

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 novembro de 2019: 1,15%

Patrimônio Líquido

R\$ 775.031.171 (em 30/11/19)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Novembro de 2019



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 29 de novembro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,3 milhões, equivalente a R\$ 0,57 por cota (LVBI11), e que foram efetivamente pagos no dia 06 de dezembro. Esse resultado é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro e que tem como competência o mês de outubro de 2019. Esse é o primeiro mês que os aluguéis provenientes do Ativo Mauá e do Galpão 5 do Ativo Extrema, adquiridos ao longo do mês de outubro com os recursos provenientes da 2ª Oferta, fazem parte do resultado do Fundo.

Ao final do mês de novembro, o Fundo mantinha os ativos 100% ocupados e sem inadimplência no recebimento dos aluguéis e com uma posição de Caixa de R\$ 304.635 mil, em função dos recursos remanescentes da 2ª Oferta. A equipe de gestão continua trabalhando para finalizar a alocação desses recursos em ativos de acordo com a estratégia de investimento do Fundo nos próximos meses conforme cronograma da 2ª Oferta.

Durante o mês de novembro, foram iniciadas obras de manutenção e melhorias no Ativo Extrema. A primeira delas é destinada a construção de 10 vagas de estacionamento adicionais exclusiva a um dos locatários do ativo e, a segunda obra é destinada a recuperação do tanque de retardo de água pluvial do empreendimento. A previsão de conclusão de ambas as obras é o mês de dezembro.

Atendimento aos Investidores



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525



Rendimentos e Resultado

Em novembro, o Fundo obteve um Resultado Operacional de R\$ 4,9 milhões. Este Resultado compreende o valor líquido das Receitas do Fundo (imobiliária e financeira), que totalizaram R\$ 5,8 milhões, descontado de suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,9 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	out-19	Acum. 2019
Mês Caixa >>>	nov-19	(mês caixa)
Receita Financeira Líquida	1.341	4.232
Receita Imobiliária	4.446	29.806
Receitas - Total	5.787	34.038
Despesas Imobiliárias	0	(38)
Despesas Operacionais	(868)	(4.719)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(868)	(4.757)
Resultado Operacional	4.919	29.281
Reserva de Contingência	(622)	(1.474)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	(854)
Resultado Distribuído²	4.297	26.953
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,57	6,86

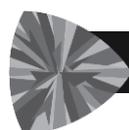
¹No dia 12 de setembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento da distribuição de rendimentos, sendo R\$ 0,8 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota.

²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

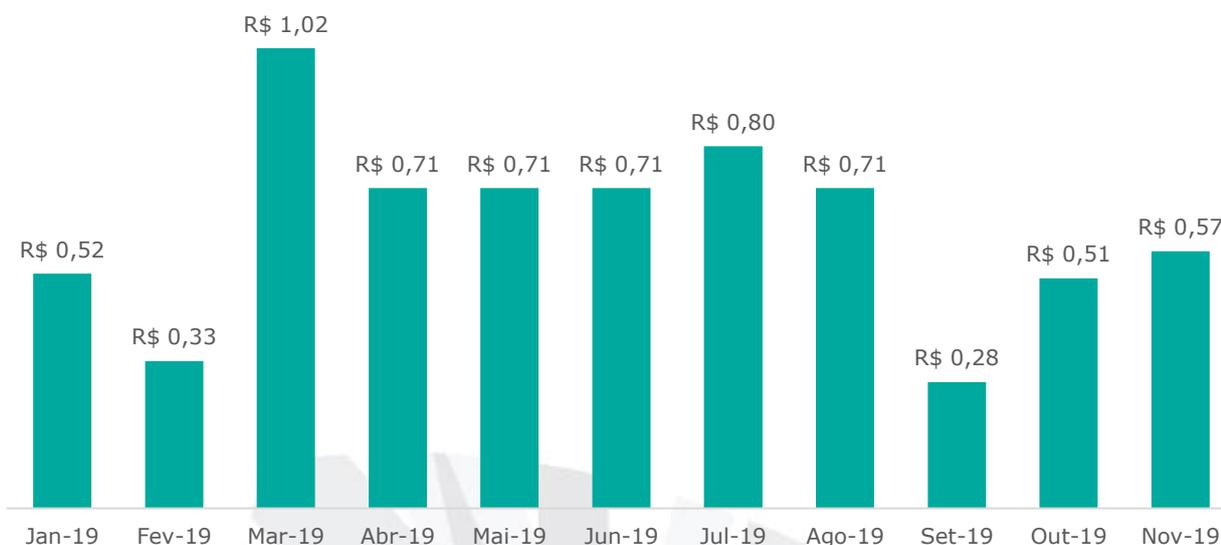
Fonte: VBI Real Estate

No mês de novembro, a Receita Imobiliária foi impactada de forma positiva e não recorrente em função do reconhecimento do aluguel em atraso de competência setembro, pago em outubro do Galpão 5 do Ativo Extrema. O atraso no reconhecimento da receita foi em função da data de aquisição do ativo ser posterior ao fechamento contábil do mês (01 de outubro). Com isso, consta na Receita Imobiliária do mês de competência outubro, o equivalente a 2 aluguéis mensais do referido ativo. Para os próximos meses, é esperado reconhecimento recorrente de 1 aluguel mensal.

Conforme divulgado no dia 29 de novembro, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 4,3 milhões, equivalente a R\$ 0,57 por cota (LVBI11), pagos no dia 06 de dezembro. Esse resultado é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro e que tem como competência o mês de outubro de 2019. Do Resultado Operacional do Fundo, é retida uma reserva de contingência em linha com a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de ao menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.



Histórico de Distribuições por Cota – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de novembro de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de caixa de R\$ 304.280 mil. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4.199 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de novembro, também está refletida a distribuição ao cotista no valor de R\$ 3.844 mil (R\$ 0,51 por cota), incluída no Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de outubro (competência de setembro). As obras realizadas no mês de novembro ainda não impactaram o resultado do Fluxo de Caixa de Investimento deste mês, pois a previsão de desembolso é somente para o mês de dezembro.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	nov-19	Acum. 2019 (mês caixa)
Saldo Anterior	304.280	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	4.199	29.641
Fluxo de Caixa de Financiamento	(3.844)	439.694
Fluxo de Caixa de Investimento	0	(173.351)
Saldo Final	304.635	304.635

Fonte: VBI Real Estate



Balço Patrimonial

Data	30/11/2019
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.031.171
Valor Cota Contábil (R\$)	102,82

Valor de Mercado (R\$)	889.470.902
Valor Cota Mercado (R\$)	118,00

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	308.256.712	39%	Rendimentos a distribuir	8.610.494	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.341.050	9%	Impostos e contribuições a recolher	1.838	0%
Imóvel Acabado ² - Mauá	106.683.077	13%	Provisões e contas a pagar	1.263.406	0%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	304.634.586	38%	Obrigações por aquisição de imóveis	10.003.000	1%
Adiantamentos	81.497	0%	TOTAL	19.878.737	3%
Contas a receber	3.871.823	0%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
Despesas antecipadas	39.601	0%	TOTAL	775.031.171	97%
Impostos a Compensar	1.563	0%			
TOTAL	794.909.908	100%			

¹Posição em 30 de novembro 2019

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

Fonte: VBI Real Estate

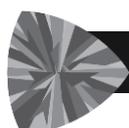
Liquidez

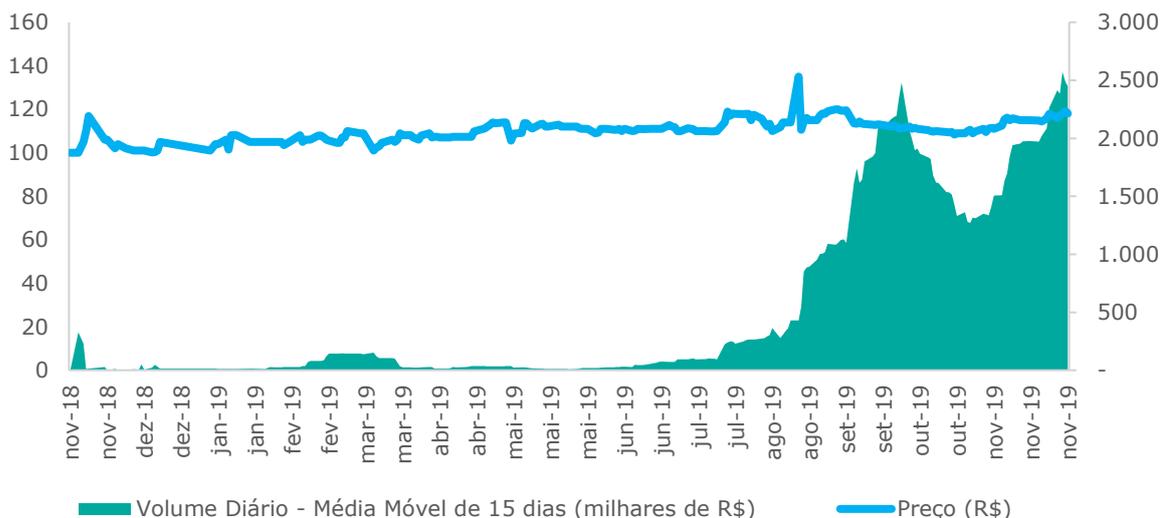
Durante o mês de novembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,3 milhões. O volume negociado durante o mês de novembro atingiu o montante de R\$ 44,5 milhões, o que corresponde a 5,0% do valor de mercado do Fundo em 30 de novembro.

	nov-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	44,5	148,6	154,1
Giro (em % do total de cotas)	5,0%	16,7%	17,3%
Valor de Mercado em 31/11/19		R\$ 889,5 milhões	
Quantidade de Cotas		7.537.889	

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



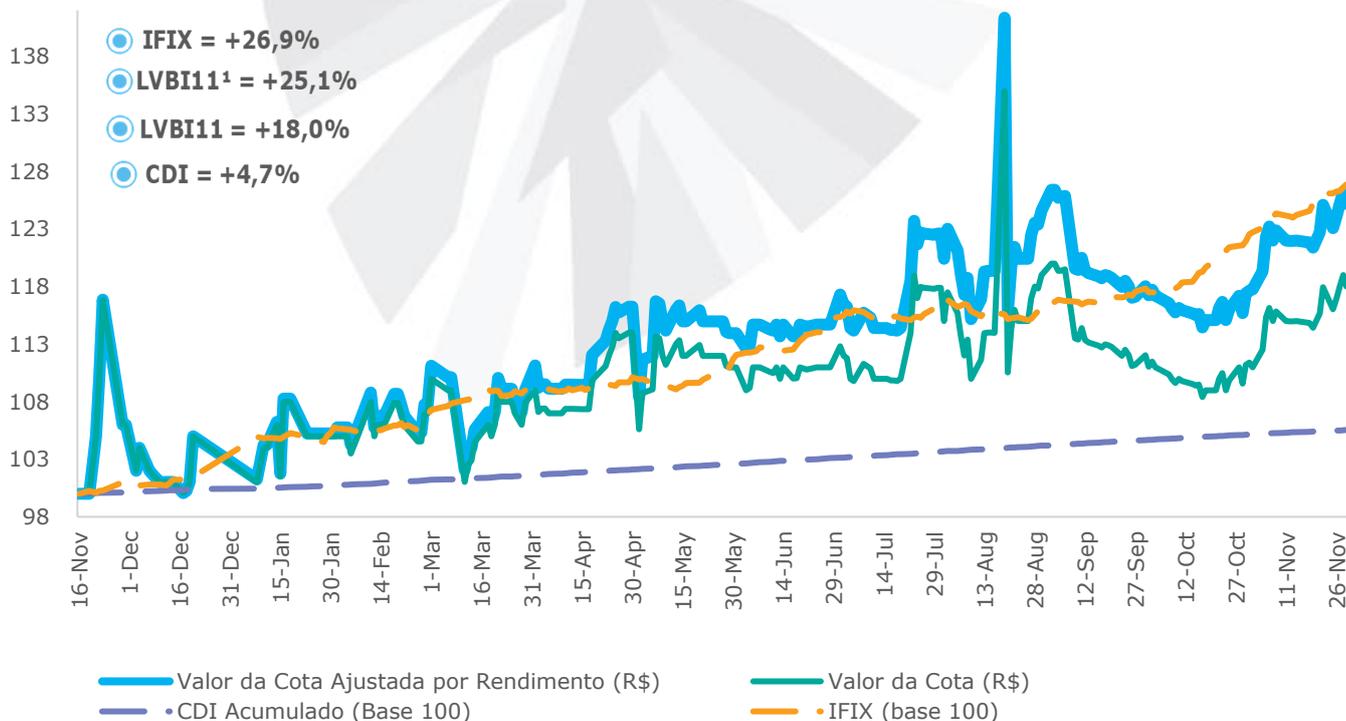


Fonte: Bloomberg

Rentabilidade

Ao final do mês de novembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 118,00 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 30 de novembro o Fundo acumula ganhos de +25,1% contra +4,7% do CDI e +26,9% do IFIX.



¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: a rentabilidade acumulada não é líquida de impostos



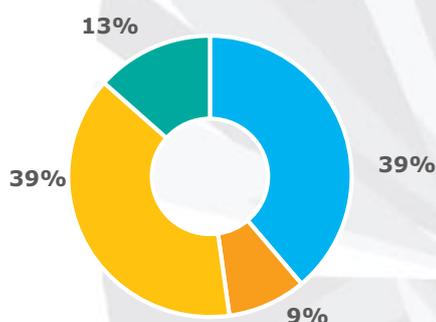
	1ª Emissão	2ª Emissão
Data base da Emissão	16/11/2018	09/09/2019
Valor de compra da cota	100,00	106,48
Dividend Yield¹	7,1%	1,3%
Valor da cota na bolsa	118,00	118,00
Varição da cota na bolsa¹	18,0%	10,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	25,1%	12,1%
% Taxa DI	533%	1032%
% Taxa DI Gross-up²	627%	1214%

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

³Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

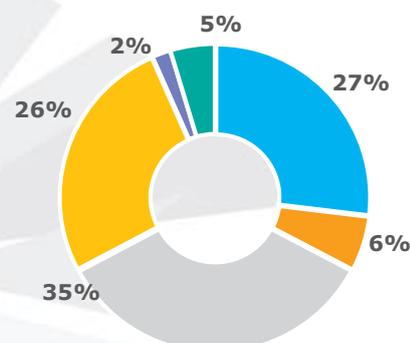
Carteira de Ativos

Investimento por Ativo



■ Caixa e Outros Ativos ■ Guarulhos ■ Extrema ■ Ma

Locatários por Setor



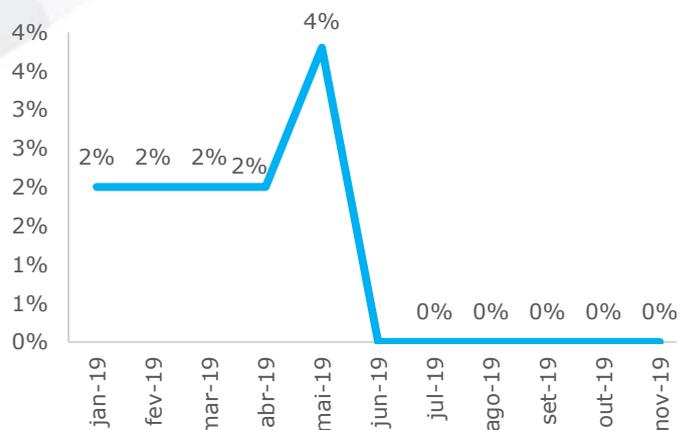
■ Bebidas ■ Petroquímica
 ■ Logística ■ Varejo
 ■ Eletrrodoméstico ■ Beleza e Estética

Natureza dos Contratos

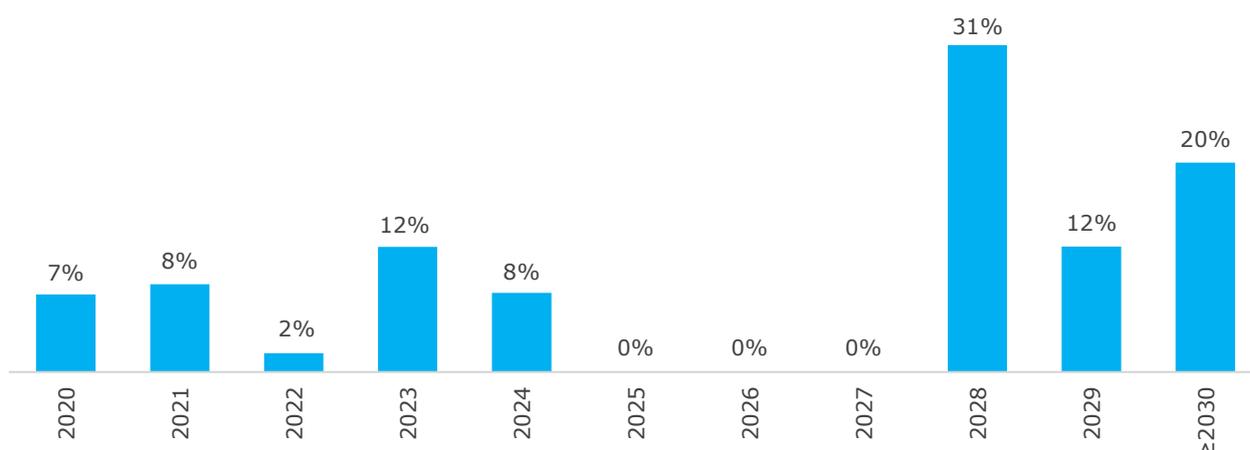


■ Típico ■ Atípico

Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação



Detalhamento dos Ativos

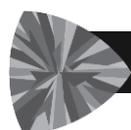
Ativo Extrema

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 01 de 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.

Durante o mês de novembro, foram iniciadas obras de manutenção e melhorias no Ativo Extrema. A primeira delas é destinada a construção de 10 vagas de estacionamento adicionais exclusiva a locatária do Galpão 30, e, a segunda obra é destinada a recuperação do tanque de retardo de água pluvial do empreendimento. A previsão de conclusão de ambas as obras é o mês de dezembro.

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 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.





Foto Aérea

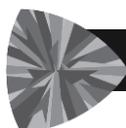


Foto do Galpão

Ativo Mauá

O Ativo denominado Mauá foi adquirido pelo VBI LOG em 21 de 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%) vencendo 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.



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\$ 3,1 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 12 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 50 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	5	20	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	272.491 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	16.817 m ²
Exemplos	 FL 4440 (São Paulo - SP)	 VBI Log Extrema (Extrema - SP)	 R\$140 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 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)	 R\$62,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 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)	 R\$63,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2017	 Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	 Vivace Condominio Club (Maringá - SP)	





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.

