

# 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) setembro de 2020: 0,94%

#### Patrimônio Líquido

R\$ 1.299.399.113  
(em 31/10/2020)

#### Cotas Emitidas

11.775.177

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## Outubro 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 informado em [Comunicado ao Mercado](#) do dia 08 de outubro, a partir do dia 14 de outubro, as 4.237.288 (quatro milhões, duzentas e trinta e sete mil, duzentas e oitenta e oito) cotas integralizadas durante a 3ª Emissão de Cotas do Fundo (recibos de cotas LVBI13 e LVBI14) passaram a ser negociadas na B3 S.A., participando então em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do LVBI11.

No dia 30 de outubro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 3,7 milhões, equivalente a R\$ 0,31 por cota (LVBI11), pagos efetivamente no dia 09 de novembro. A distribuição de resultado foi negativamente impactada pelo resultado negativo nas aplicações financeiras do Fundo. Os recursos estão aplicados em um fundo da administradora atrelado a títulos do tesouro selic (LFTs – Letras Financeira do Tesouro), que no mês de outubro por conta da marcação a valor de mercado das LFTs apresentou retorno negativo. Esse impacto negativo no resultado durante o mês de outubro foi de aproximadamente R\$ 0,08/cota.

Com relação a alocação do capital em ativos imobiliários, conforme descrito no prospecto da 3ª Oferta, a expectativa da gestora é que o capital esteja alocado em até seis meses contados do encerramento da Oferta, o que ocorrerá no mês de março de 2021. De acordo com o estudo de viabilidade da Oferta, a alocação imaginada ocorreria de forma linear ao longo desses seis meses. Entretanto, em função de uma maior complexidade na auditoria dos ativos imobiliários alvo é esperado que essas aquisições se concentrem ao longo do primeiro trimestre do ano de 2021. Ressaltamos que a equipe de Gestão continua atuando com o objetivo de gerar o melhor resultado para os cotistas tanto no médio quanto no longo prazo.

Ao final do mês de outubro, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 7% e vacância financeira de 1%. O prazo remanescente dos contratos vigentes é de 5,7 anos. Durante o mês de outubro,

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

## Rendimentos e Resultado

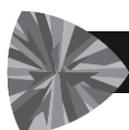
Em outubro, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,0 milhões. Note, que no mês, o Fundo apresentou resultado financeiro negativo em função da marcação a valor de mercado das aplicações financeiras oriundas do caixa da 3ª emissão. Os recursos estavam aplicados em um fundo de zeragem da administradora atrelado a títulos do tesouro Selic (LFTs) que apresentou resultado negativo no mês. Embora os recursos ainda estejam aplicados neste fundo, o resultado da marcação a mercado, impactou negativamente o resultado distribuível do Fundo em aproximadamente R\$ 0,08/cota. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 1,3 milhão, o resultado operacional para o mês de competência de setembro foi R\$ 3,7 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	set-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	out-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	(987)	597
Receita Imobiliária	5.977	50.566
<b>Receitas - Total</b>	<b>4.989</b>	<b>51.163</b>
Despesas Imobiliárias	(62)	(195)
Despesas Operacionais	(1.221)	(8.564)
Outras Despesas	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1.283)</b>	<b>(8.759)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.706</b>	<b>42.404</b>
Reserva de Contingência	(56)	(109)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 <sup>1</sup>	0	0
<b>Resultado Distribuível<sup>1</sup></b>	<b>3.650</b>	<b>42.295</b>
Número de Cotas (#)	11.775.177	11.775.177
<b>Resultado Distribuível Por Cota (R\$)</b>	<b>0,31</b>	<b>5,44</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.  
Fonte: VBI Real Estate

Conforme divulgado no dia 30 de outubro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,31 por cota (LVBI11), pagos no dia 09 de novembro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de outubro tendo o mês de setembro como competência.

### Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

## Demonstrativo de Fluxo de Caixa<sup>1</sup>

No início do mês de outubro de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R\$ 507,2 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 5,3 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 setembro, no valor de R\$ 5,0 milhões (equivalentes a R\$ 0,66 por cota), que foi paga aos cotistas em outubro, bem como as despesas da 3ª emissão de cotas no total de R\$ 0,2 milhões. O fluxo de investimento totalizou R\$ 0,4 milhões referente à realização de obras de melhorias no portfólio existente. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de outubro com uma posição em caixa de R\$ 507,0 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	out-20	Acum. 2020 (mês caixa)
<b>Saldo Anterior</b>	<b>507.249</b>	<b>103.052</b>
Fluxo de Caixa Operacional	5.297	47.214
Fluxo de Caixa de Financiamento	(5.214)	434.246
Fluxo de Caixa de Investimento	(366)	(77.546)
<b>Saldo Final</b>	<b>506.967</b>	<b>506.967</b>

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

## Balanco Patrimonial

Data	31/10/2020
Quantidade de Cotas <sup>1</sup>	11.775.177

PL Contábil (R\$)	1.299.399.113
Valor Cota Contábil (R\$)	110,35

Valor de Mercado (R\$)	1.405.367.375
Valor Cota Mercado (R\$)	119,35

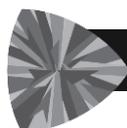
### Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Extrema	342.781.435	26%	Rendimentos a distribuir	7.985.148	1%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Guarulhos	75.940.000	6%	Impostos e contribuições a recolher	5.601	0%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Mauá	115.042.414	9%	Provisões e contas a pagar	1.993.430	0%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Araucária	115.912.664	9%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.000.000	1%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Itapevi	86.627.167	7%	Obrigações por recursos em garantia	574.247	0%
Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Pirituba	71.257.982	5%	<b>TOTAL</b>	<b>20.558.426</b>	<b>2%</b>
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	506.966.747	38%			
Depósitos em garantia	256.856	0%			
Adiantamentos	0	0%	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>% (Tot. Ativo)</b>
Contas a receber	5.084.995	0%	<b>TOTAL</b>	<b>1.299.399.113</b>	<b>98%</b>
Despesas antecipadas	87.279	0%			
Impostos a Compensar	0	0%			
<b>TOTAL</b>	<b>1.319.957.539</b>	<b>100%</b>			

<sup>1</sup>Posição em 31 de outubro de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

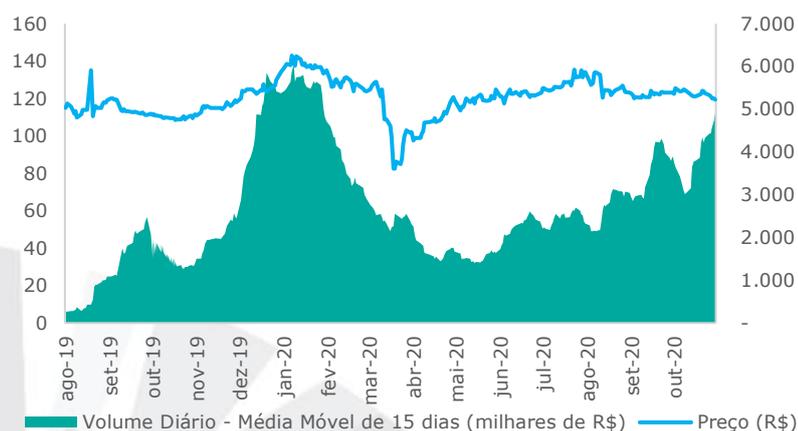


## Liquidez

Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,4 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 91,5 milhões, o que corresponde a 6,5% do valor de mercado do Fundo em 30 de outubro.

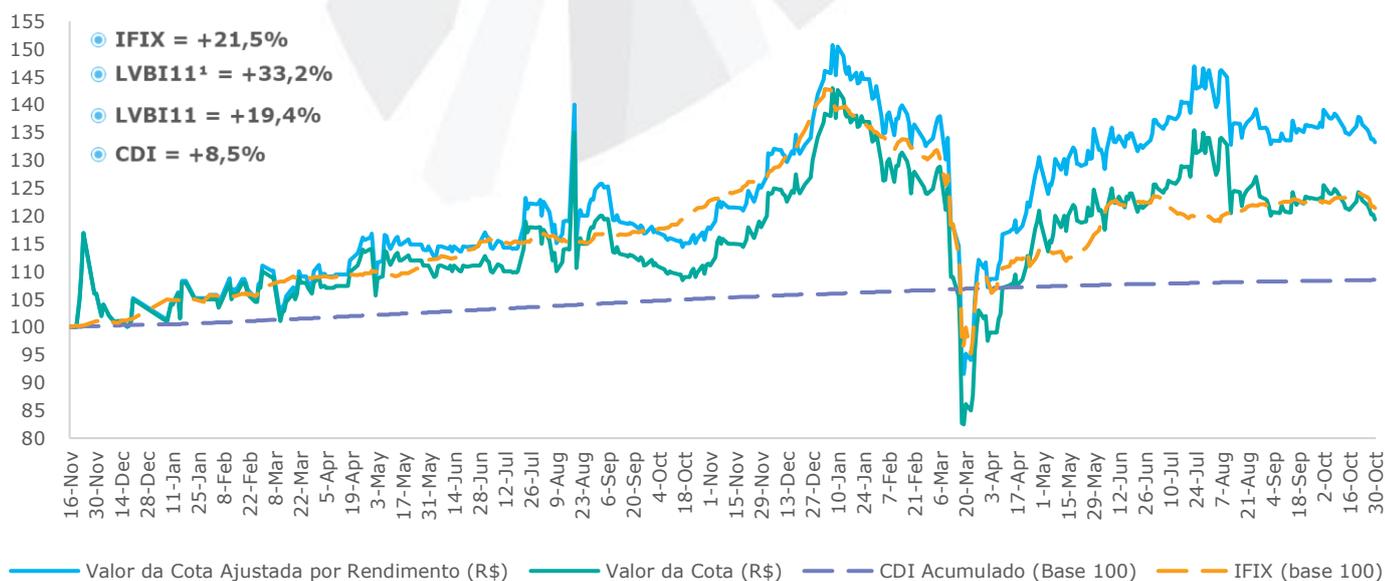
	out-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	91,5	621,6
Giro (em % do total de cotas)	6,5%	44,2%
Valor de Mercado em 31/10/2020	R\$ 1.405,4 milhões	
Quantidade de Cotas	11.775.177	

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



## Rentabilidade

Ao final do mês de outubro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 119,35 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 110,35. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 16 de novembro de 2018. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de outubro, o Fundo acumula +33,2%<sup>1</sup> contra +21,5% do IFIX e +8,5% do CDI.



<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>13,9%</b>	<b>7,6%</b>
Valor da cota na bolsa	119,35	119,35
<b>Varição da cota na bolsa<sup>1</sup></b>	<b>19,4%</b>	<b>12,1%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>33,2%</b>	<b>19,7%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>392%</b>	<b>494%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>	<b>461%</b>	<b>581%</b>

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

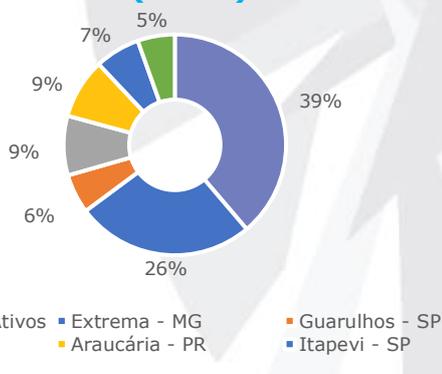
<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

## Carteira de Ativos

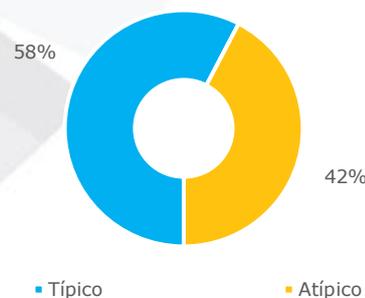
Ativo	# Locatários	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Vacância Física	Vacância Financeira	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	9	121.611	6%	3%	63	42%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	95	11%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	182	14%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	10	13%
Itapevi - SP	8	34.924	30%	0%	28	10%
Pirituba - SP	1	12.340	0%	0%	113	10%
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>265.706</b>	<b>6,7%</b>	<b>1%</b>	<b>69</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.

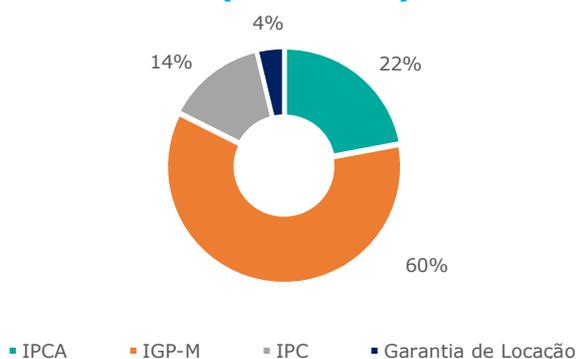
### Alocação por Ativo (% PL)



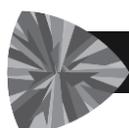
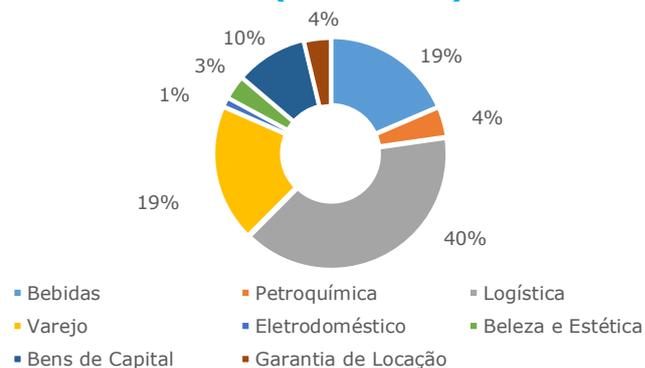
### Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



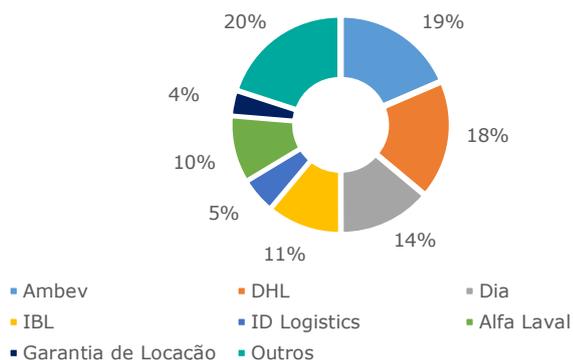
### Alocação por Indexador (% receita)



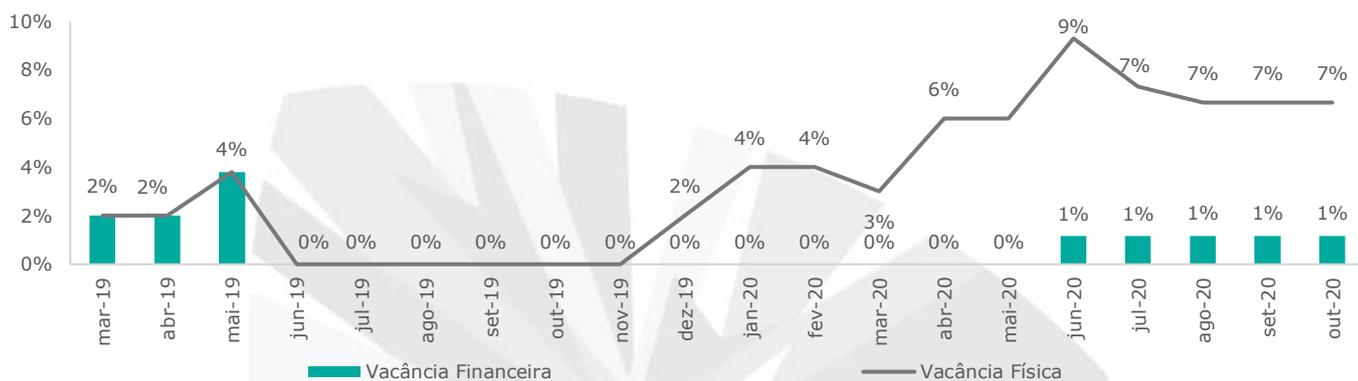
### Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



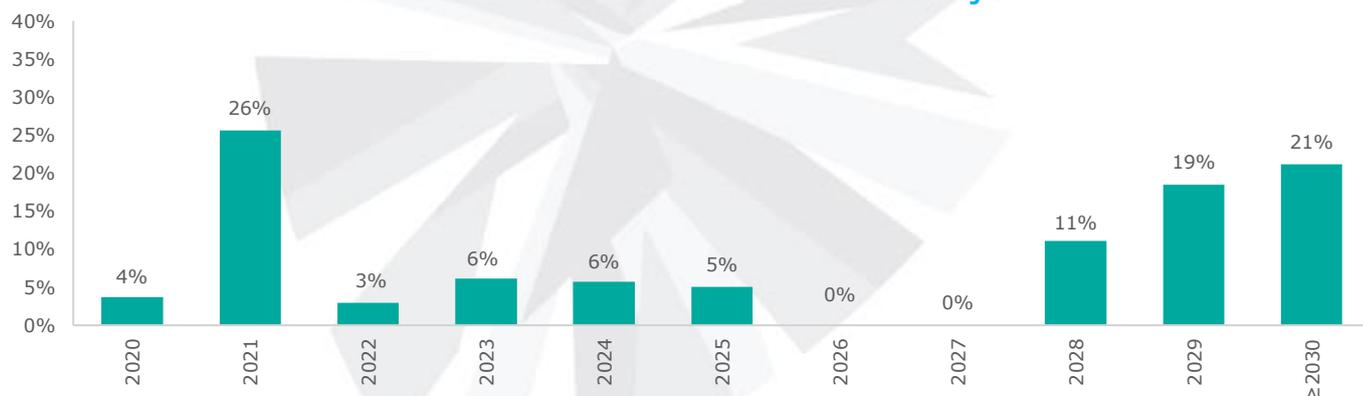
## Alocação por Inquilino (% da receita)



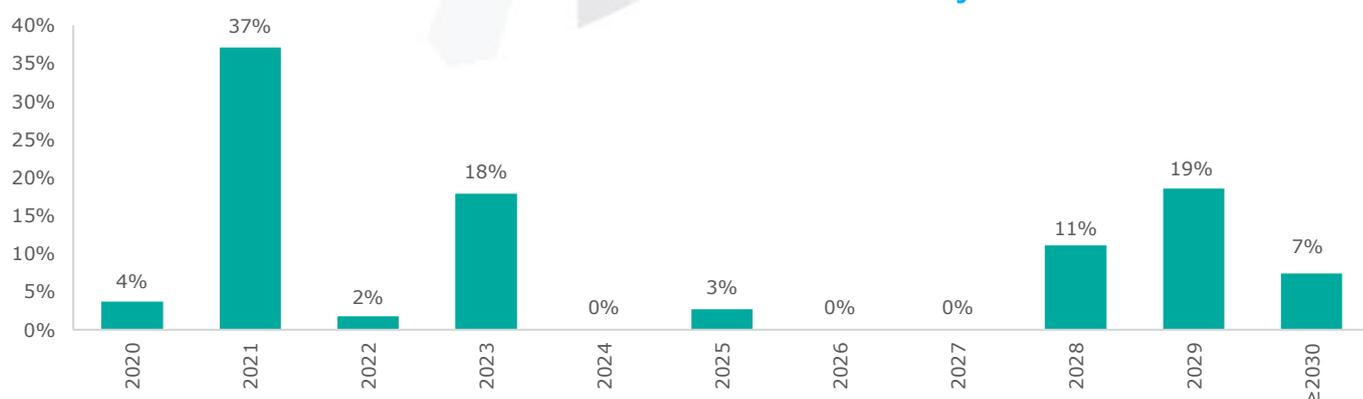
## Histórico de Vacância Física



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



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



## Performance Comercial dos Ativos

Ao final do mês de outubro, 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 comercialização das áreas a serem descocupadas em 2021 no Ativo Extrema e Araucária. Durante o mês de outubro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de setembro e não possuía qualquer inadimplência.

## Detalhamento dos Ativos

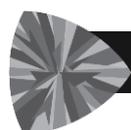
### Ativo Extrema



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 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 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.

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,
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	20.884	ID Logistics, Mundial



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>.

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

## 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 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 m<sup>2</sup> e layout flexível de ocupação para os mais variados locatários.

### Ativo Araucária

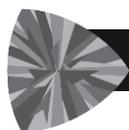


O ativo denominado Araucária foi adquirido pelo VBI LOG em dezembro de 2019. O Ativo Araucária é um galpão logístico com área bruta locável de 42.697 m<sup>2</sup>, construído em 2006, em um terreno com área total de 224.820 m<sup>2</sup>. O empreendimento possui localização estratégica na cidade de 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 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 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 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 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	Onofre Eletro, Multi-lojas, Tzar Logística e D10 Express
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

### 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 m<sup>2</sup>. O empreendimento encontra-se 100% locado para Alfa Laval Ltda. O ativo possui localização privilegiada na cidade de São Paulo, com limitação de novas áreas para construção de novos empreendimentos no seu entorno.



## Sobre o Gestor

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

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

<sup>1</sup> 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.*

