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) julho de 2020: 1,30%

Patrimônio Líquido
R$ 816.287.009 (em 31/08/2020)

Cotas Emitidas
7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Agosto 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 agosto, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R$ 5,1 milhões, equivalente a R$ 0,67 por cota (LVBI11), pagos efetivamente no dia 08 de setembro.

No mês de agosto, foi concluída a locação do módulo A5 do "Ativo Itapevi" para a empresa de logística D10 Express. 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 nova locação, ao final do mês de agosto, o Fundo teve sua taxa de vacância física reduzida para 6,7% e a taxa de vacância financeira permaneceu em 1%. Ressaltamos que no mês de agosto, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho e não possuía qualquer inadimplência.

Conforme antecipado em Fato Relevante, o Fundo recebeu da locatária "DHL Logistics (Brazil) Ltda." notificação sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel denominado "Ativo Araucária". Conforme condições do referido contrato, deverá ser cumprido aviso prévio de 12 meses até a efetiva desocupação do imóvel, além do pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. Dessa forma, a efetiva desocupação do ativo é esperada para ocorrer somente em 01 de Setembro de 2021 e não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo até essa data, uma vez que o aluguel deverá ser pago durante todo o período.

Conforme informado em Fato Relevante, foi aprovada no dia 10 de agosto, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, iniciada e suspensa em 07 de agosto de 2020 e retomada e finalizada em 10 de agosto de 2020 ("AGE"), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, a qual será ofertada sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da ICVM 400, conforme as características constantes na Proposta do Administrador divulgada em 23 de Julho de 2020. O montante ofertado na terceira emissão será de até R$ 500 milhões (podendo

ser acrescido em até 20% com lote adicional), com a emissão de até 4.310.344 cotas. O preço de emissão foi fixado pelo Administrador em R$ 118,00 por cota (com custos inclusos), de acordo com os critérios previstos no item "i" do Art. 18 do Regulamento, definido com base na média dos preços de fechamento dos últimos 116 pregões anteriores à 07 de agosto de 2020. O período de exercício de direito de preferência dos cotistas é entre os dias 02 e 16 de setembro e a data de liquidação da oferta será no dia 23 do mesmo mês.

Rendimentos e Resultado

Em agosto, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R$ 5,8 milhões. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R$ 1,0 milhão, o resultado operacional para o mês de competência de julho foi R$ 5,1 milhões, conforme detalhado a seguir:

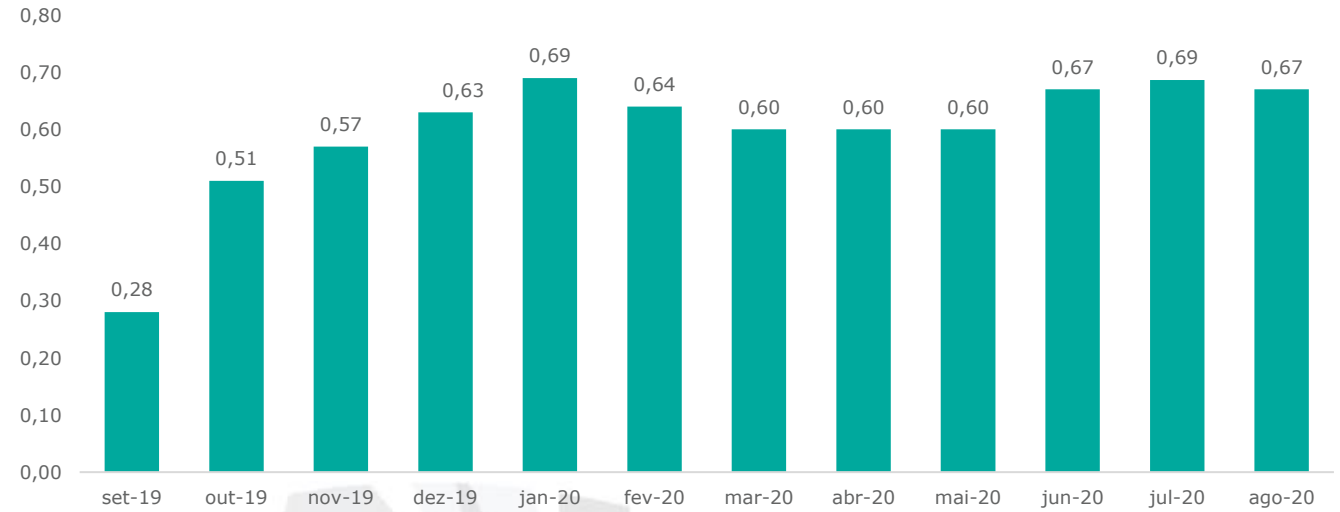
Mês Competência >>> Mês Caixa >>>	jul-20 ago-20	Acum. 2020 (competência)
Receita Financeira Líquida	229	1.529
Receita Imobiliária	5.840	38.612
Receitas - Total	**6.069**	**40.141**
Despesas Imobiliárias	(70)	(70)
Despesas Operacionais	(909)	(6.362)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	**(979)**	**(6.432)**
Resultado Operacional	**5.090**	**33.709**
Reserva de Contingência	(39)	(39)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14[1]	0	0
Resultado Distribuído[1]	**5.050**	**33.670**
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R$)	**0,67**	**4,47**

[1]Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.
Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 31 de agosto, o Fundo distribuiu R$ 5,1 milhões, equivalente a R$ 0,67 por cota (LVBI11), pagos no dia 08 de setembro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto tendo o mês de julho como competência. Durante o mês de agosto, o Fundo recebeu a totalidade de sua receita imobiliária prevista para o mês e não apresentava qualquer inadimplência por parte dos locatários.

Salientamos que continuamos atentos aos desdobramentos e aos impactos gerados pela pandemia perante nossa carteira de locatários e seu impacto no portfólio do Fundo e, dessa forma, permaneceremos atuando de forma ativa em nossos empreendimentos, com o objetivo de gerar o melhor resultado para nossos cotistas tanto no médio quanto no longo prazo.

Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa[1]

No início do mês de agosto de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R$ 25,5 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R$ 5,0 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 julho, no valor de R$ 5,2 milhões (equivalentes a R$ 0,69 por cota), que foi paga aos cotistas em agosto. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de agosto com uma posição em caixa de R$ 24,9 milhões.

Caixa Consolidado (R$ '000)	ago-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	**25.519**	**103.052**
Fluxo de Caixa Operacional	4.992	37.742
Fluxo de Caixa de Financiamento	(5.186)	(38.735)
Fluxo de Caixa de Investimento	(446)	(77.180)
Saldo Final	**24.879**	**24.879**

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

Balanço Patrimonial

Data	31/08/2020
Quantidade de Cotas[1]	7.537.890

PL Contábil (R$)	816.287.009
Valor Cota Contábil (R$)	108,29

Valor de Mercado (R$)	933.718.434
Valor Cota Mercado (R$)	123,87

Exposição

Ativo	R$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado² - Extrema	342.758.035	41%
Imóvel Acabado² - Guarulhos	75.940.000	9%
Imóvel Acabado² - Mauá	115.001.811	14%
Imóvel Acabado² - Araucária	115.850.000	14%
Imóvel Acabado² - Itapevi	86.400.000	10%
Imóvel Acabado² - Pirituba	71.135.772	8%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	24.879.365	3%
Depósitos em garantia	256.012	0%
Adiantamentos	185.623	0%
Contas a receber	5.820.889	1%
Despesas antecipadas	178.863	0%
Impostos a Compensar	8	0%
TOTAL	**838.406.378**	**100%**

Passivo	R$	% (Tot. Ativo)
Rendimentos a distribuir	10.090.458	1%
Impostos e contribuições a recolher	4.236	0%
Provisões e contas a pagar	1.768.663	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	10.000.000	1%
Obrigações por recursos em garantia	256.012	0%
TOTAL	**22.119.369**	**3%**

Patrimônio Liquido	R$	% (Tot. Ativo)
TOTAL	**816.287.009**	**97%**

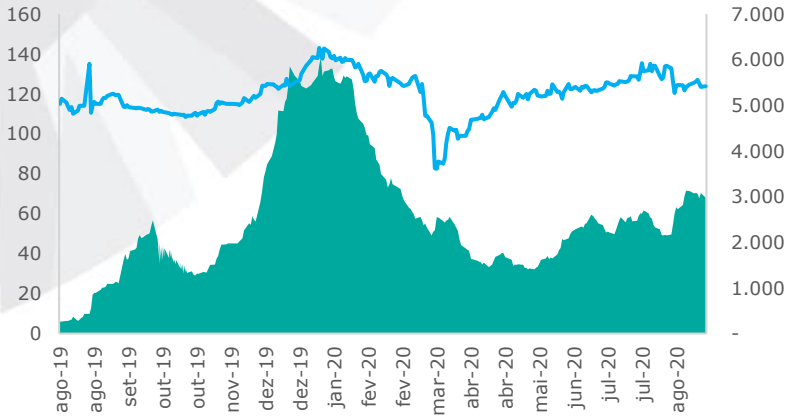
¹Posição em 31 de agosto de 2020.
²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual
Fonte: VBI Real Estate

Liquidez

Durante o mês de agosto, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R$ 56,5 milhões, o que corresponde a 6,1% do valor de mercado do Fundo em 31 de agosto.

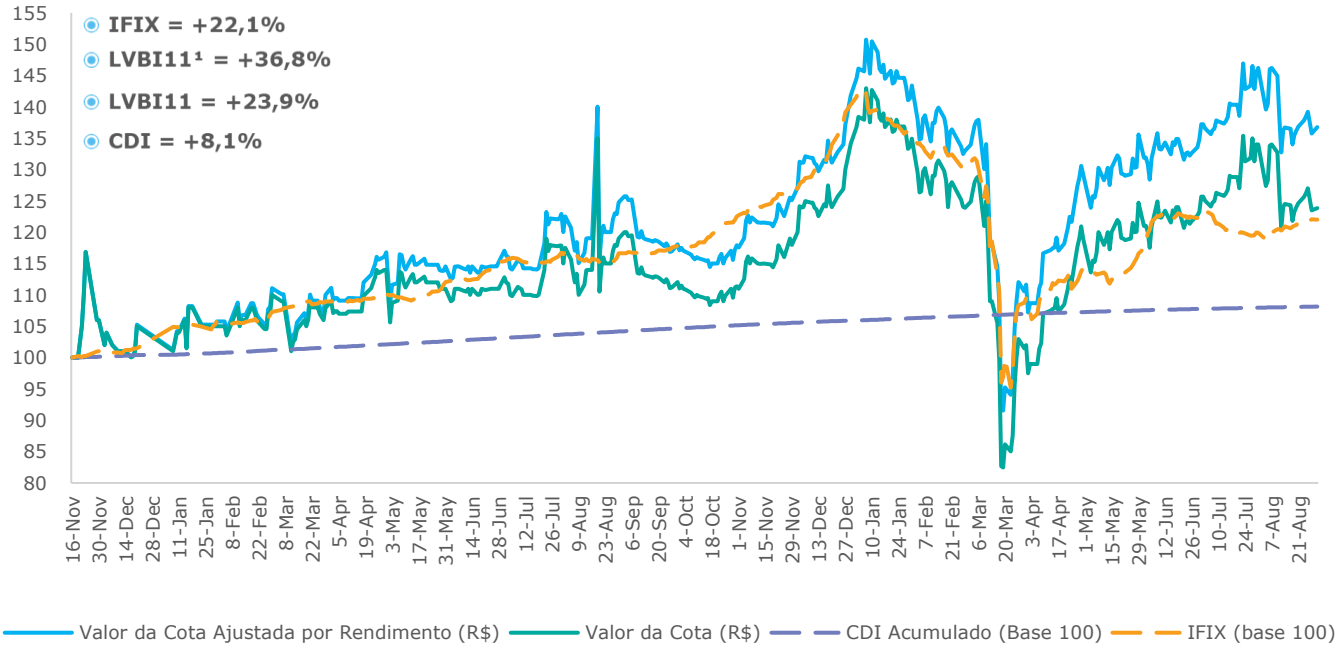
	ago-20	2020
Volume Negociado (R$ milhões)	56,5	445,0
Giro (em % do total de cotas)	6,1%	47,7%
Valor de Mercado em 31/08/2020	R$ 933,7 milhões	
Quantidade de Cotas	7.537.889	

¹16. Nov.2018 – Início das negociações na B3
Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de agosto, o valor de mercado da cota do Fundo era de R$ 123,87 enquanto o valor patrimonial era de R$ 108,29. 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 31 de agosto, o Fundo acumula +36,8%[1] contra +22,1% do IFIX e +8,1% do CDI.



¹ 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
Dividend Yield¹	**12,9%**	**6,7%**
Valor da cota na bolsa	123,87	123,87
Variação da cota na bolsa¹	**23,9%**	**16,3%**
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	**36,8%**	**23,0%**
% Taxa DI	**452%**	**629%**
% Taxa DI Gross-up²	**531%**	**740%**

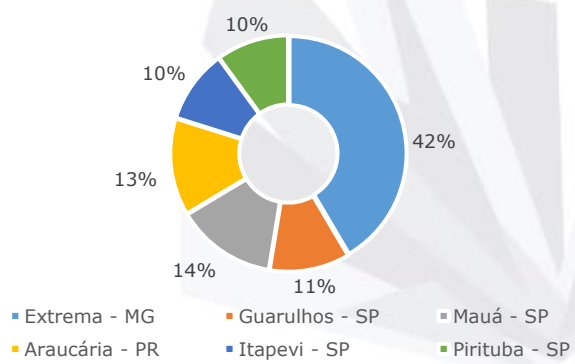
¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.
²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Carteira de Ativos

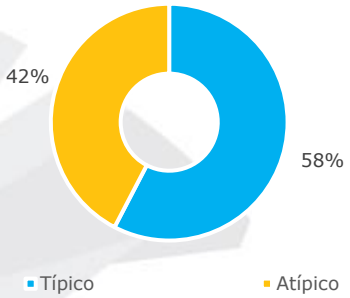
Ativo	# locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	9	121.611	6%	3%	67	42%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	97	11%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	184	14%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	12	13%
Itapevi - SP	8	34.924	30%	0%	30	10%
Pirituba - SP	1	12.340	0%	0%	115	10%
Total	**21**	**265.706**	**6,7%**	**1%**	**71**	**100%**

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

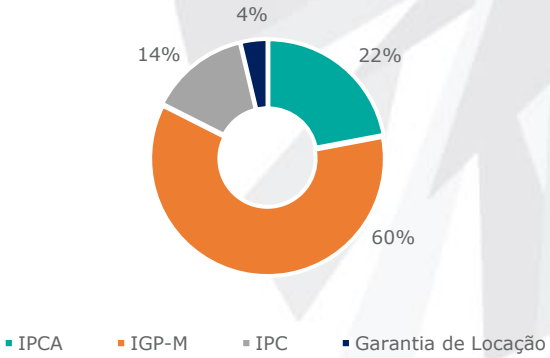
Alocação por Ativo (% receita)



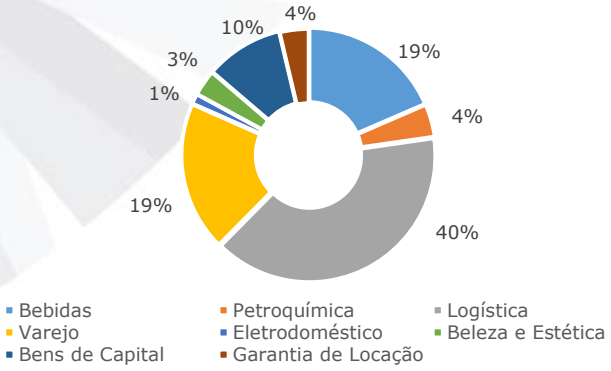
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



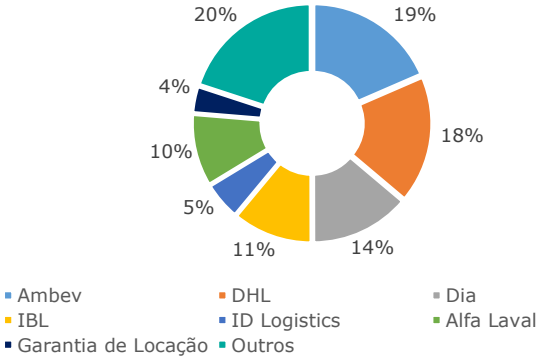
Alocação por Indexador (% receita)



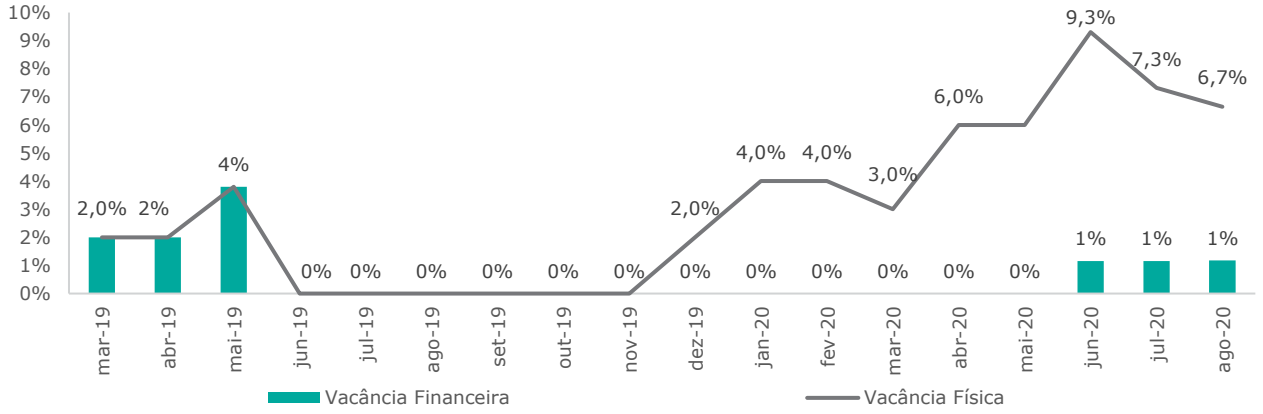
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



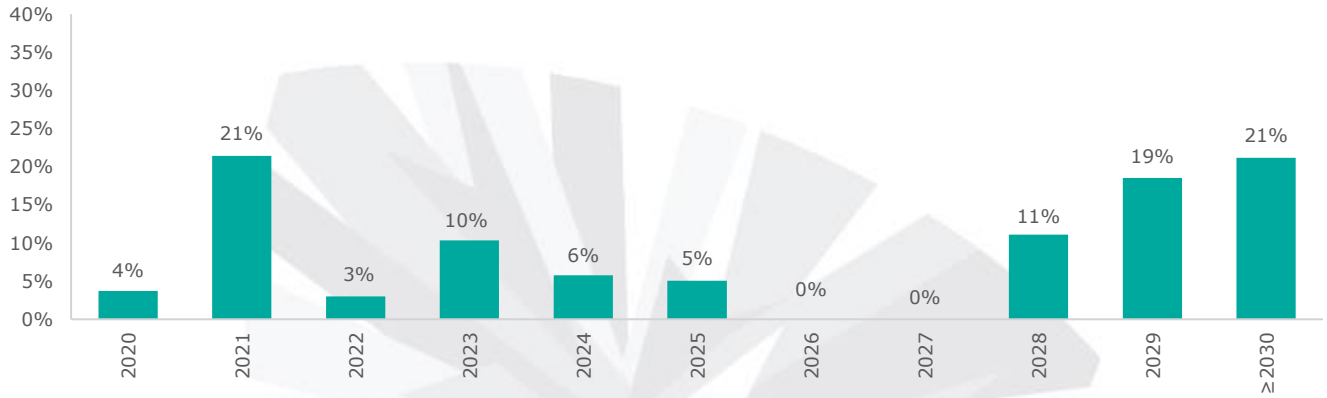
Alocação por Inquilino (% da receita)



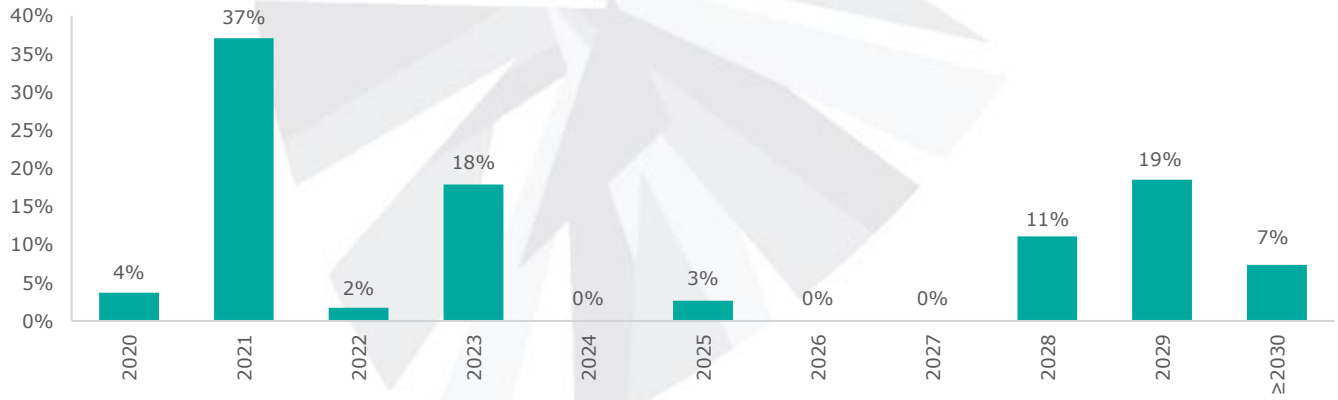
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹



Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de agosto, foi concluída a locação do módulo A5 do "Ativo Itapevi", com área locável de 1.761 m², para a empresa de logística D10 Express. Com esta movimentação, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida de 35% para 30%, restando no final do mês de agosto, 6 dos 20 módulos do empreendimento disponíveis para locação. Durante o ano de 2020, já foram alugados 7 módulos do empreendimento pela equipe de gestão do Fundo. Lembramos que esta nova locação no Ativo Itapevi não impacta a receita imobiliária do Fundo durante o ano de 2020, uma vez que há no empreendimento um acordo de renda mínima garantida para o ano de 2020, definido com o antigo proprietário do imóvel.

Conforme informado em Fato Relevante, o Fundo recebeu da locatária "DHL Logistics (Brazil) Ltda." notificação sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel denominado "Ativo Araucária" que possui área total locável de 42.697 m². Conforme condições do referido contrato, deverá ser cumprido aviso prévio de 12 meses até a efetiva desocupação do imóvel, além do pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. Dessa forma, a efetiva desocupação do ativo é esperada para ocorrer somente em 01 de Setembro de 2021 e não é esperado qualquer impacto financeiro no fundo até essa data, uma vez que o aluguel deverá ser pago durante todo esse período. A desocupação pretendida pela DHL no Ativo Araucária se dá em função da descontinuidade do seu principal cliente no local, que utiliza aproximadamente 80% da área do Ativo. O imóvel apresenta elevadas especificações técnicas e flexibilidade de ocupação para um ou mais locatários.

Ao final do mês de agosto, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 6,7% e taxa de vacância financeira de 1%. 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 comercilzação da área a ser descocupada em setembro de 2021 do Ativo Araucária.

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 (m²)	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 m².	32.599	Braskem, Sequoia Logística, Ceva Logistics Taiff, OQVestir,
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 m².	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 m².	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 34.992 m².

Galpão	Descrição	ABL (m²)	Locatários
Galpão A	Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m² 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 m².	13.314	LogFar Logística, 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$ 4,2 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	Shoppings	Residencial[1]	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2018
# de empreendimentos / transações	5	7	23	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 m²	515.911 m²	N/A	78.747 m²	1.303.330 m²	27.298 m²
Capital investido/ estruturado	R$ 556 milhões	R$ 918 milhões	R$1,2 bilhões	R$ 318 milhões	R$ 474 milhões	R$ 238 milhões
Exemplos	FL 4440 (São Paulo - SP)	VBI Log Extrema (Extrema - SP)	VALE 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)	parque shopping BARUERI 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)	COLORADO 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.