

# 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 em janeiro de 2020: 1,15%

### Patrimônio Líquido

R\$ 775.079.736 (em 31/01/20)

### Cotas Emitidas

7.537.889

# RELATÓRIO DE GESTÃO

Janeiro de 2020



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

## Comentários da Gestão

Conforme divulgado no dia 31 de janeiro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 5,2 milhões, equivalente a R\$ 0,69 por cota (LVBI11), pagos no dia 07 de fevereiro.

Durante o mês de janeiro, conforme mencionado no relatório anterior, um dos locatários do Ativo Itapevi deu início a devolução da área ocupada no empreendimento, elevando a taxa de vacância do empreendimento para 36%. Esta devolução será realizada de forma gradual com conclusão prevista para julho de 2020. Ressaltamos que o aumento da vacância não impactará a receita imobiliária do Fundo, uma vez que há no empreendimento um acordo de renda mínima garantida para o ano de 2020, definido com o antigo proprietário do imóvel. Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100%. Em 31 de janeiro, a vacância física do Fundo era de 5% com 0% de vacância financeira.

As obras de manutenção e investimentos realizados no Ativo Extrema foram finalizados ainda no mês de janeiro. Ressaltamos que há previsão de novos investimentos no ativo para o 1º semestre de 2020.

No mês, não houve alterações significativas no caixa do Fundo, portanto em 31/01, o caixa somava R\$ 100,4 milhões. Salientamos que a Gestora continua trabalhando de forma ativa para finalizar a alocação dos recursos provenientes da 2ª Oferta.

## Rendimentos e Resultado

Em janeiro, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira), que totalizaram R\$ 5,9 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de dezembro foi R\$ 5,2 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	dez-19	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	jan-20	(mês caixa)
Receita Financeira Líquida	758	758
Receita Imobiliária	5.158	5.158
<b>Receitas - Total</b>	<b>5.916</b>	<b>5.916</b>
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(755)	(755)
Outras Despesas	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(755)</b>	<b>(755)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>5.160</b>	<b>5.160</b>
Reserva de Contingência	41	41
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>5.201</b>	<b>5.201</b>
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>

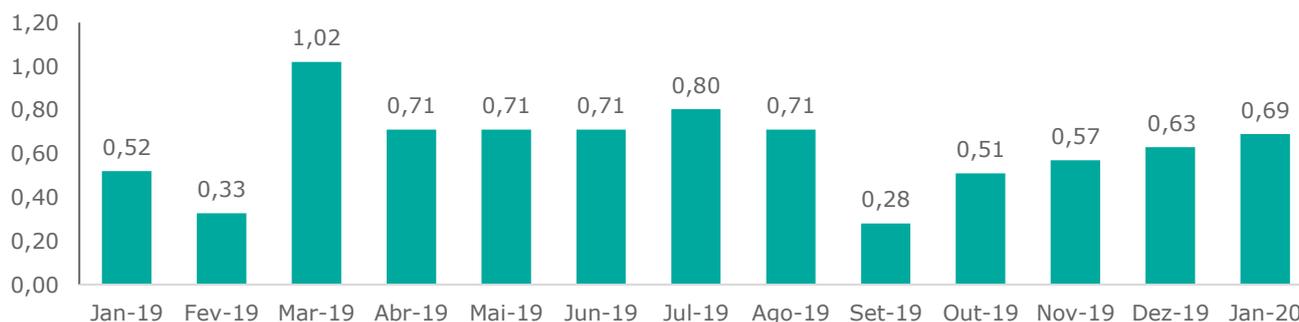
<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Fonte: VBI Real Estate

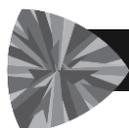
Conforme divulgado no dia 31 de janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 5,2 milhões, equivalente a R\$ 0,69 por cota (LVBI11), pagos no dia 07 de fevereiro. Esse resultado é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro e tem como competência o mês de dezembro de 2019, e inclui o saldo da reserva de contingência retida durante o 2º semestre de 2019.

Vale ressaltar que como os novos ativos (Itapevi e Araucária) foram adquiridos apenas no dia 26 de dezembro, a receita financeira do Fundo foi impactada positivamente e de forma não recorrente no período dado que a receita imobiliária dos ativos foi também integralmente recebida pelo Fundo no mês de competência de dezembro. Para os próximos meses é esperado uma redução da Receita Financeira do Fundo quando comparada com o mês de competência de dezembro, em função da nova posição de caixa do Fundo.

### Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate



## Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de janeiro de 2020, a posição de caixa era de R\$ 103,1 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,5 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 dezembro no valor de R\$ 4,7 milhões (equivalentes a R\$ 0,63 por cota) paga aos cotistas no início do mês de janeiro. No Fluxo de Caixa de Investimento totalizando R\$ 2,4 milhões está incluso o pagamento de despesas remanescentes da aquisição do Ativo Mauá, Araucária e Itapevi e os custos das obras de manutenção realizadas no Ativo Extrema. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de janeiro com uma posição em caixa de R\$ 100,4 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	jan-20	Acum. 2020 (mês caixa)
<b>Saldo Anterior</b>	<b>103.052</b>	<b>103.052</b>
Fluxo de Caixa Operacional	4.474	4.474
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.748)	(4.748)
Fluxo de Caixa de Investimento	(2.366)	(2.366)
<b>Saldo Final</b>	<b>100.411</b>	<b>100.411</b>

Fonte: VBI Real Estate

## Balanco Patrimonial

Data	31/01/2020
Quantidade de Cotas <sup>1</sup>	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.079.736
Valor Cota Contábil (R\$)	102,82

Valor de Mercado (R\$)	1.017.313.499
Valor Cota Mercado (R\$)	134,96

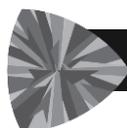
### Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Extrema	310.660.837	39%	Rendimentos a distribuir	9.951.499	1%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Guarulhos	71.798.559	9%	Impostos e contribuições a recolher	2.721	0%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Mauá	107.367.234	13%	Provisões e contas a pagar	1.253.457	0%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Araucária	116.708.118	15%	Obrigações por aquisição de imóveis	12.245.748	2%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Itapevi	86.215.719	11%	<b>TOTAL</b>	<b>23.453.425</b>	<b>3%</b>
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	100.410.640	13%			
Adiantamentos	116.657	0%			
Contas a receber	5.211.903	1%	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>% (Tot. Ativo)</b>
Despesas antecipadas	43.456	0%	<b>TOTAL</b>	<b>775.079.736</b>	<b>97%</b>
Impostos a Compensar	37	0%			
<b>TOTAL</b>	<b>798.533.161</b>	<b>100%</b>			

<sup>1</sup>Posição em 31 de janeiro de 2020

<sup>2</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

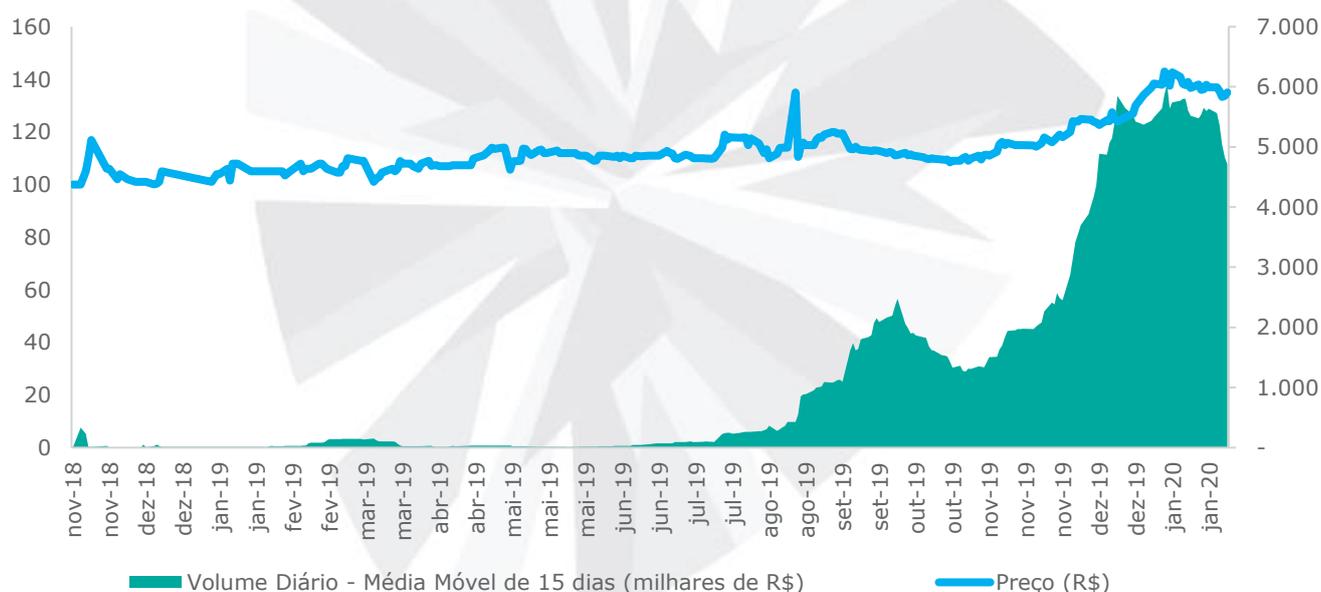


## Liquidez

Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 5,2 milhões. O volume negociado durante o mês de janeiro atingiu o montante de R\$ 114,0 milhões, o que corresponde a 11,2% do valor de mercado do Fundo em 31 de 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		

<sup>1</sup>16.Nov.2018 – Início das negociações na B3  
 Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



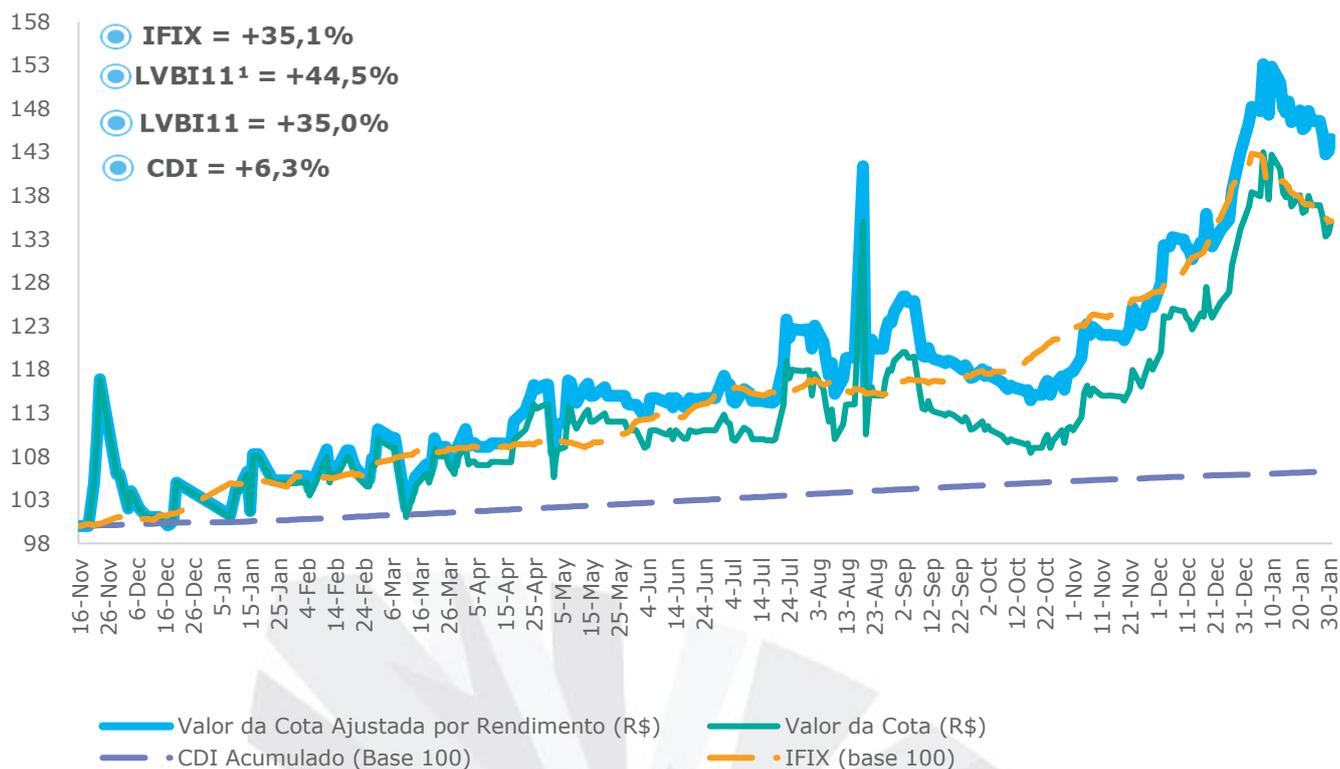
Fonte: Bloomberg

## Rentabilidade

Ao final do mês de janeiro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 134,96 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,82. 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 acumulado até 31 de janeiro o Fundo acumula ganhos de +44,5 contra +6,3% do CDI e +35,1% do IFIX.





<sup>1</sup> Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos

	1ª Emissão	2ª Emissão
Data base da Emissão	16/11/2018	09/09/2019
Valor de compra da cota	100,00	106,48
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>9,6%</b>	<b>2,5%</b>
Valor da cota na bolsa	134,96	134,96
<b>Varição da cota na bolsa<sup>1</sup></b>	<b>35,0%</b>	<b>26,7%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>44,5%</b>	<b>29,3%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>706%</b>	<b>1541%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>	<b>831%</b>	<b>1813%</b>

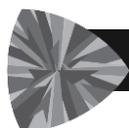
<sup>1</sup>Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

<sup>3</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

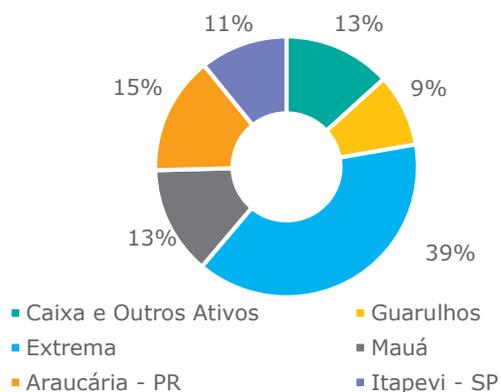
## Carteira de Ativos

Ativo	# locatários	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	10	121.611	0%	0%	21	66	48%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	104	12%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	26	191	15%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	82	15%
Itapevi - SP	5	34.922	36%	0%	17	30	11%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>253.364</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>21</b>	<b>82</b>	<b>100%</b>

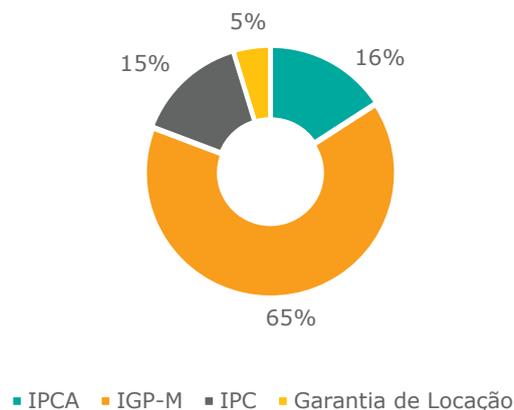
<sup>1</sup>Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo.



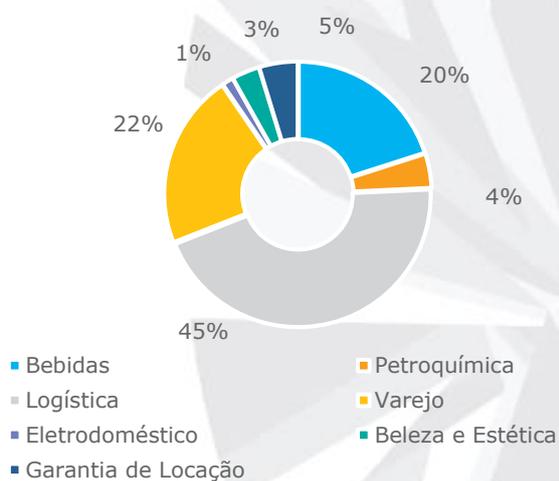
### Investimento por Ativo (% PL)



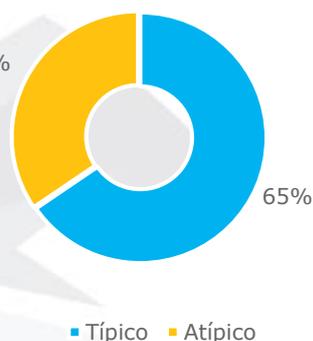
### Contratos por Indexador (% receita)



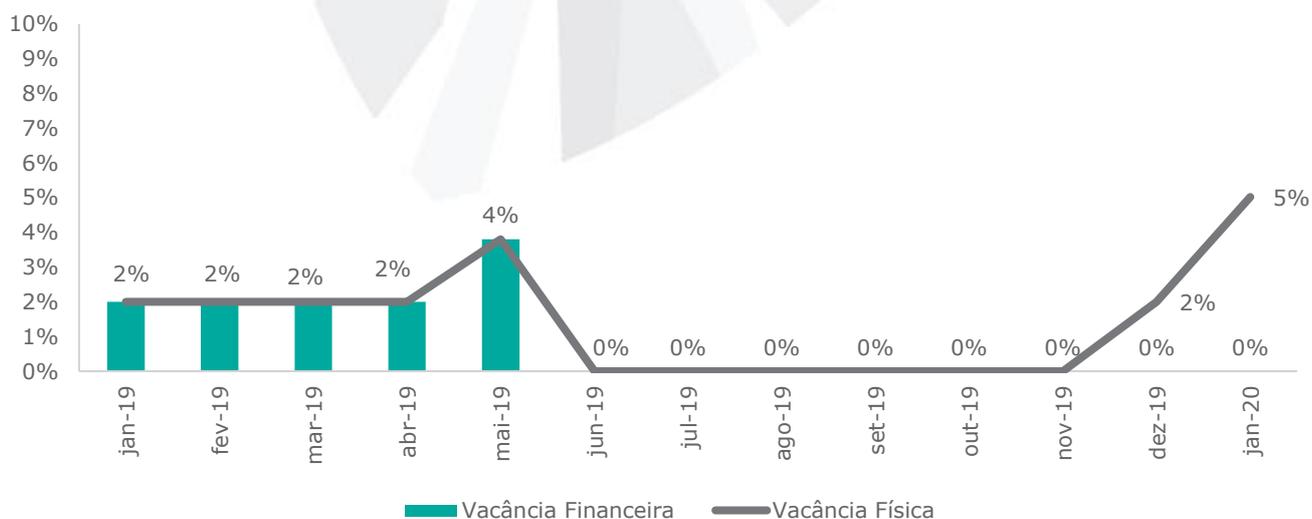
### Locatários por Setor (% receita)



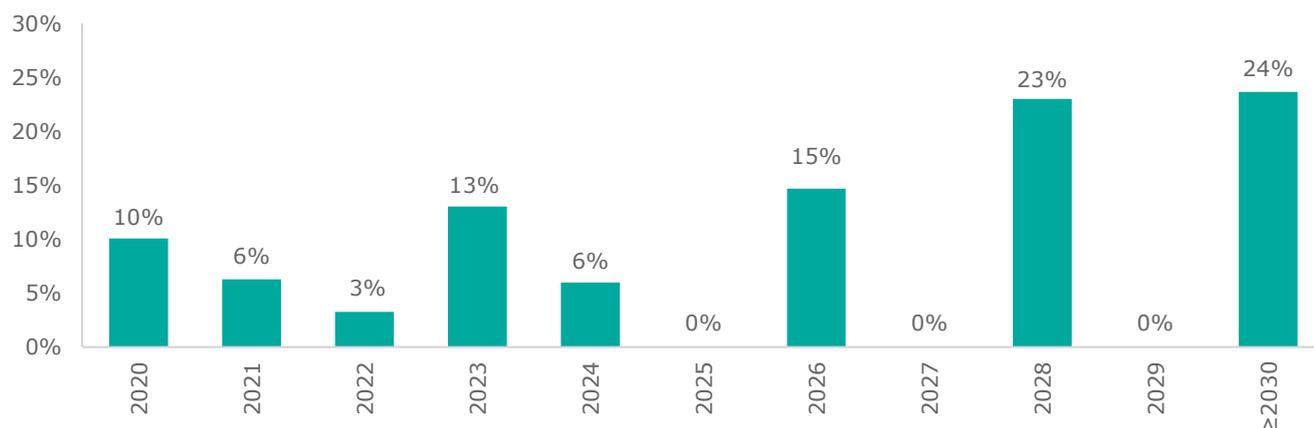
### Natureza dos Contratos (% receita)



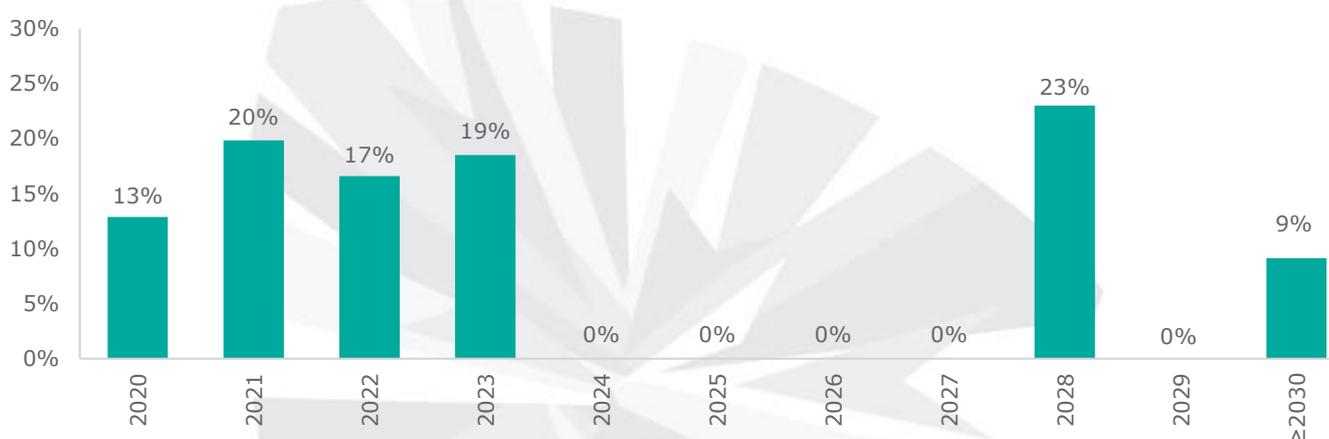
### Histórico de Vacância Física



## Vencimento dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



## Revisional dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



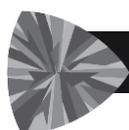
<sup>1</sup>Considerando a renda mínima garantida no Ativo Itapevi finalizando em dezembro de 2020.

## Detalhamento dos Ativos

Inicialmente com 97.822 m<sup>2</sup> de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2018, formado por um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, 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 m<sup>2</sup> 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.

Durante o mês de novembro de 2019, foram iniciadas obras de manutenção e melhorias no Ativo Extrema. A primeira delas era destinada a construção de 10 vagas de estacionamento adicionais de uso exclusivo a um dos locatários do Galpão 30 e foi finalizada ainda no mês de dezembro. A segunda



obra era destinada a recuperação do tanque de retardo de água pluvial do empreendimento e foi finalizada no mês de janeiro.

Galpão	Descrição	ABL (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> .	32.599	Braskem, Sequoia Logística, Ceva Logistics, Taiff, OQVestir, Ri Happy
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 <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> .	10.419	DHL



A locatária que ocupa atualmente os módulos B2, B3 e B4 do Galpão 7 do Ativo Extrema, totalizando uma área bruta locável de 7.206 m<sup>2</sup>, comunicou em dezembro a intenção de rescindir antecipadamente seu contrato. A devolução está programada para ocorrer em maio de 2020, cumprindo, portanto, o aviso prévio de 6 meses previsto no contrato de locação. Com isso, a Gestora está trabalhando de forma ativa na comercialização da potencial área disponível para locação.

## 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 m<sup>2</sup> e uma área bruta locável de 24.416 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, construído em 2016 em um terreno com localização estratégica com 59.043 m<sup>2</sup>, na cidade de Mauá, região metropolitana de São Paulo e ainda um terreno de 140.000 m<sup>2</sup> localizado na cidade de Santo André, área essa 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, construído em 2006 em um terreno com



área total de 224.820 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, contando ainda com potencial expansão do galpão existente.

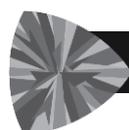


### Ativo Itapevi

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 m<sup>2</sup>, construído em 2002 em um terreno com área de 60.268 m<sup>2</sup> em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. O empreendimento está atualmente 64% locado, com cinco contratos típicos de locação. O ativo possui localização privilegiada em um raio inferior a 30 km da cidade 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 m<sup>2</sup> de ABL e (ii) 8 módulos do tipo B, totalizando 13.314 m<sup>2</sup>. O empreendimento apresenta layout flexível e pode acomodar clientes com demandas que podem variar de 1.664 m<sup>2</sup> a 34.992 m<sup>2</sup>.

Galpão	Descrição	ABL (m <sup>2</sup> )	Locatários
Galpão A	Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m <sup>2</sup> de ABL	21.608	Ativa Distribuidora
Galpão B	Também construído em 2002, o galpão B conta com 8 módulos, totalizando 13.314 m <sup>2</sup> .	13.314	LogFar Logística, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil e Levi Strauss





No momento da aquisição, o imóvel estava 84% locado para múltiplos locatários do setor de logística e varejo através de contratos típicos de locação. Em janeiro, como já era de conhecimento na data de aquisição, um dos locatários do empreendimento, que representava 50% da área locável iniciou a devolução gradual das áreas ocupadas devolvendo 4 dos 10 módulos locados, levando a ocupação do ativo para 64%. A devolução da área remanescente está prevista para ser finalizada até julho de 2020.

Ressaltamos que a receita imobiliária do Fundo não será impactada negativamente com o aumento da vacância no empreendimento em 2020 devido ao acordo de renda mínima garantida, no valor de R\$ 594 mil mensais, definido com o antigo proprietário do imóvel.

Independente desse fato, a Gestora está atuando ativamente para locar a área vacante do empreendimento e está em tratativas com potenciais locatários.



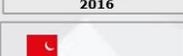
## Sobre o Gestor

### VBI Real Estate

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\$ 3,4 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 13 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 60 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	Shoppings	Residencial	Student Housing
<b>Início das operações</b>	2007	2012	2013	2010	2006	2019
<b>Número de empreendimentos/transações</b>	5	7	21	3	23	3
<b>Localização</b>	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
<b>ABL/Área privativa</b>	94.727 m <sup>2</sup>	503.569 m <sup>2</sup>	N/A	78.747 m <sup>2</sup>	1.303.330 m <sup>2</sup>	16.817 m <sup>2</sup>
<b>Capital investido/estruturado</b>	R\$ 556 milhões	R\$ 847,4 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões

Exemplos	 				 			
	 				 			
	 				 			
	<p><b>R\$140 milhões</b> CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) <b>2016</b></p>		<p><b>R\$62,5 milhões</b> CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) <b>2016</b></p>		<p><b>R\$65,4 milhões</b> CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) <b>2017</b></p>			





*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.*

