

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) junho de 2020: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 816.611.645 (em 31/07/2020)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Julho 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 julho, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 5,1 milhões, equivalente a R\$ 0,6867 por cota (LVBI11), pagos efetivamente no dia 07 de agosto.

Durante o mês de julho, conforme já havíamos antecipado, foi concluída a devolução do último dos 10 módulos anteriormente ocupados por um dos locatários do Ativo Itapevi, com 1.706 m² de área bruta locável. Ainda sobre o Ativo Itapevi, foi concluída uma nova locação de 3 módulos do Galpão A que totalizam 5.282 m² da área bruta locável. Com estas movimentações, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida para 35% na data de publicação deste relatório. Ainda sim, lembramos que esta desocupação e a nova locação no Ativo Itapevi não impactará 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. Ao final do mês de julho, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 7% e taxa de vacância financeira de 1%.

Ressaltamos que no mês de julho, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de junho e não possuía qualquer inadimplência.

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.

Excepcionalmente, por conta do período de silêncio por conta da 3ª emissão de cotas, a conferência de resultados do 2T 2020 será postergada até que a oferta esteja finalizada.

Rendimentos e Resultado

Em julho, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 6,1 milhões. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 1,6 milhões, o resultado operacional para o mês de competência de junho foi R\$ 4,5 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	jun-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	jul-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	124	1.300
Receita Imobiliária	5.954	32.772
Receitas - Total	6.078	34.073
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(1.565)	(5.453)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(1.565)	(5.453)
Resultado Operacional	4.513	28.619
Reserva de Contingência	664	0
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	0
Resultado Distribuído¹	5.176	28.619
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,69	3,80

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

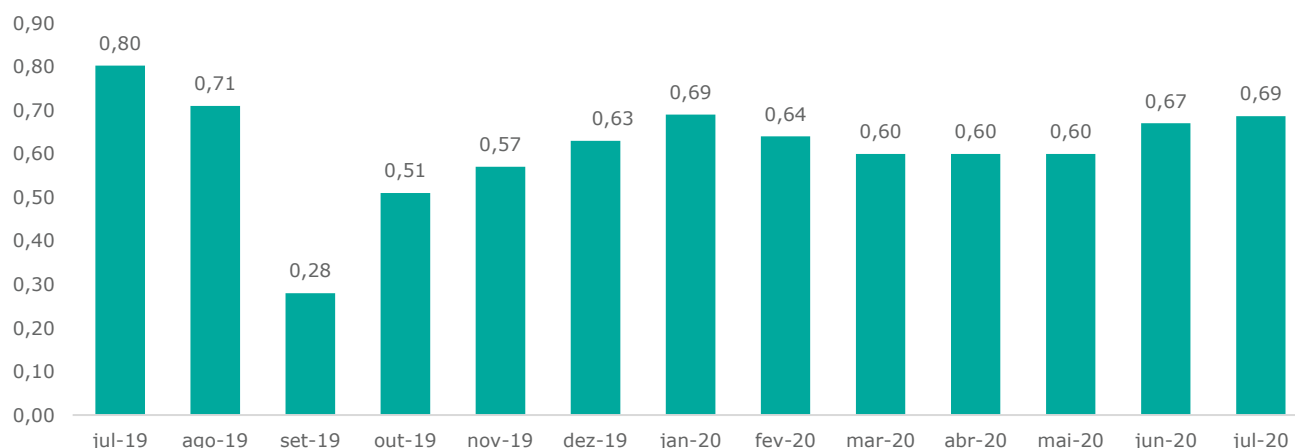
Conforme divulgado no dia 31 de julho, o Fundo distribuiu R\$ 5,2 milhões, equivalente a R\$ 0,6867 por cota (LVBI11), pagos no dia 07 de agosto. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de julho tendo o mês de junho como competência.

Durante o mês de julho, 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 Caixa¹

No início do mês de julho de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R\$ 26,4 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,3 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 junho, no valor de R\$ 5,1 milhões (equivalentes a R\$ 0,67 por cota), que foi paga aos cotistas em julho. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de julho com uma posição em caixa de R\$ 25,5 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	jul-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	26.425	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.305	32.750
Fluxo de Caixa de Financiamento	(5.208)	(33.548)
Fluxo de Caixa de Investimento	(3)	(76.734)
Saldo Final	25.519	25.519

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

Balanço Patrimonial

Data	31/07/2020
Quantidade de Cotas ¹	7.537.890

PL Contábil (R\$)	816.611.645
Valor Cota Contábil (R\$)	108,33

Valor de Mercado (R\$)	1.010.077.260
Valor Cota Mercado (R\$)	134,00



Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	342.402.100	41%	Rendimentos a distribuir	10.266.774	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	75.940.000	9%	Impostos e contribuições a recolher	4.105	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	115.001.811	14%	Provisões e contas a pagar	1.673.678	0%
Imóvel Acabado ² - Araucária	115.850.000	14%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.000.000	1%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	86.400.000	10%	Obrigações por recursos em garantia	255.580	0%
Imóvel Acabado ² - Pirituba	71.033.433	8%	TOTAL	22.200.137	3%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	25.519.092	3%			
Depósitos em garantia	255.580	0%			
Adiantamentos	185.623	0%			
Contas a receber	6.106.733	1%			
Despesas antecipadas	117.402	0%			
Impostos a Compensar	8	0%			
TOTAL	838.811.782	100%			

Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
TOTAL	816.611.645	97%

¹Posição em 31 de julho de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

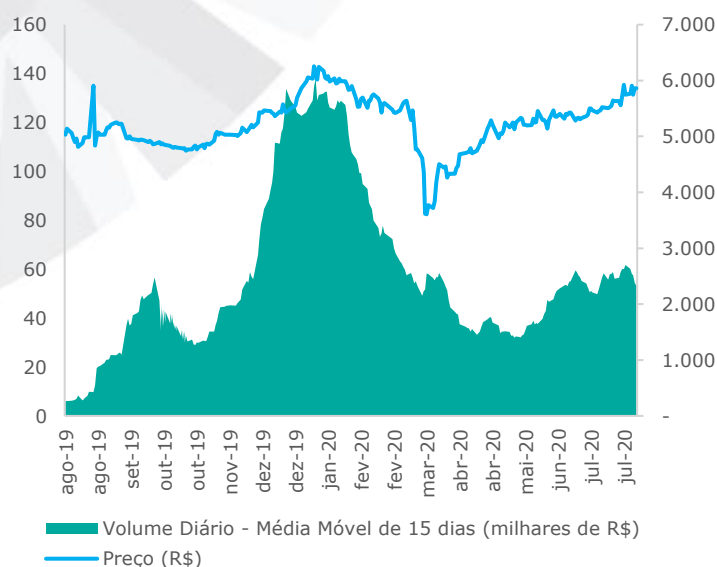
Liquidez

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

	jul-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	56,6	388,4
Giro (em % do total de cotas)	5,6%	38,5%
Valor de Mercado em 31/07/2020	R\$ 1010,1 milhões	
Quantidade de Cotas	7.537.889	

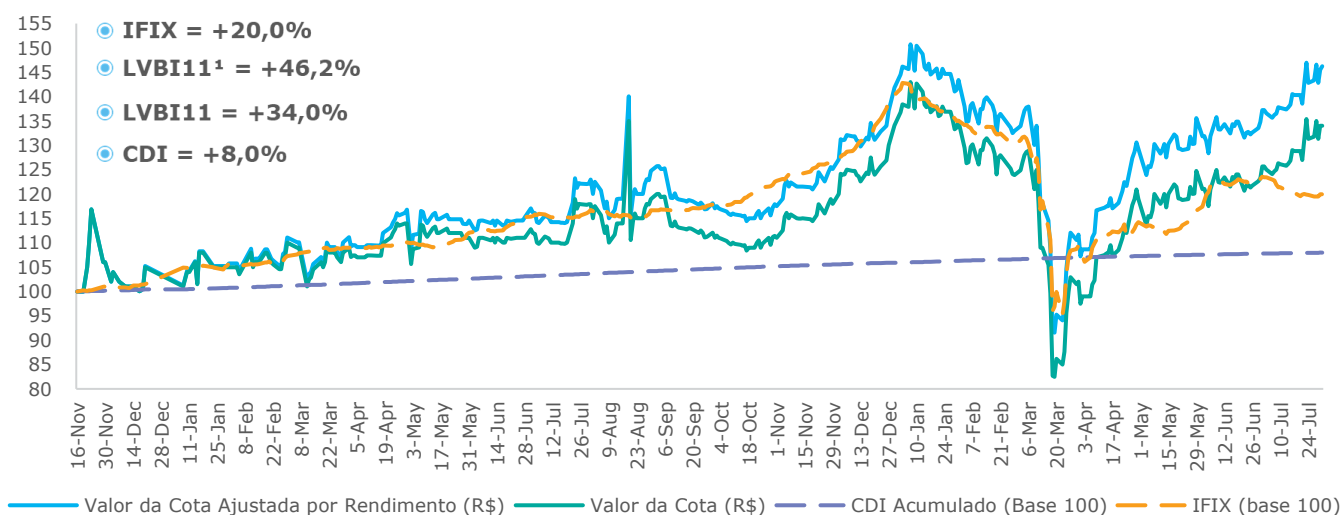
¹16. Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de julho, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 134,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 108,33. 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 junho, o Fundo acumula +46,2%¹ contra +20,0% do IFIX e +8,0% 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	12,2%	6,1%
Valor da cota na bolsa	134,00	134,00
Variação da cota na bolsa¹	34,0%	25,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	46,2%	31,9%
% Taxa DI	580%	913%
% Taxa DI Gross-up²	682%	1074%

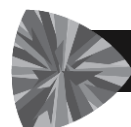
¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

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

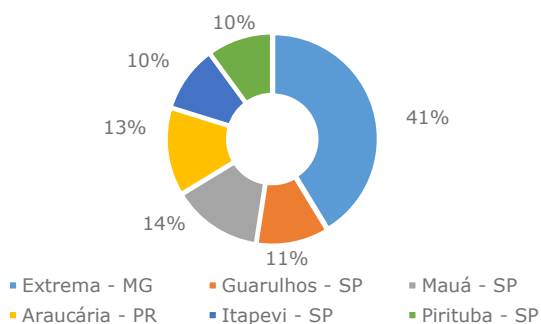
Carteira de Ativos

Ativo	# locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	9	121.611	6%	3%	68	41%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	98	11%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	185	14%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	75	13%
Itapevi - SP	7	34.924	35%	0%	29	10%
Pirituba - SP	1	12.340	0%	0%	116	10%
Total	20	265.706	7%	1%	82	100%

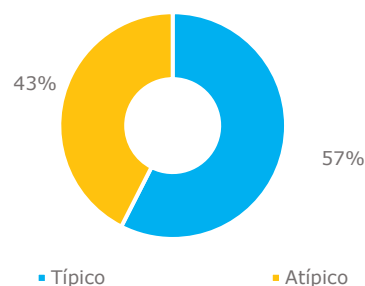
¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo



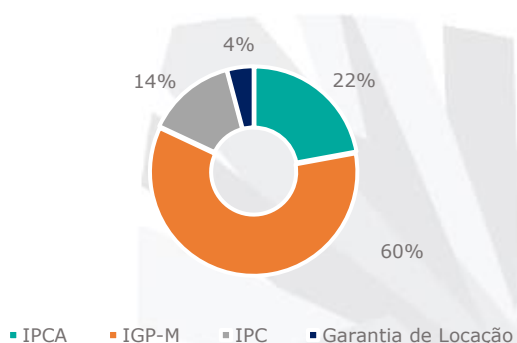
Alocação por Ativo (% receita)



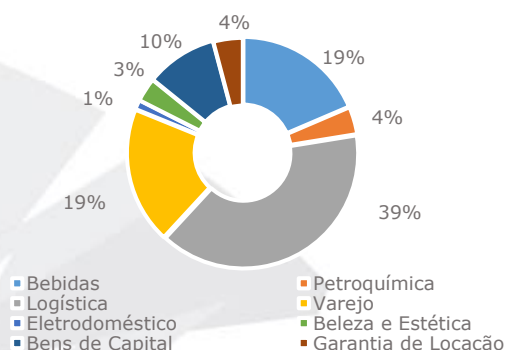
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



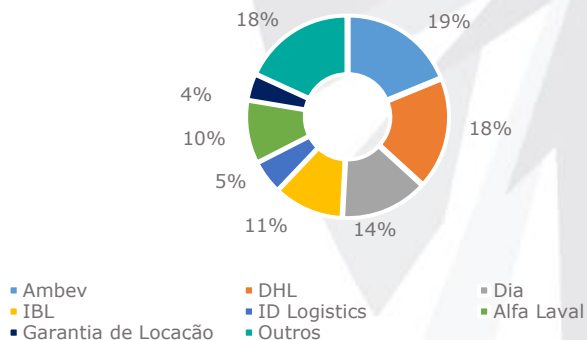
Alocação por Indexador (% receita)



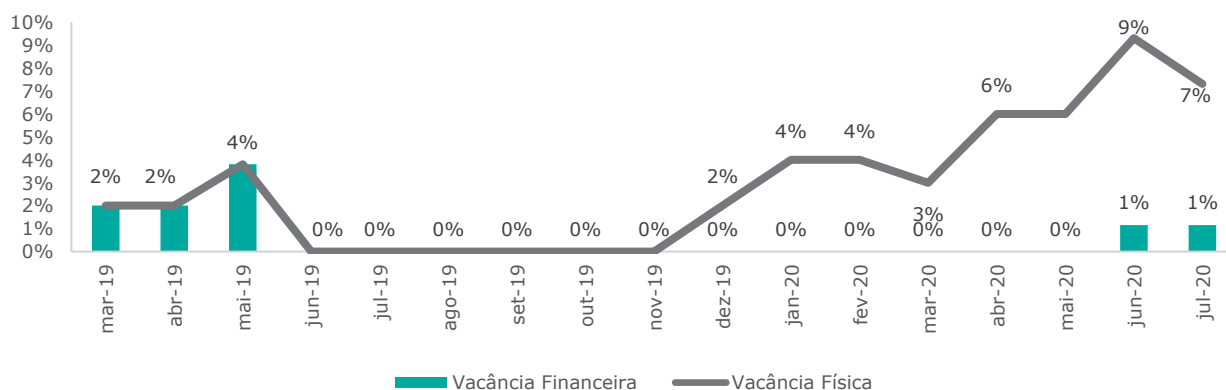
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



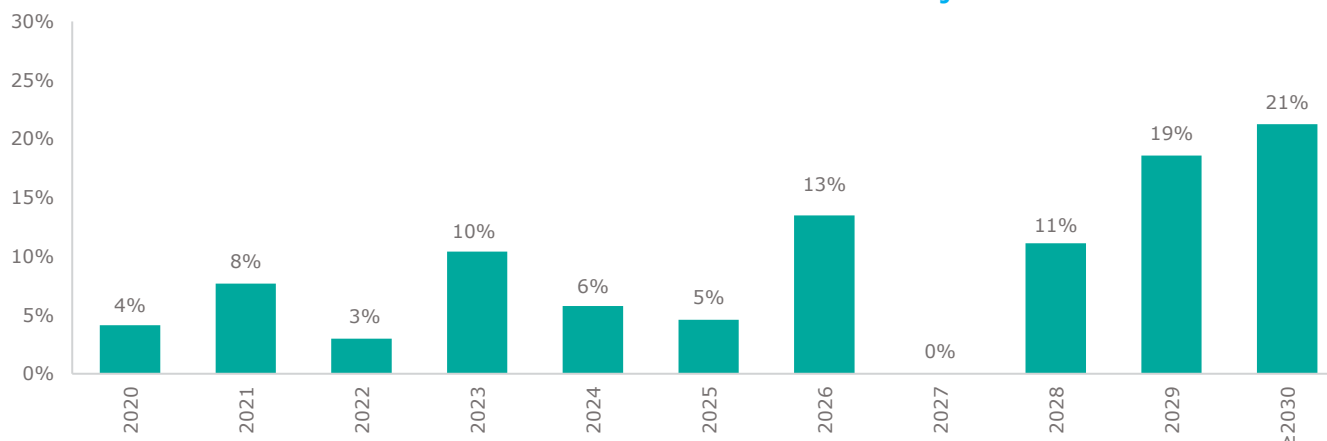
Alocação por Inquilino (% da receita)



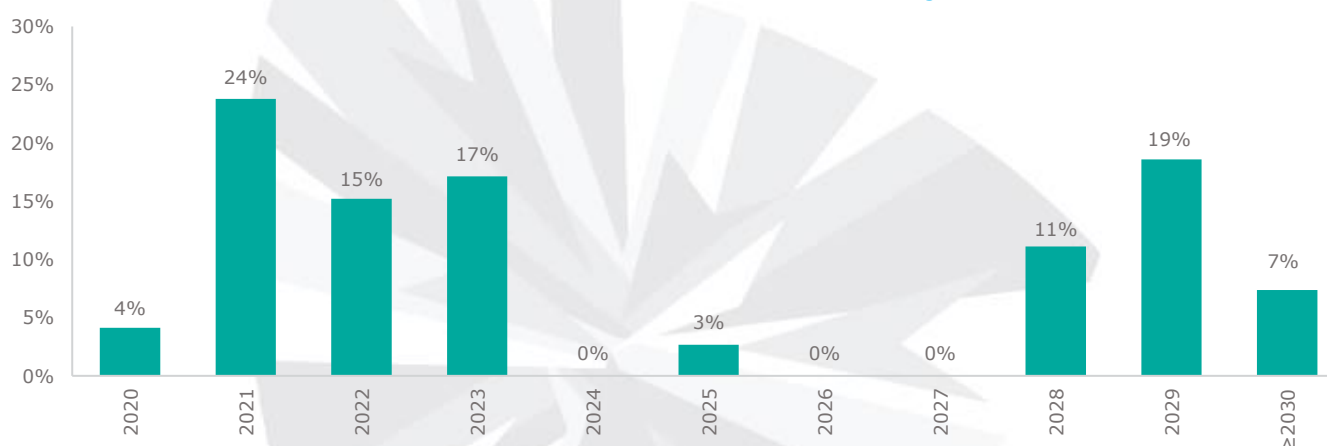
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹



Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de julho, conforme já antecipado nos últimos relatórios, um dos locatários do Ativo Itapevi concluiu a devolução do último módulo, com 1.706 m² de área bruta locável, dos 10 módulos anteriormente ocupados. Dessa forma, não existe a previsão de novas devoluções no empreendimento nesse momento. Ainda sobre o Ativo Itapevi, foi concluída uma nova locação de 3 módulos do Galpão A do empreendimento com uma área bruta locável de 5.282 m² para a empresa Multi Loja, que atua no segmento de comércio eletrônico. Com essa nova locação, atingimos um total de 6 módulos alugados durante o ano de 2020, totalizando 11.044 m² de área bruta locável, o que no nosso entendimento demonstra a liquidez do ativo, mesmo em um período desafiador em função da pandemia.

Com estas movimentações, a taxa de vacância do empreendimento foi reduzida para 35%, na data de publicação deste relatório, com 7 dos 20 módulos do empreendimento disponíveis para locação. Ainda assim, lembramos que esta desocupação e novas locações no Itapevi não impactam 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. Ao final do mês de julho, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 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 e Ativo Extrema.

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,
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 34.992 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 e Tzar Logística
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 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\$ 318 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 238 milhões
Exemplos						
						
						

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.

