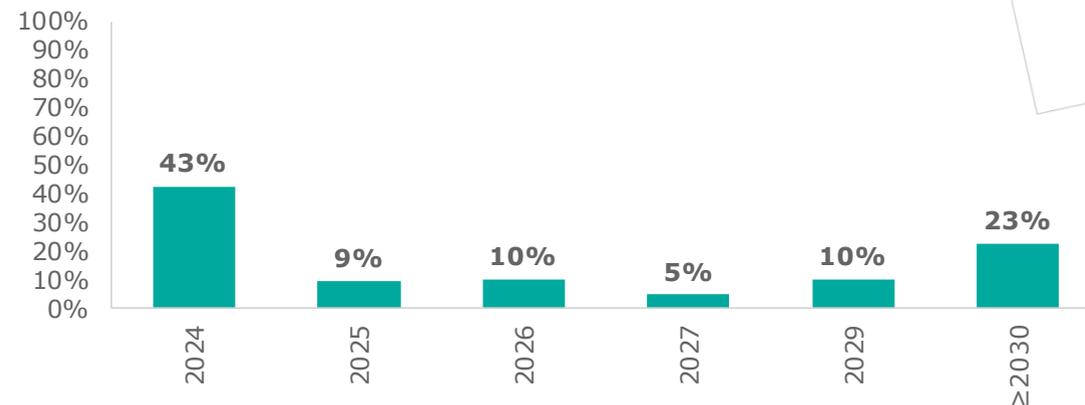
(% Receita)



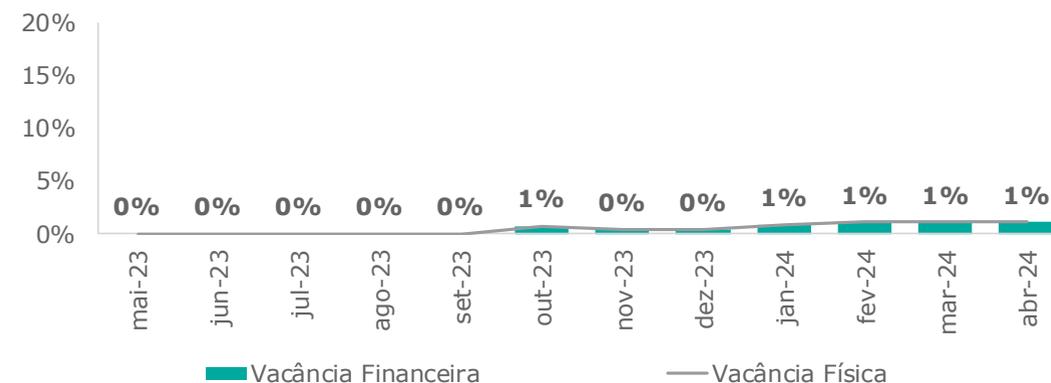
Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de abril de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WALUT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio;

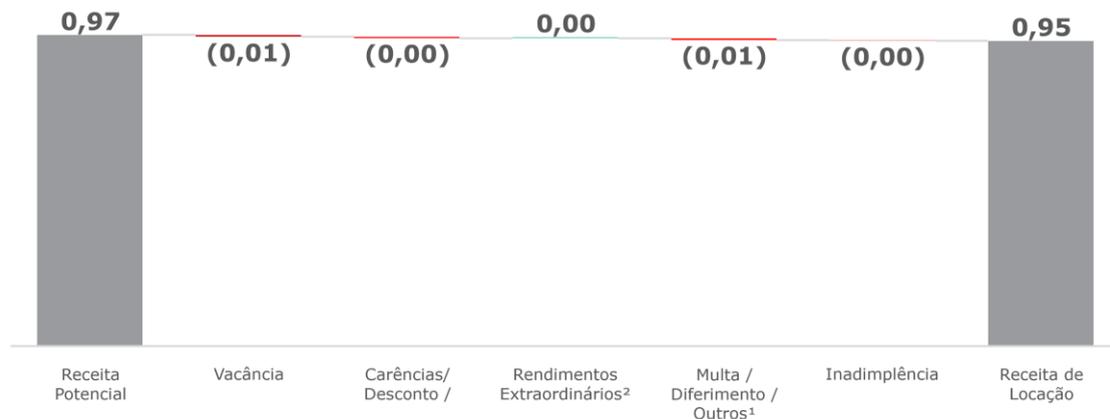


RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao final do mês de abril (competência março), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,97/cota/mês. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos equivalentes a uma receita potencial de aproximadamente R\$ 0,01/cota, e outros custos, o que impactou negativamente em mais R\$ 0,01/cota, gerando uma receita imobiliária recebida de R\$ 0,95/cota.

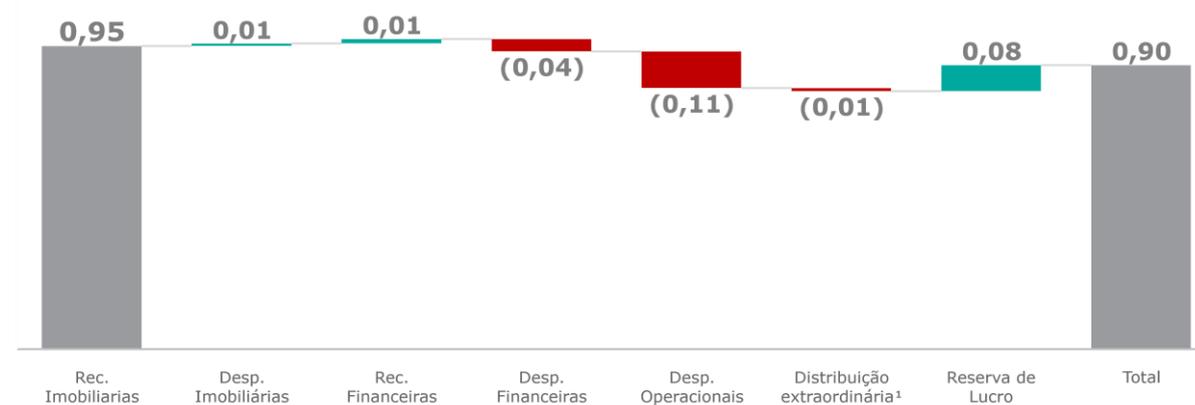
Referente ao mês caixa abril (competência março), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,95/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04/cota devido a despesas financeiras e R\$ 0,11/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,01/cota devido a receitas financeiras. De forma a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi utilizada parte da reserva de lucro (R\$ 0,08/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,90/cota em linha com o último mês. O Fundo realizou ainda distribuição dos recibos de cotas dos cotistas que exerceram o direito de preferência na 5ª emissão de cotas¹.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



¹Considera a distribuição extraordinária de resultados acumulados do SBC FII.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Pagos a título dos recibos de cotas da 5ª emissão no dia 08/05 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.

RESULTADO



Ao final do mês de abril (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,84/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	MAR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	ABR-24		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	13,6	0,95	50,2	175,4
Despesas Imobiliárias	0,1	0,01	(0,0)	(0,5)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,11)	(4,6)	(17,2)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,5)	(0,11)	(4,6)	(17,8)
Resultado Operacional	12,1	0,85	45,5	157,7
Receitas Financeiras	0,2	0,01	0,7	5,1
Despesas Financeiras ¹	(0,6)	(0,04)	(2,1)	(16,2)
Resultado Financeiro Líquido	(0,4)	(0,02)	(1,4)	(11,1)
Lucro Líquido	11,6	0,82	44,1	146,5
Reserva de Lucro	1,2	0,08	(5,6)	(11,1)
Resultado Distribuído²	12,8	0,90	38,5	135,3
Distribuição Extraordinária LVBI13³	0,1	0,22	0,1	2,3
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,90		2,7	10,3

¹Instrumento de alavancagem para a compra do Ativo SBC, [clique aqui](#); ²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa. ³Pagos a título dos recibos de cotas da 5ª emissão no dia 08/05 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.



ALAVANCAGEM E RESULTADO FINANCEIRO

No mês, o Fundo apresentou resultado financeiro líquido negativo de aproximadamente R\$ 0,03/cota que é equivalente a soma da receita financeira das aplicações financeiras do caixa do Fundo com as despesas financeiras referente a alavancagem efetuada para a aquisição do FII SBC. Conforme anunciado em Fato Relevante do dia 26/12, parte dos recursos para a aquisição do Ativo SBC foram obtidos através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos em três séries, totalizando R\$ 115,0 milhões. Todas as séries possuem carência de principal por pelo menos 2 anos. A 2ª série do CRI SBC já foi quitada de forma antecipada no mês de fevereiro e a 3ª série foi quitada no mês de maio. Restando apenas a 1ª série que possui previsão de quitação até o mês de junho.

TERMOS E CONDIÇÕES

	ARATU ¹	SBC – 1ª série
Saldo Devedor	R\$ 14,1 milhões	R\$ 50,1 milhões
Taxa de emissão	1,40% a.a.	7,55% a.a.
Indexador	IPCA	IPCA
Garantias	Hipoteca de imóvel terceiro	Alienação fiduciária das cotas do FII SBC
Vencimento	Maior de 2032	dezembro-35
Prazo	144 meses	144
Carência Principal	Junho de 2022	Dezembro-25

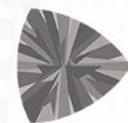
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE;

VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!

VBINNEWS
— 3ª EDIÇÃO —



VBI
REAL ESTATE



LINHA DO TEMPO

NOVEMBRO

- 1ª Emissão FII VBI Logístico
Captação Total R\$ 303 MM
- Aquisição Ativo Guarulhos



Ativo Itapevi

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo Extrema 01 e Extrema 02



Ativo Mauá

JUNHO

- Aquisição Ativo Pirituba



Ativo Cajamar

OUTUBRO

- 3ª Emissão FII VBI Logístico
Captação Total R\$ 500 MM



Ativo Aratu



Ativo Jandira

MARÇO

- Expansão Ativo Araucária

MAIO

- Expansão Ativo Betim



Ativo SBC

ABRIL

- 5ª Emissão FII VBI Logístico
Captação Total R\$ 220 MM

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

SETEMBRO

- 2ª Emissão FII VBI Logístico
Captação Total R\$ 480 MM

OUTUBRO

- Aquisição Ativo Extrema 03 e Ativo Mauá

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo Itapevi e ativo Araucária



Ativo Guarulhos



Ativo Extrema



Ativo Pirituba

FEVEREIRO

- Aquisição Ativo Betim e Ativo Jandira

JUNHO

- Aquisição Ativo Aratu

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Cajamar



Ativo Betim



Ativo Araucária

OUTUBRO

- 4ª Emissão FII VBI Logístico
Captação Total R\$ 286 MM

NOVEMBRO

- Venda Ativo Guarulhos

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo BTS SBC

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

EXTREMA

ÁREA DO TERRENO

469.257 m²

ABL

122.460 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2018

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários

FÁCIL ACESSO

106 km de SP, 469 km do RJ e 480 km de BH

Rod. Fernão Dias, Km 947
Extrema, MG



MAUÁ

ÁREA DO TERRENO

59.043 m²

ABL

29.718 m²

ADQUIRIDO EM

Outubro de 2019

LOCATÁRIO

100% locado para Dia%

FÁCIL ACESSO

Localização estratégica no entroncamento da Av. Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel

Avenida Papa João XXIII, 3.059
Mauá, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



ARAUCÁRIA

ÁREA DO TERRENO

224.820 m²

ABL

48.488 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

LOCATÁRIO

100% locado para Magazine Luiza

FÁCIL ACESSO

O empreendimento está próximo do contorno sul (BR 376) e em raio inferior a 40 km do centro de Curitiba

Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 – Araucária, PR



ITAPEVI

ÁREA DO TERRENO

60.268 m²

ABL

34.922 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários

FÁCIL ACESSO

O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade de SP

Av. Portugal, 400 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

PIRITUBA

ÁREA DO TERRENO

58.248 m²

ABL

12.340 m²

ADQUIRIDO EM

Julho de 2020

LOCATÁRIO

100% locado para Alfa Laval Ltda.

FÁCIL ACESSO

Proximidade a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê

Av. Mutinga, 4.935
Vila Jaguará, SP



BETIM

ÁREA DO TERRENO

295.515 m²

ABL

53.563 m²

ADQUIRIDO EM

Fevereiro de 2021

LOCATÁRIO

100% locado para Amazon

FÁCIL ACESSO

Rod. Fernão Dias, Via Expressa de Betim e a 30 km de BH

Av. Juiz Marco Tulio Isaac, 7.001
Parque das Indústrias, Betim - MG

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

JANDIRA

ÁREA DO TERRENO

188.561 m²

ABL

45.634 m²

ADQUIRIDO EM

Fevereiro de 2021

LOCATÁRIO

100% locado para DHL Logistics

FÁCIL ACESSO

Rod. Castello Branco, a apenas 7 km do Rodoanel Mário Covas e a 20 min da Marginal Pinheiros e Tietê

Estrada dos Alpes, 4.785 Barueri, SP



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

ARATU

ÁREA DO TERRENO

261.447 m²

ABL¹

102.530 m²

ADQUIRIDO EM

Junho de 2021

LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos inquilinos

FÁCIL ACESSO

BR 324, BA 526 e BA 535 e proximidade a toda região metropolitana da cidade de Salvador

CERTIFICAÇÃO

1º empreendimento no Brasil a receber o certificado EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que certifica edifícios eco-eficientes

¹O Fundo detém 70% do Ativo Aratu representando 71.771 m² de ABL.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

CAJAMAR

ÁREA DO TERRENO

492.176 m²

ABL

35.690 m²

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2021

LOCATÁRIO

Imóvel em construção

FÁCIL ACESSO

22 kms do Rodoanel Mario Covas e pouco mais de 25 minutos das Marginais Pinheiros e Tietê

Rodovia Anhanguera, km 43
Cajamar, SP



Rua dos Feltrins,
São Bernardo do Campo, SP

SBC

ÁREA DO TERRENO

101.151 m²

ABL

65.024 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2023

LOCATÁRIO

100% locado para Scania

FÁCIL ACESSO

Fácil acesso a Rod. Anchieta, a Rod. dos Imigrantes e ao Rodoanel Trecho Sul, e distante 5 km da sede e unidade fabril da Scania, proporcionando grande sinergia e eficiência na produção da Scania

SOBRE

O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.lvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Gestão de Recursos

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 a 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.