

FII VBI LOGÍSTICO

Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")
CNPJ 30.629.603/0001-18

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 imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

Informações Gerais

Início das Atividades

Novembro de 2018

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código de Negociação

LVBI11

Taxa de Administração

Até 1,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Taxa efetiva (competência) outubro de 2020: 1,16%

Patrimônio Líquido

R\$ 1.299.388.810
(em 30/11/2020)

Cotas Emitidas

11.775.177

Quantidade de Cotistas

34.319

RELATÓRIO DE GESTÃO

Novembro de 2020



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

No dia 30 de novembro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 4,2 milhões, equivalente a R\$ 0,36 por cota (LVBI11), que foram efetivamente pagos no dia 07 de dezembro. A distribuição de resultado foi negativamente impactada pelo resultado negativo das aplicações financeiras do Fundo, que estão investidas em um fundo da administradora atrelado a títulos do tesouro Selic (LFTs – Letras Financeira do Tesouro) marcadas a valor de mercado. Esse impacto negativo no resultado distribuível durante o mês foi de aproximadamente R\$ 0,03/cota.

Com relação as tratativas comerciais, no mês de novembro, foi concluída a locação dos módulos B2 e B3 do Galpão 07 no Ativo Extrema. A área foi locada para a empresa Manserv Logística e conta com 4.592 m². Ainda no Ativo Extrema, celebramos a renovação contratual dos módulos C1 ao C6, com a atual locatária Sequóia Logística. Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida de 6% em outubro para 2% em novembro. No mesmo mês, foi concluída a locação de mais um módulo (B1) do Ativo Itapevi com 1.644 m² de área bruta locável, para a empresa Prime Cargo Soluções Logísticas. Note que devido ao acordo de renda mínima garantida, previamente acordado com o antigo proprietário do "Ativo Itapevi", esta locação não impactará a receita do Fundo durante o ano de 2020. Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento reduziu de 30% em outubro para 25% em novembro.

Assim, no final do mês de novembro, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 4,3% e vacância financeira de 1%. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 5,7 anos. Durante o mês de novembro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência.

Com relação a alocação do capital em ativos imobiliários, conforme descrito no prospecto da 3ª Oferta, a expectativa da Gestora consistia em alocar o capital da oferta em até seis meses contados do encerramento da Oferta, o que ocorreria até o final do mês de

março de 2021. De acordo com o estudo de viabilidade da Oferta, a alocação projetada ocorreria de forma linear ao longo desses seis meses, entretanto, conforme informado no último relatório, em função de uma maior complexidade na auditoria dos ativos imobiliários alvo é esperado que essas aquisições se concentrem ao longo do primeiro trimestre do ano de 2021. Ressaltamos que a equipe de Gestão continua atuando com o objetivo de gerar o melhor resultado para os cotistas tanto no médio quanto no longo prazo.

Lembramos ainda que no próximo dia 17 de dezembro, às 14h30, realizaremos a conferência de resultados do 3T 2020. O call será realizado via plataforma Zoom. Para participar, acesse o link [clikando aqui](#).

Rendimentos e Resultado

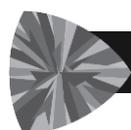
Em novembro, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,6 milhões. Note, que assim como no mês de outubro, em novembro, o Fundo apresentou resultado financeiro negativo em função das aplicações financeiras oriundas do caixa da 3ª emissão. Os recursos estão aplicados em um fundo de zeragem da administradora atrelado a títulos do tesouro Selic (LFTs) que apresentou resultado negativo no mês. Por se tratar de um fundo de zeragem com liquidez diária, o resultado da marcação a mercado no Fundo impactou negativamente o resultado distribuível do Fundo em aproximadamente R\$ 0,03/cota. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 1,4 milhão, o resultado operacional para o mês de competência de outubro foi R\$ 4,2 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	out-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	nov-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	(347)	250
Receita Imobiliária	5.976	56.542
Receitas - Total	5.629	56.791
Despesas Imobiliárias	(23)	(218)
Despesas Operacionais	(1.368)	(9.932)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(1.391)	(10.150)
Resultado Operacional	4.238	46.642
Reserva de Contingência	1	(108)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	0
Resultado Distribuído¹	4.239	46.534
Número de Cotas (#)	11.775.177	11.775.177
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,36	5,80

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 30 de novembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,36 por cota (LVBI11), pagos no dia 07 de dezembro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro tendo o mês de outubro como competência.



Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa¹

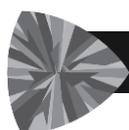
No início do mês de novembro de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R\$ 507,0 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,4 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No fluxo de caixa de financiamento está refletida a distribuição aos cotistas do mês de outubro, no valor de R\$ 3,7 milhões (equivalentes a R\$ 0,31 por cota), que foi paga aos cotistas em novembro. O fluxo de investimento totalizou R\$ 3,4 milhões, referente ao pagamento da primeira parcela anual da aquisição do Ativo Mauá. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de novembro com uma posição em caixa de R\$ 504,3 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	nov-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	506.967	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.433	51.647
Fluxo de Caixa de Financiamento	(3.650)	430.596
Fluxo de Caixa de Investimento	(3.407)	(80.953)
Saldo Final	504.342	504.342

¹As aplicações de renda fixa são marcadas conforme curva de mercado de acordo com a metodologia da administradora.
Fonte: VBI Real Estate

Balanco Patrimonial

Data	30/11/2020
Quantidade de Cotas¹	11.775.177
PL Contábil (R\$)	1.299.388.810
Valor Cota Contábil (R\$)	110,35
Valor de Mercado (R\$)	1.375.340.674
Valor Cota Mercado (R\$)	116,80



Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	342.781.435	26%	Rendimentos a distribuir	9.866.124	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	75.940.000	6%	Impostos e contribuições a recolher	6.815	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	115.042.414	9%	Provisões e contas a pagar	1.924.938	0%
Imóvel Acabado ² - Araucária	115.912.664	9%	Obrigações por aquisição de imóveis	6.694.500	1%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	86.724.611	7%	Obrigações por recursos em garantia	575.016	0%
Imóvel Acabado ² - Pirituba	71.258.586	5%	TOTAL	19.067.393	1%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	504.342.020	38%			
Depósitos em garantia	257.259	0%			
Adiantamentos	14.500	0%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
Contas a receber	6.111.208	0%	TOTAL	1.299.388.810	99%
Despesas antecipadas	71.499	0%			
Impostos a Compensar	7	0%			
TOTAL	1.318.456.204	100%			

¹Posição em 30 de novembro de 2020.

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

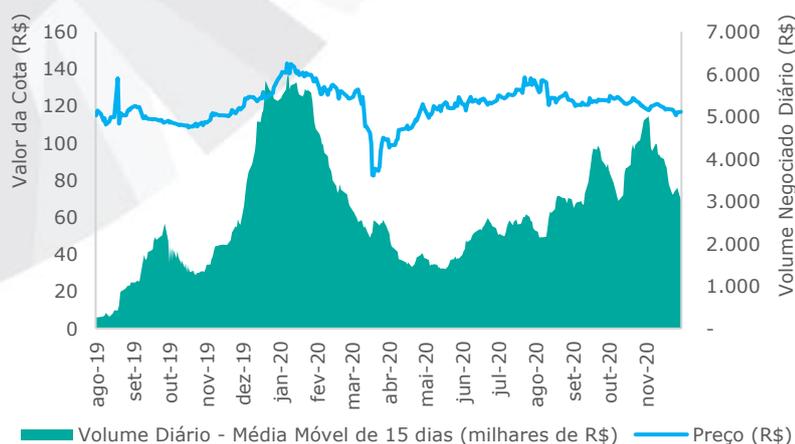
Liquidez

Durante o mês de novembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,2 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 64,0 milhões, o que corresponde a 4,7% do valor de mercado do Fundo em 30 de novembro.

	Nov-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	64,0	685,6
Giro (em % do total de cotas)	4,7%	49,8%
Valor de Mercado em 30/11/2020	R\$ 1.375,3 milhões	
Quantidade de Cotas	11.775.177	

¹16. Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg

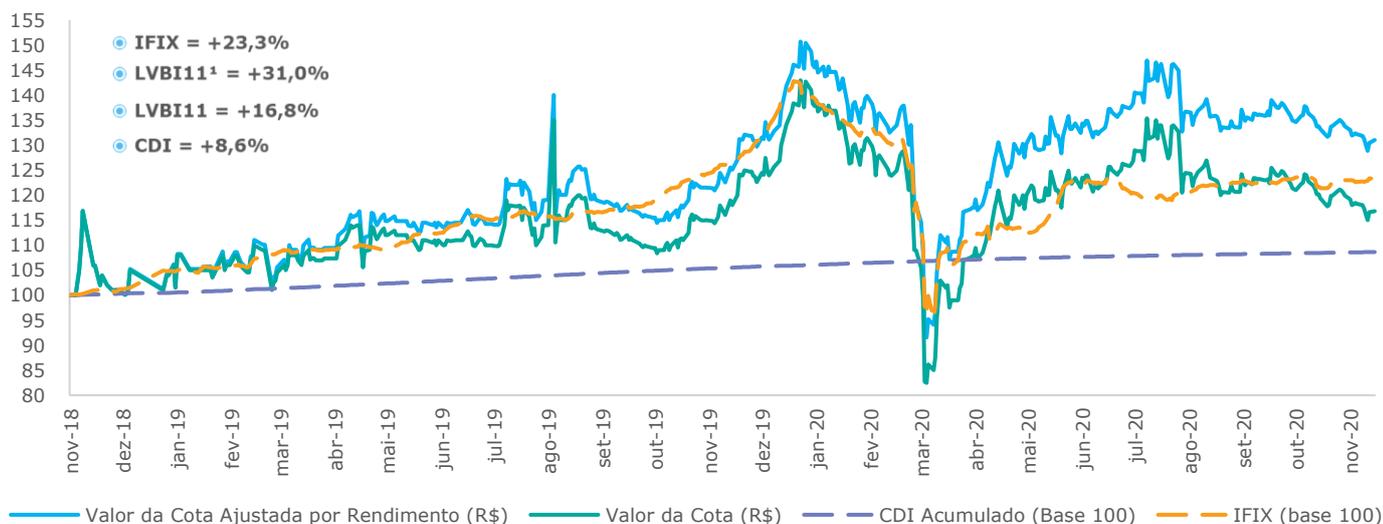


Rentabilidade

Ao final do mês de novembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 116,80 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,35. 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.



Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de novembro, o Fundo acumula +31,0%¹ contra +23,3% do IFIX e +8,6% do CDI.



¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos

	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 Yield¹	14,2%	8,0%	0,6%
Valor da cota na bolsa	116,80	116,80	116,80
Varição da cota na bolsa¹	16,8%	9,7%	-1,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	31,0%	17,7%	-0,4%
% Taxa DI	359%	426%	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	422%	501%	N.A.

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

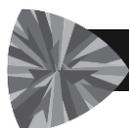
²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Carteira de Ativos

Ativo	% Fundo	# Locatários	ABL Total (m ²)	Vacância Física	Vacância Financeira ²	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	100%	10	121.611	2%	2%	64	43%
Guarulhos - SP	100%	1	24.416	0%	0%	94	11%
Mauá - SP	100%	1	29.718	0%	0%	181	13%
Araucária - PR	100%	1	42.697	0%	0%	9	13%
Itapevi - SP	100%	10	34.922	25%	0%	29	10%
Pirituba - SP	100%	1	12.340	0%	0%	112	10%
Total		24	265.704	4,3%	1%	69	100%

¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo.

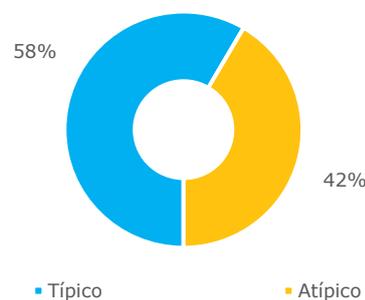
² Vacância financeira: considera a receita imobiliária com base no valor contratual somando-se os eventuais diferimentos e multas por rescisão antecipada e reduzindo os eventuais descontos e carências concedidos.



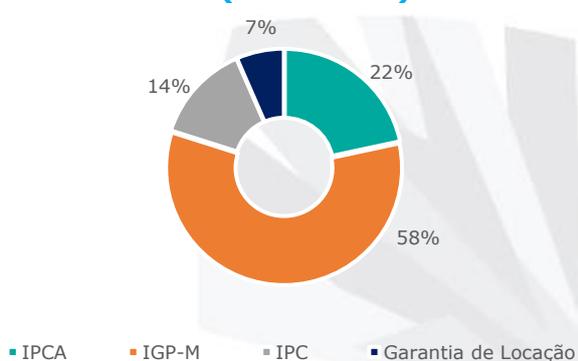
Alocação por Ativo (% PL)



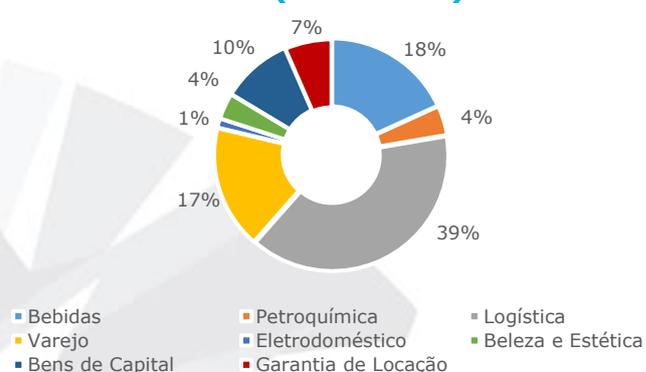
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



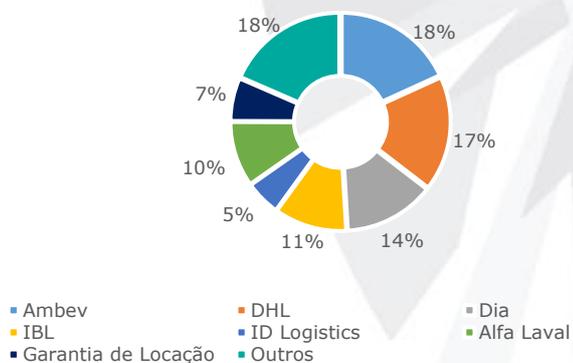
Alocação por Indexador (% receita)



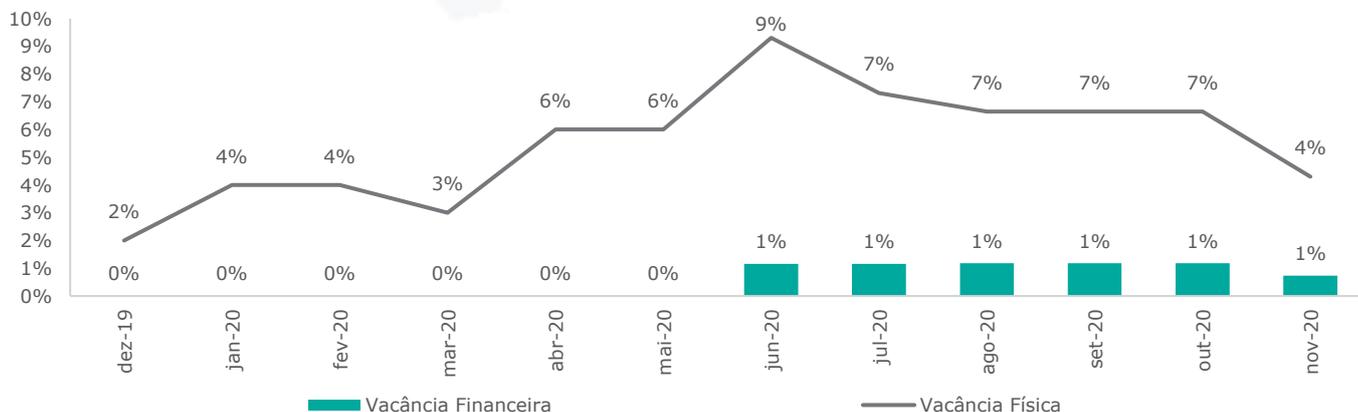
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



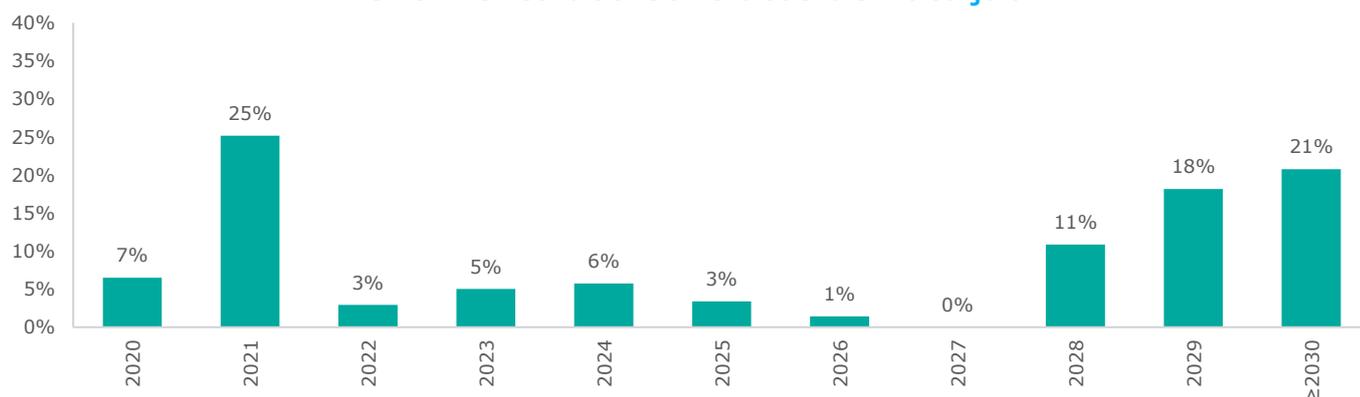
Alocação por Inquilino (% da receita)



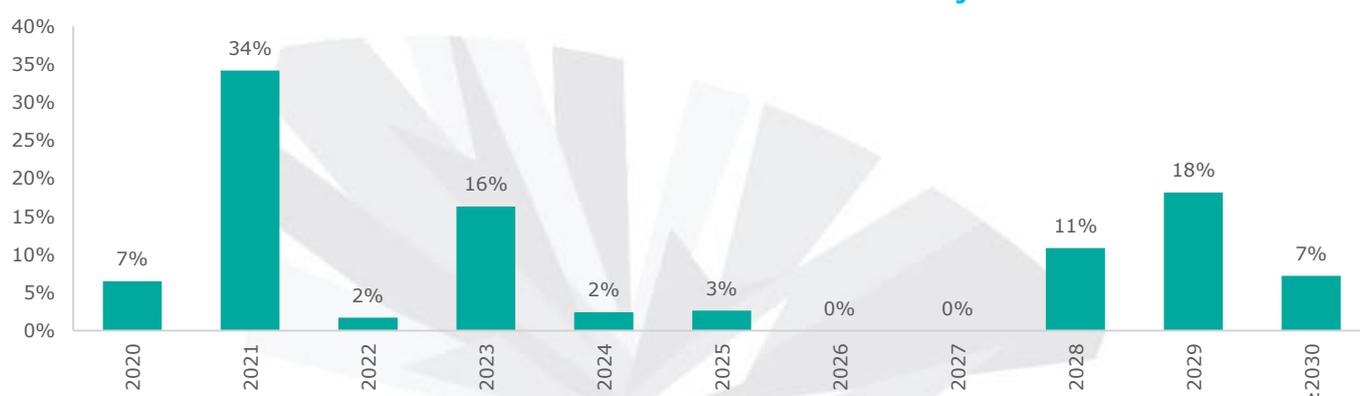
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹

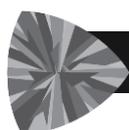


¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia encerrando no mês de dezembro de 2020 (competência).

Performance Comercial dos Ativos

No mês de novembro, foi concluída a locação dos módulos B2 e B3 do Ativo Extrema. A área bruta locada para a empresa Manserv Logística totaliza 4.592 m². Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida de 6% em outubro para 2% em novembro. Nesse mês, foi ainda renovado o contrato de locação da Sequoia Logística. A locatária ocupa os módulos C1 ao C6 no Galpão 07, do Ativo Extrema. Ainda no mês de novembro, foi concluída a locação do módulo B1, com 1.664 m² de área bruta locável, do "Ativo Itapevi" para a empresa Prime Cargo Soluções Logísticas. Devido ao acordo de renda mínima garantida, previamente acordado com o antigo proprietário do Ativo Itapevi, esta locação não impactará a receita do Fundo durante o ano de 2020. Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida de 30% em outubro para 25% em novembro.

Vale salientar que a equipe de Gestão do Fundo continua trabalhando de forma ativa na busca de novos locatários para as áreas atualmente disponíveis para locação no Ativo Itapevi, bem como das áreas vagas do Ativo Extrema e já trabalhando na comercialização das áreas a serem descocupadas em 2021 no Ativo Extrema e Araucária. Ao final do mês de novembro, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 4,3% e vacância financeira de 1%. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 5,7 anos. Durante



o mês de novembro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência.

Detalhamento dos Ativos

Ativo Extrema



Inicialmente com 97.822 m² de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2018, formado por um complexo de 4 galpões logísticos, além de edificações de apoio, como restaurantes, vestiários, edifício administrativo, portaria, além de área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões. Em outubro de 2019, o Fundo adquiriu mais um galpão do condomínio, o Galpão 5, que teve sua construção finalizada em julho de 2019. Dessa forma, o Fundo passou a deter 100% do complexo logístico composto por 5 galpões logísticos totalizando 121.611 m² de área construída locável, além das demais edificações de apoio.

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG, com fácil acesso as principais capitais da região Sudeste, distando 106 km de São Paulo, 469 km do Rio de Janeiro e 480 km de Belo Horizonte.

Galpão	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Galpão 07	Construído em 2009, o galpão foi reformado em 2017 com a construção de docas e outras benfeitorias, para melhor atender seus ocupantes e potenciais locatários. O Galpão é divisível em módulos com área locável a partir de 2.000 m ² .	32.599	Braskem, Sequoia Logística, Ceva Logistics, Taiff, OQVestir, Manserv
Galpão 20	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.	33.921	AMBEV
Galpão 5	Entregue em julho de 2019, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.	23.789	AMBEV
Galpão 30	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 4.000 m ² .	20.884	ID Logistics, Mundial
Galpão 40	Entregue em janeiro de 2018, foi desenvolvido com as mais elevadas especificações técnicas (docas elevadas, pé-direito de 12m, sprinklers J4, etc.) para atender os mais exigentes inquilinos do setor e com possibilidade de locação de módulos a partir de 5.000 m ² .	10.419	DHL



Ativo Guarulhos



O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística ("IBL") com prazo de 10 anos, o qual se mantém em vigor.

O Imóvel Guarulhos possui uma localização estratégica na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, próximo a intersecção da Rod. Presidente Dutra e a Rod. Fernão Dias e com fácil acesso a ambas as rodovias. O ativo Guarulhos possui uma área de terreno total de 49.613 m² e uma área bruta locável de 24.416 m² construídos.

Ativo Mauá



O ativo denominado Mauá foi adquirido pelo VBI LOG em outubro de 2019. O Ativo Mauá é composto de 2 imóveis, sendo um galpão logístico com área bruta locável de 29.718 m², construído em 2016 em um terreno com localização estratégica com 59.043 m², na cidade de Mauá, região metropolitana de São Paulo e ainda um terreno de 140.000 m² localizado na cidade de Santo André, área esta destinada unicamente à compensação ambiental quando da aprovação da construção do primeiro imóvel adquirido. O empreendimento foi desenvolvido no formato *build-to-suit*, através de um contrato de locação atípico, para a empresa DIA Brasil Sociedade Ltda. ("Dia%"), que atualmente está em vigor e com vencimento em 2036. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles,



pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, carga de piso de 6 toneladas por m² e layout flexível de ocupação para os mais variados locatários.

Ativo Araucária

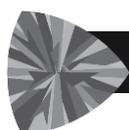


O ativo denominado Araucária foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2019. O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m², construído em 2006, em um terreno com área total de 224.820 m². O empreendimento possui localização estratégica na cidade de Araucária, região metropolitana de Curitiba. O galpão está 100% locado para DHL Logistics (Brazil) Ltda., através de um contrato típico de locação com vencimento em 2026. O galpão possui os mais elevados padrões de especificações técnicas construtivas, dentre eles, pé direito livre de 12 metros, elevado número de docas, sprinklers e carga de piso de 6 toneladas por m², contando ainda com potencial de expansão do galpão existente.

Ativo Itapevi

O ativo denominado Itapevi foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2019. O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m², construído em 2002 em um terreno com área de 60.268 m² em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade de São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos.

O empreendimento foi desenvolvido para atender a demanda de diversos setores e conta com 20 módulos divididos no seguinte formato: (i) 12 módulos do tipo A totalizando 21.608 m² de ABL e (ii) 8 módulos do tipo B, totalizando 13.314 m². O empreendimento apresenta layout flexível e pode acomodar clientes com demandas que podem variar de 1.664 m² a 34.922 m².





Galpão	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Galpão A	Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m ² de ABL	21.608	Onofre Eletro, Muti-lojas, Tzar Logística e D10 Express
Galpão B	Também construído em 2002, o galpão B conta com 8 módulos, totalizando 13.314 m ² .	13.314	LogFar Logística, Prime Soluções, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil e Levi Strauss

Ativo Pirituba

O ativo denominado Pirituba foi adquirido pelo VBI LOG em junho de 2020. O Ativo Pirituba está localizado na cidade de São Paulo e possui área bruta locável de 12.340 m². O empreendimento encontra-se 100% locado para Alfa Laval Ltda. O ativo possui localização privilegiada na cidade de São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos no seu entorno.

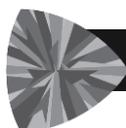


Sobre o Gestor

A VBI Real Estate é uma gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 4,9 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 65 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, student housing, fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de private equity e fundos imobiliários negociados na B3.

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Varejo	Residencial ¹	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2018
# de empreendimentos / transações	5	7	24	3	23	6
Localização	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
ABL/Área privativa	90.268 m ²	515.911 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	27.298 m ²
Capital investido/ estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 918 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 315 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 238 milhões
Exemplos	 FL 4440 (São Paulo - SP)	 VBI Log Extrema (Extrema - SP)	 CRI R\$140 mm 2016	 Barueri Shopping (Barueri - SP)	 Central Park (Natal - RJ)	 Uliving Rio de Janeiro (RIO de Janeiro - RJ)
	 Paulista 1110 (São Paulo - SP)	 VBI Log Guarulhos (Guarulhos - SP)	 CRI R\$62,5 mm 2016	 Praça Nova Santa Maria (Santa Maria - RS)	 Reserva Jd. Botânico (São Paulo - SP)	 Uliving São Paulo (São Paulo - SP)
	 Park Tower (São Paulo - SP)	 CD DIA (%) (Mauá - SP)	 CRI R\$65,4 mm 2017	 Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	 Vivace Condomínio Club (Maringá - SP)	

¹ Inclui Loteamento.





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.

