

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 fevereiro de 2020: 1,15%

Patrimônio Líquido

R\$ 775.061.197 (em 29/02/20)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Fevereiro 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 28 de fevereiro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,8 milhões, equivalente a R\$ 0,64 por cota (LVBI11), pagos no dia 06 de março.

No final do mês de fevereiro, foi concluída a locação do módulo A12 (equivalente a 2.238 m² de área bruta locável) do Galpão A do Ativo Itapevi para a Onofre Eletro. Com esta locação, a taxa de vacância do empreendimento saiu de 36% em janeiro para 30% em fevereiro. É importante mencionar 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 no ano de 2020. Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100% e com isso, em 29 de fevereiro, a vacância física do Fundo era de 4% com 0% de vacância financeira.

Ao final do mês de fevereiro, o caixa do Fundo somava, considerando os recursos não alocadas da 2ª Emissão, R\$ 97,8 milhões. Ressaltamos, no entanto, que a Gestora continua trabalhando de forma ativa para finalizar a alocação dos recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

Rendimentos e Resultado

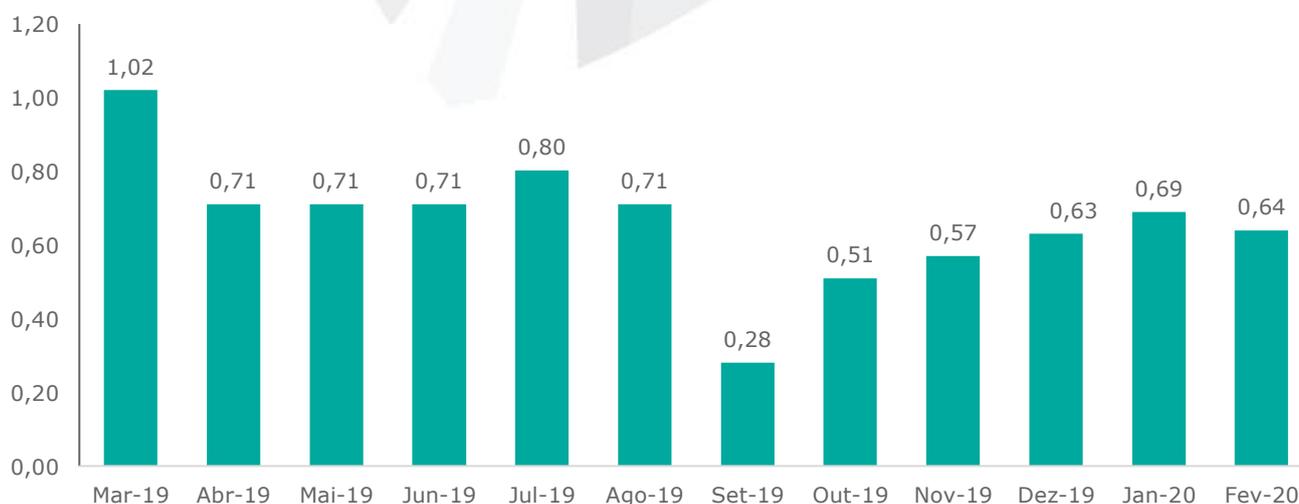
Em fevereiro, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,7 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de janeiro foi R\$ 4,9 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>> Mês Caixa >>>	jan-20 fev-20	Acum. 2020 (competência)
Receita Financeira Líquida	293	293
Receita Imobiliária	5.390	5.390
Receitas - Total	5.683	5.683
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(759)	(759)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(759)	(759)
Resultado Operacional	4.924	4.924
Reserva de Contingência	(100)	(100)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	0
Resultado Distribuído¹	4.824	4.824
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,64	0,64

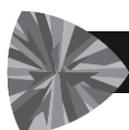
¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa
Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 28 de fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 4,8 milhões, equivalente a R\$ 0,64 por cota (LVBI11), pagos no dia 06 de março. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de fevereiro com janeiro como mês de competência. Com base no portfólio e caixa atual, este é atualmente o resultado operacional recorrente esperado para o Fundo.

Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate



Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de fevereiro de 2020, a posição de caixa era de R\$ 100,4 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 janeiro no valor de R\$ 5,2 milhões (equivalentes a R\$ 0,69 por cota) paga aos cotistas em fevereiro. No Fluxo de Caixa de Investimento totalizando R\$ 2,4 milhões está incluso o pagamento de despesas remanescentes da aquisição do Ativo Araucária e Itapevi e os custos das obras de manutenção realizadas no Ativo Extrema. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de fevereiro com uma posição em caixa de R\$ 97,8 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	fev-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	100.411	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.963	9.436
Fluxo de Caixa de Financiamento	(5.200)	(9.948)
Fluxo de Caixa de Investimento	(2.395)	(4.762)
Saldo Final	97.778	97.778

Fonte: VBI Real Estate

Balanco Patrimonial

Data	29/02/2020
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.061.197
Valor Cota Contábil (R\$)	102,82

Valor de Mercado (R\$)	933.944.447
Valor Cota Mercado (R\$)	123,90

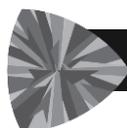
Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	311.282.766	39%	Rendimentos a distribuir	9.879.416	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.814.969	9%	Impostos e contribuições a recolher	4.049	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	107.391.773	13%	Provisões e contas a pagar	1.311.321	0%
Imóvel Acabado ² - Araucária	116.734.792	15%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.000.000	1%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	86.235.423	11%	Obrigações por recursos em garantia	628.385	0%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	97.778.101	12%	TOTAL	21.823.171	3%
Adiantamentos	185.507	0%			
Contas a receber	5.427.633	1%			
Despesas antecipadas	33.317	0%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
Impostos a Compensar	88	0%	TOTAL	775.061.197	97%
TOTAL	796.884.368	100%			

¹Posição em 29 de fevereiro de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

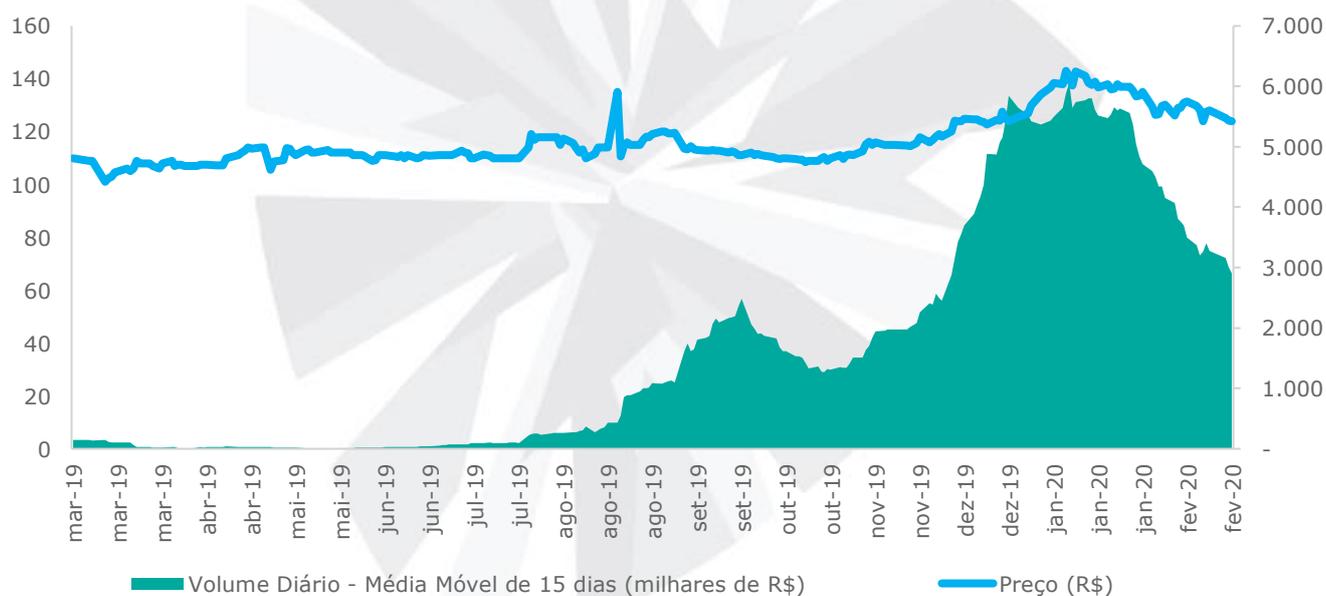


Liquidez

Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,0 milhões. O volume negociado durante o mês de fevereiro atingiu o montante de R\$ 54,3 milhões, o que corresponde a 5,8% do valor de mercado do Fundo em 29 de fevereiro.

	fev-20	2020	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	54,3	168,2	429,9
Giro (em % do total de cotas)	5,8%	18,0%	46,0%
Valor de Mercado em 29/02/20	R\$ 933,9 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

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



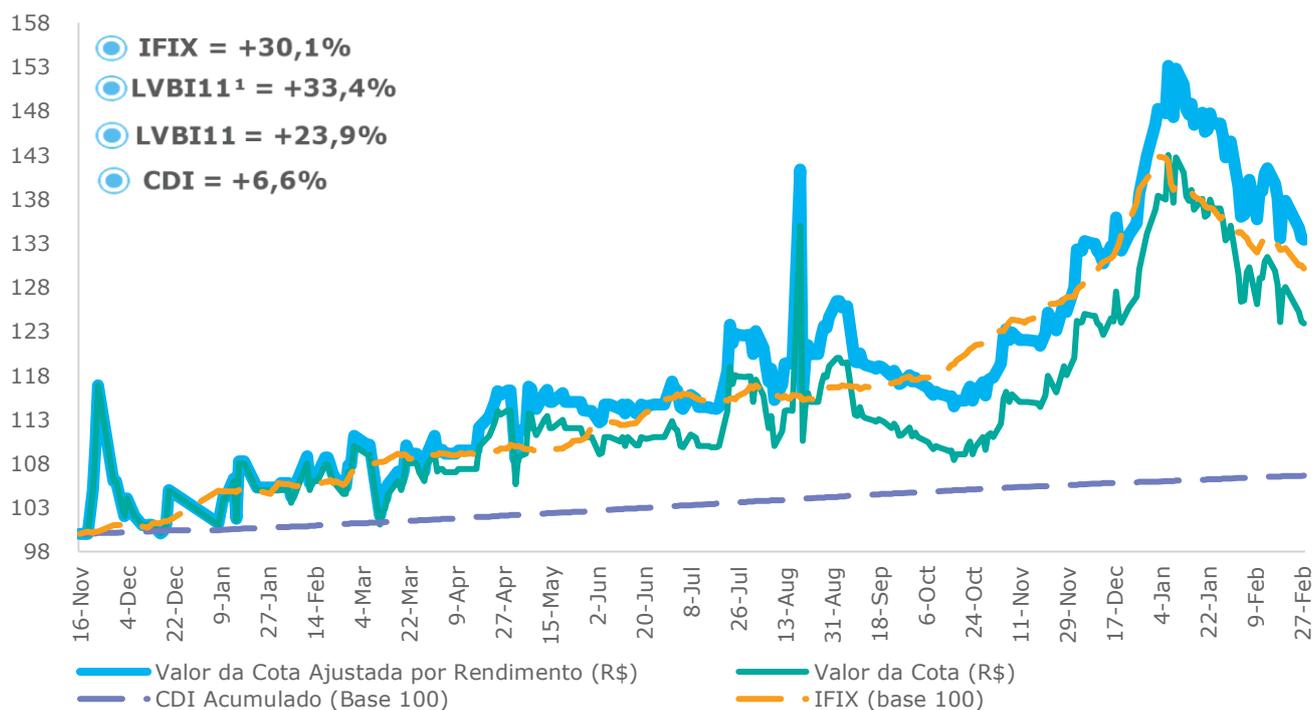
Fonte: Bloomberg

Rentabilidade

Ao final do mês de fevereiro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 123,90 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 29 de fevereiro o Fundo acumula ganhos de +33,4 contra +6,6% do CDI e +30,1% do IFIX.





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	9,5%	3,1%
Valor da cota na bolsa	123,90	123,90
Varição da cota na bolsa¹	23,9%	16,4%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	33,4%	19,5%
% Taxa DI	505%	886%
% Taxa DI Gross-up²	594%	1043%

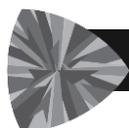
¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

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

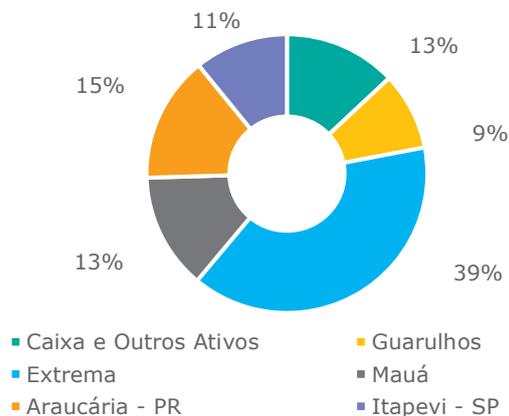
Carteira de Ativos

Ativo	# locatários	ABL Total (m ²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m ²) ¹	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	10	121.611	0%	0%	21	68	47%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	103	12%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	27	190	15%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	80	15%
Itapevi - SP	6	34.922	30%	0%	17	32	11%
Total	19	253.364	4%	0%	21	83	100%

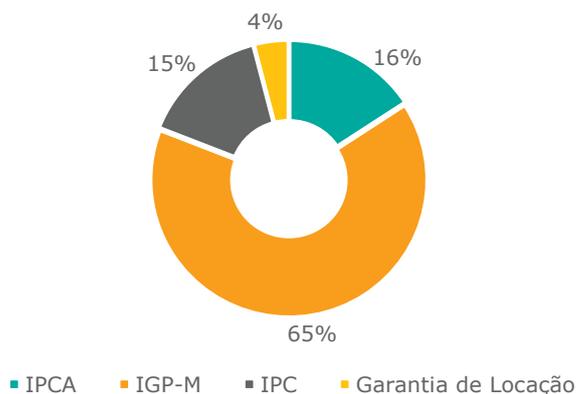
¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo.



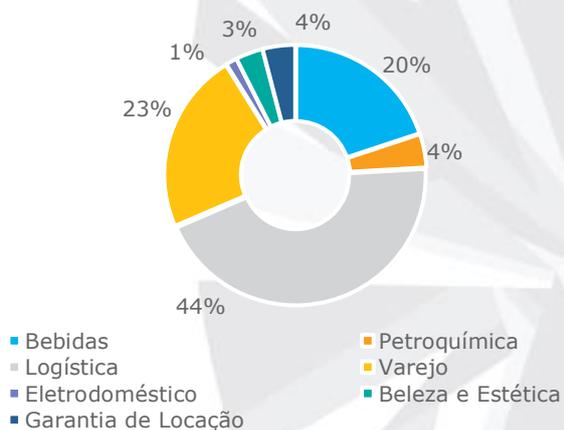
Investimento por Ativo (% PL)



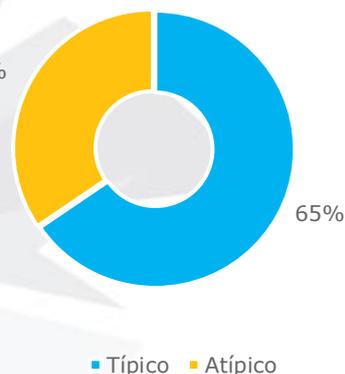
Contratos por Indexador (% receita)



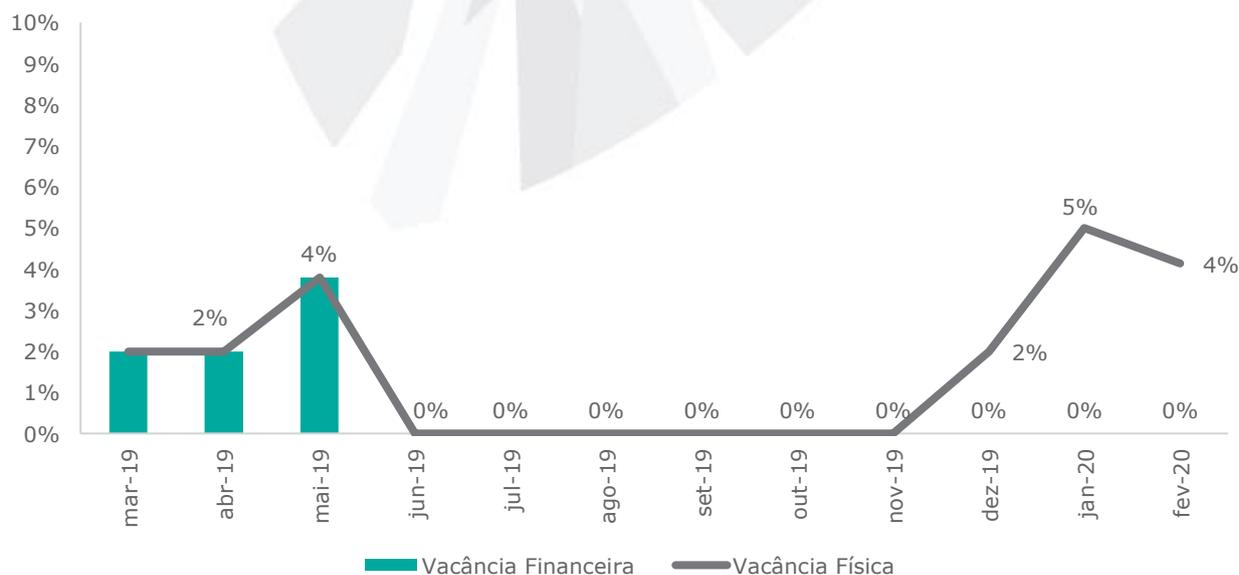
Locatários por Setor (% receita)



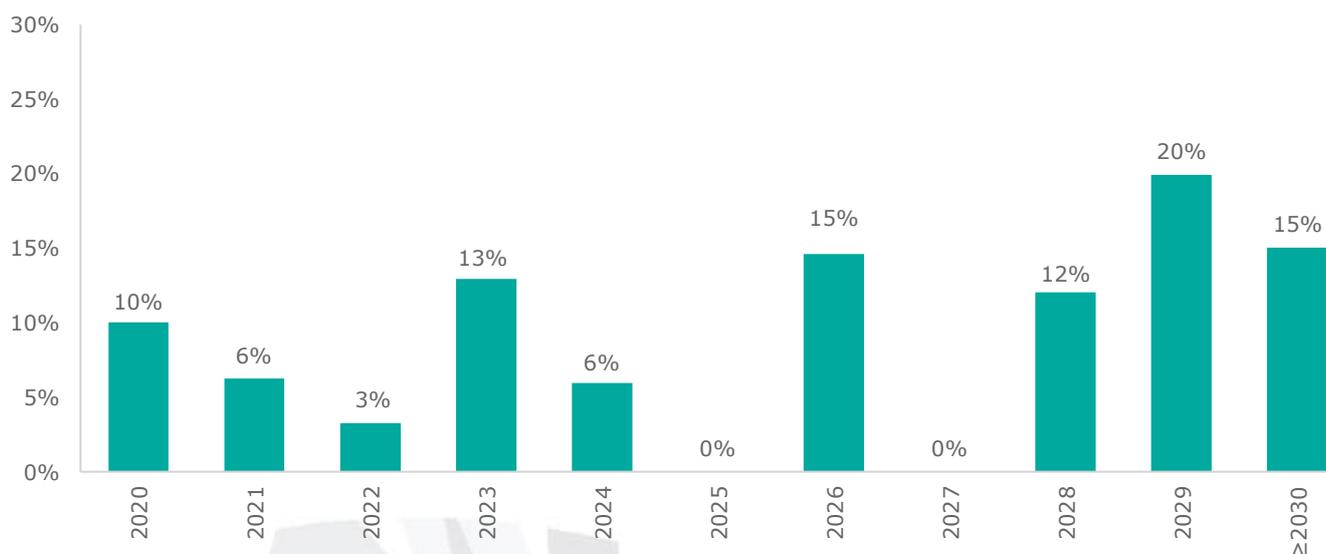
Natureza dos Contratos (% receita)



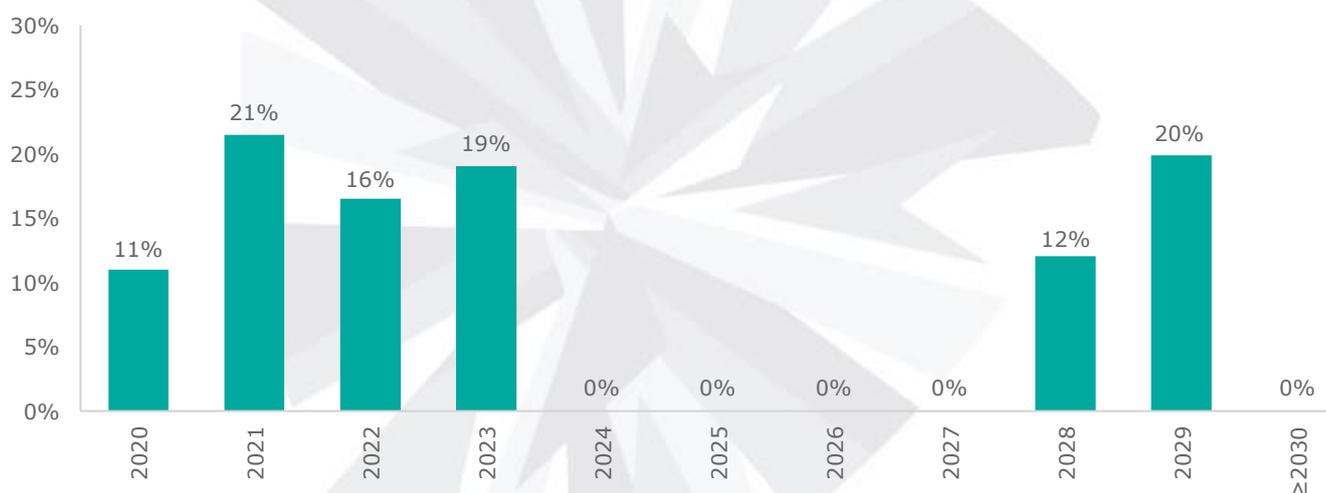
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹



¹Considerando a renda mínima garantida no Ativo Itapevi finalizando em dezembro de 2020.

Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de Fevereiro, foi concluída a locação do módulo A12 (equivalente a 2.238 m² de área bruta locável) do Galpão A do Ativo Itapevi para a Onofre Eletro. Com essa locação, a taxa de vacância física do empreendimento foi reduzida de 36% para 30%. Lembrando 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 no ano de 2020, bem como a desocupação gradual prevista para ocorrer até o mês de julho de 2020 do locatário que ocupa atualmente 10.557 m² (representando 30% da área do Ativo Itapevi). Salientamos que independentemente da renda mínima garantida, a Gestora continua trabalhando de forma ativa na comercialização das áreas vagas do empreendimento.



Ainda no mês de fevereiro, foi renovado o contrato de locação do módulo B4 do Galpão 7 do Ativo Extrema, correspondente a 2.615 m² de área bruta locável. O contrato foi renovado até o mês de maio de 2021. O locatário desta área ocupa hoje também os módulos B2 e B3 do Galpão 7 (equivalente a 4.592 m² de ABL), com vencimento em 2021 (mesma data da renovação do contrato do módulo B4). Ressaltamos, no entanto, que conforme informado no último relatório mensal, o locatário informou a intenção de rescindir antecipadamente ambos seus contratos, desocupando uma área correspondente a 7.206 m² de ABL com previsão para maio de 2020.

Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100% e com isso, em 29 de fevereiro, a vacância física do Fundo era de 4% com 0% de vacância financeira.

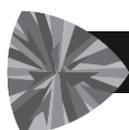
Detalhamento dos Ativos

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 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 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, 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 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

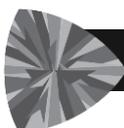
O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística (“IBL”) com prazo de 10 anos, o qual se mantém em vigor.

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 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 m² e layout flexível de ocupação para os mais variados locatários.



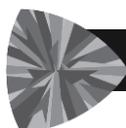
Ativo Araucária

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 expansão do galpão existente.



Ativo Itapevi

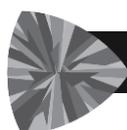
O ativo denominado Itapevi foi adquirido pelo VBI Log em dezembro de 2019. O Ativo Itapevi é um condomínio logístico modular com área bruta locável de 34.922 m², construído em 2002 em um terreno com área de 60.268 m² em localização estratégica na cidade de Itapevi, na região metropolitana de São Paulo. O 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 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 (m ²)	Locatários
Galpão A	Construído em 2002, o galpão A conta com 12 módulos, totalizando 21.608 m ² de ABL	21.608	Ativa Distribuidora, Onofre Eletro
Galpão B	Também construído em 2002, o galpão B conta com 8 módulos, totalizando 13.314 m ² .	13.314	LogFar Logística, Phisalia Distribuidors, Íntegra Brasil e Levi Strauss



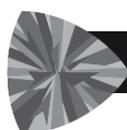
Sobre o Gestor

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 10 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
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
Número de empreendimentos/transações	5	7	21	3	23	3
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	94.727 m ²	503.569 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	16.817 m ²
Capital investido/estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 847 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões

Exemplos	Office		Crédito Estruturado	Shoppings		Residencial		Student Housing
			 R\$140 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016					
			 R\$62,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016					
		 R\$65,4 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2017						





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.

