

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.

Patrimônio Líquido

R\$ 774.488.631 (em 30/04/2020)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Abril 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 30 de abril, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), efetivamente pagos no dia 8 de maio.

Durante o mês de abril, conforme anteriormente informado, um dos locatários do Ativo Itapevi deu continuidade a devolução gradual da sua área ocupada elevando a taxa de vacância do ativo para 45%, restando apenas 1 módulo de 1.761 m² a ser entregue, o que deverá ocorrer no mês de julho. Ressaltamos que o aumento da vacância nesse ativo 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 este período definido com o antigo proprietário do imóvel. Os demais ativos do Fundo mantinham a ocupação em 100%. Em 30 de abril, a vacância física do Fundo era de 6% com 0% de vacância financeira.

Ao final do mês de abril o caixa do Fundo somava R\$ 96,8 milhões, considerando os recursos provenientes da 2ª Emissão. 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

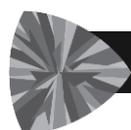
Em abril, o Fundo obteve Receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 5,4 milhões. Em função das suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,8 milhões, o Resultado Operacional para o mês de competência de março foi R\$ 4,6 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	mar-20	Acum. 2020 (competência)
Mês Caixa >>>	abr-20	
Receita Financeira Líquida	207	793
Receita Imobiliária	5.146	15.977
Receitas - Total	5.353	16.770
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(799)	(2.328)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(799)	(2.328)
Resultado Operacional	4.554	14.442
Reserva de Contingência	(31)	(572)
Resultado Distribuído¹	4.523	13.870
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,60	1,84

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

Em função dos impactos do período de isolamento social nas principais localidades do país e dos reflexos da pandemia do COVID-19 na economia e nas operações dos nossos locatários, a Gestora recebeu solicitações (de descontos, carência e/ou diferimento de aluguéis) por parte de alguns locatários da carteira do Fundo. As discussões foram realizadas entendendo a operação de cada locatário e o real impacto da crise nas operações instaladas nos ativos. Como resultado destas tratativas, foi acordado o diferimento do pagamento do aluguel, com a aplicação de juros. O montante em diferimento equivalente a aproximadamente 2% da receita imobiliária do Fundo (competência do mês de março). 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.

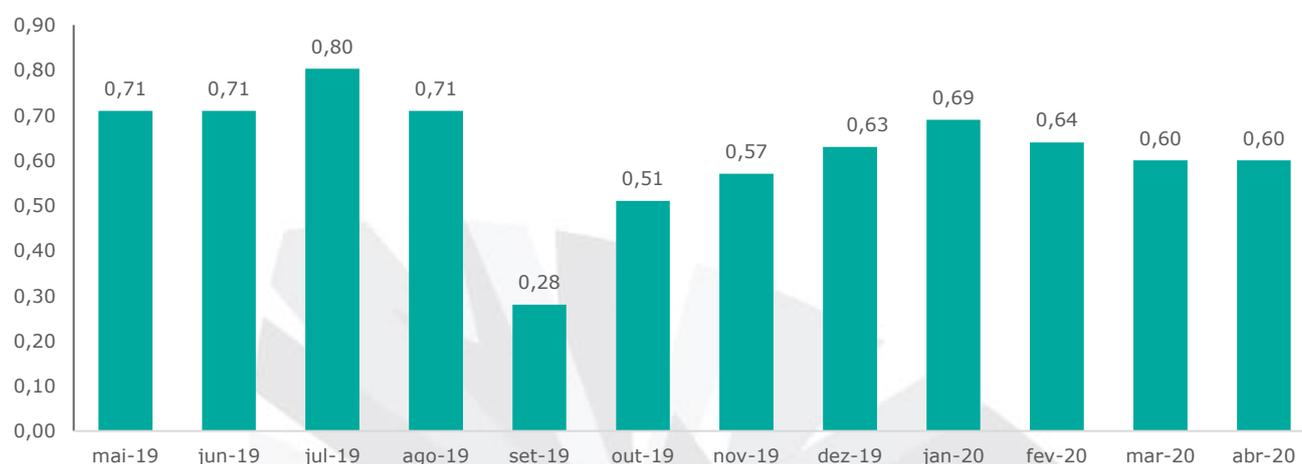
Ao final do mês de abril, o Fundo apresentava inadimplência de aproximadamente 3% da Receita Imobiliária, referente a um dos locatários do Ativo Extrema que não havia efetuado o pagamento de seu aluguel até então. Ressaltamos, no entanto, que o valor em atraso já foi regularizado e quitado no início do mês de maio, bem como também já foi realizado o pagamento do mês subsequente (competência de abril e vencimento em maio) por esse locatário. Desta forma, os dois meses de aluguel integrarão a receita imobiliária que fará parte do cálculo do resultado do mês de maio. Em 14 de Maio de 2020, o Fundo não apresentava qualquer inadimplência no recebimento dos aluguéis.



Conforme divulgado no dia 30 de abril, o Fundo distribuiu R\$ 4,5 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por cota (LVBI11), que foram efetivamente pagos no dia 08 de maio. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril com março como mês de competência.

Atualmente, o Fundo conta com um montante de rendimentos passíveis de distribuição de R\$ 0,6 milhões, equivalente a R\$ 0,08/cota, e que representa 4% do resultado do primeiro semestre de 2020.

Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



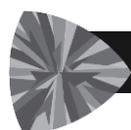
Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa¹

No início do mês de abril de 2020, a posição de caixa era de R\$ 97,5 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,5 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No Fluxo de Caixa de Financiamento está refletida a distribuição aos cotistas do mês de março no valor de R\$ 4,5 milhões (equivalentes a R\$ 0,60 por cota) paga aos cotistas em abril. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de abril com uma posição em caixa de R\$ 96,8 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	abr-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	97.520	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.505	19.178
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.523)	(19.295)
Fluxo de Caixa de Investimento	(738)	(6.171)
Saldo Final	96.764	96.764

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



Balço Patrimonial

Data	30/04/2020
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	774.488.631
Valor Cota Contábil (R\$)	102,75

Valor de Mercado (R\$)	897.008.791
Valor Cota Mercado (R\$)	119,00

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	311.285.406	39%	Rendimentos a distribuir	9.848.282	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.815.580	9%	Impostos e contribuições a recolher	3.739	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	107.392.686	13%	Provisões e contas a pagar	1.250.521	0%
Imóvel Acabado ² - Araucária	116.735.785	15%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.000.000	1%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	86.236.157	11%	Obrigações por recursos em garantia	580.044	0%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	96.763.558	12%	TOTAL	21.682.586	3%
Adiantamentos	221.982	0%			
Contas a receber	5.693.078	1%			
Despesas antecipadas	26.985	0%			
Impostos a Compensar	0	0%			
TOTAL	796.171.217	100%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
			TOTAL	774.488.631	97%

¹Posição em 30 de abril de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

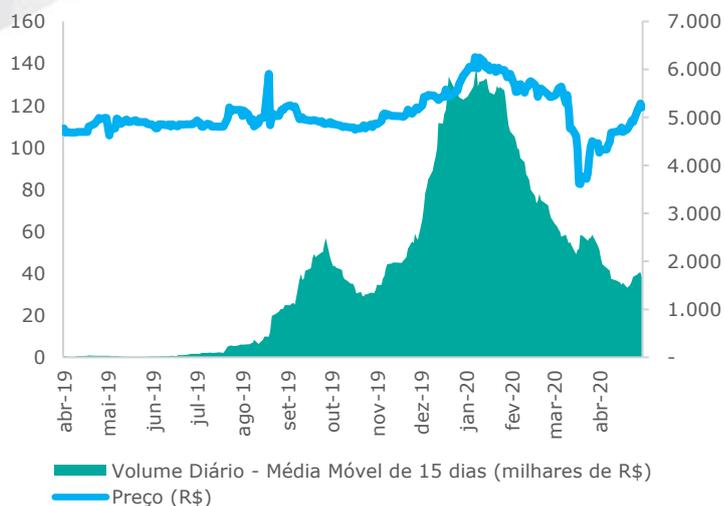
Liquidez

Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 1,5 milhões. O volume negociado durante o mês de abril atingiu o montante de R\$ 29,9 milhões, o que corresponde a 3,3% do valor de mercado do Fundo em 30 de abril.

	abr-20	2020	Desde o Início ¹
Volume Negociado (R\$ milhões)	29,9	249,1	510,8
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	27,8%	56,9%
Valor de Mercado em 30/04/2020	R\$ 897,0 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

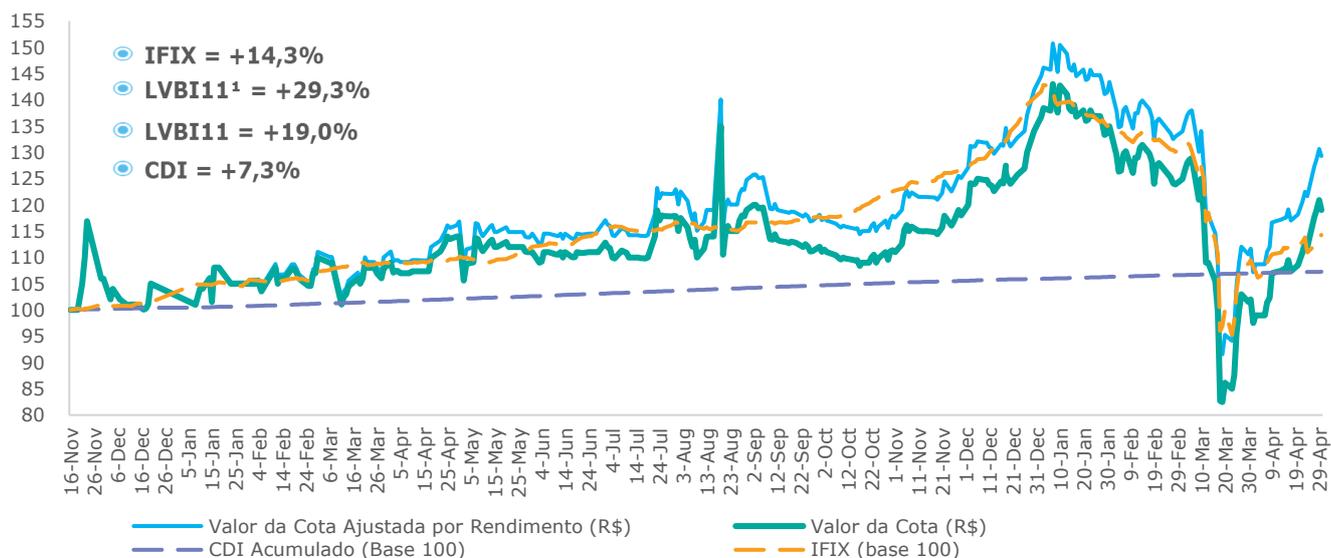
¹16.Nov.2018 - Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de abril, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 119,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,75. 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 abril, o Fundo acumula +29,3% contra a +14,3% do IFIX, e +7,3% 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	10,3%	4,2%
Valor da cota na bolsa	119,00	119,00
Varição da cota na bolsa¹	19,0%	11,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	29,3%	16,0%
% Taxa DI	402%	564%
% Taxa DI Gross-up²	473%	664%

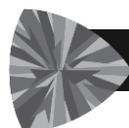
¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

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

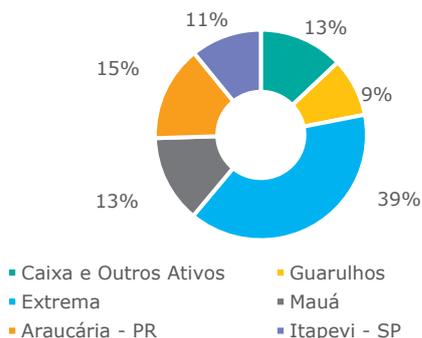
Carteira de Ativos

Ativo	# locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m²)¹	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	10	121.611	0%	0%	21	66	47%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	101	12%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	27	188	15%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	78	15%
Itapevi - SP	6	34.924	45%	0%	17	25	11%
Total	19	253.366	6%	0%	21	80	100%

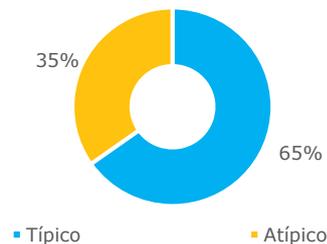
¹Para o ativo Itapevi estamos considerando a renda mínima garantia no cálculo do aluguel médio e receita total do Fundo



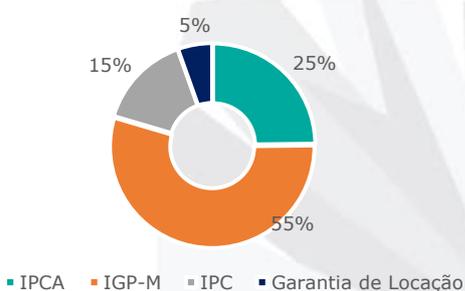
Investimento por Ativo (% PL)



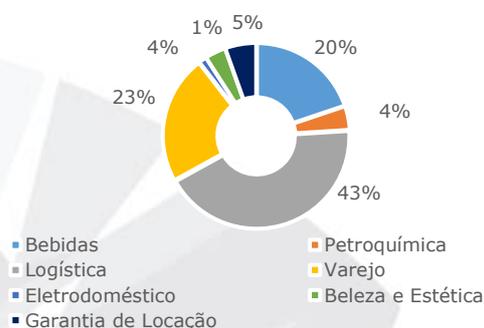
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



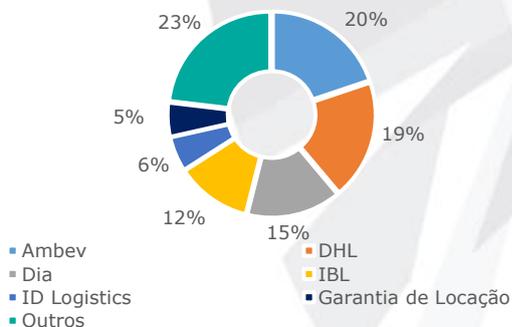
Alocação por Indexador (% receita)



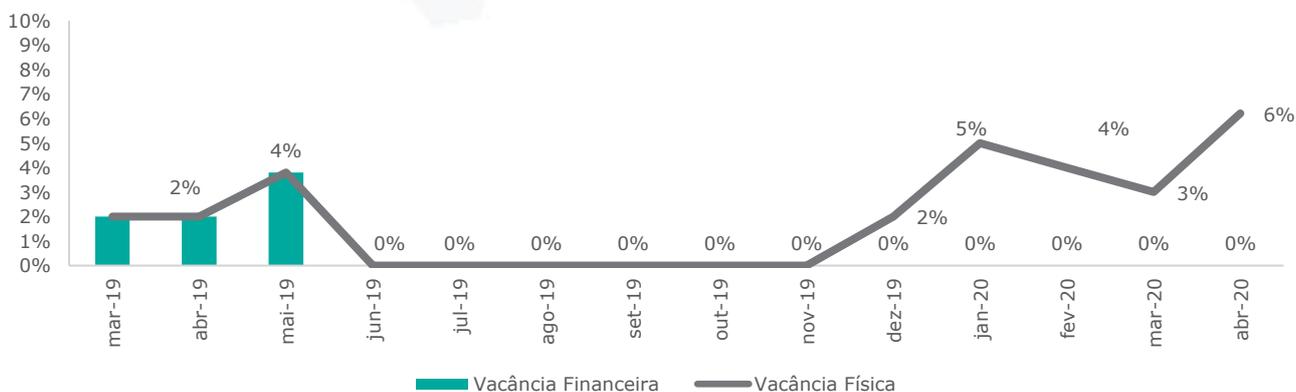
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



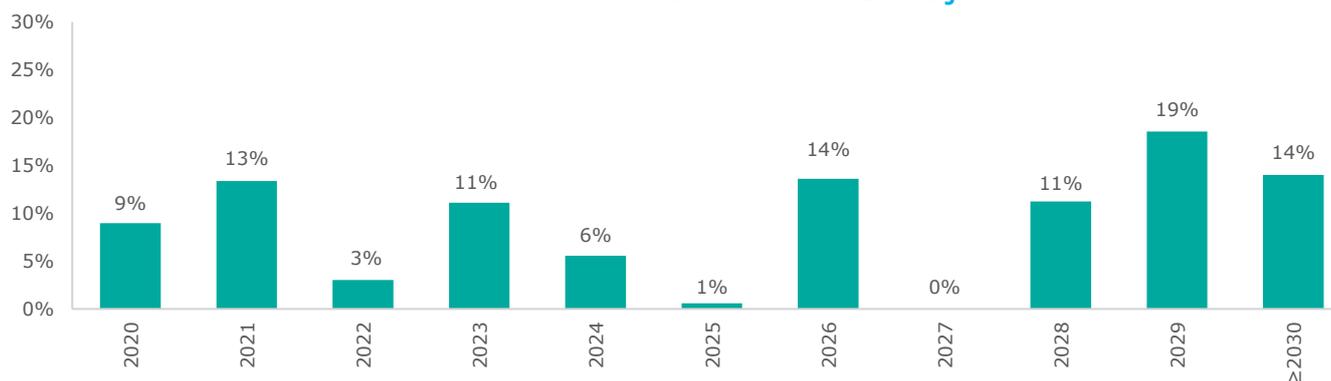
Alocação por Inquilino (% da receita)



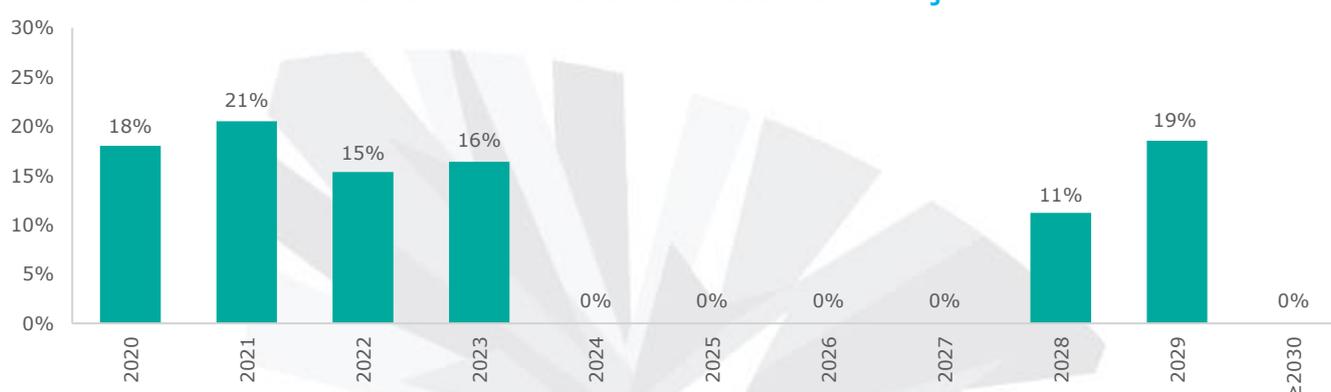
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisional dos Contratos de Locação¹

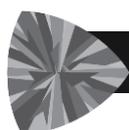


Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de abril, um dos locatários do Ativo Itapevi deu continuidade a devolução gradual da área ocupada no empreendimento, conforme previamente informado durante os últimos meses, elevando a taxa de vacância do ativo para 40%, sendo que o último dos dez módulos anteriormente ocupados por este locatário, com 1.761 m², possui previsão de entrega para julho de 2020. Ressaltamos que o aumento da vacância 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. Os demais ativos do Fundo mantiveram a ocupação em 100%. Em 30 de abril, a vacância física do Fundo era de 6% com 0% de vacância financeira.

A equipe de gestão do Fundo continua em busca de novos locatários para as áreas atualmente vagas e em processo de desocupação no Ativo Itapevi, bem como da área que se encontra em período de aviso prévio no Ativo Extrema, corresponde a 7.206 m², e que possui desocupação prevista para o mês de junho de 2020.

Adicionalmente ao trabalho comercial, a Gestora está trabalhando também ativamente para a maximizar a satisfação dos atuais locatário em nossos empreendimentos. Durante, o mês de abril nosso foco foi a análise operacional dos empreendimentos para verificarmos potencial redução de custos especialmente durante o período de crise em função da pandemia do COVID-19. O resultado do



trabalho foi a redução do custo condominial do Ativo Extrema em 10%, o que irá beneficiar nossos locatários com um menor custo de ocupação.

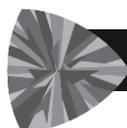
Detalhamento dos Ativos

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.



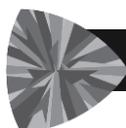
Ativo Araucária

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 e Tzar Logística
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



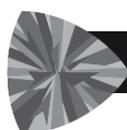
Sobre o Gestor

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			 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.

