

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) maio de 2020: 1,15%

Patrimônio Líquido

R\$ 816.942.782 (em 30/06/2020)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 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 junho, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 5,1 milhões, equivalente a R\$ 0,67 por cota (LVBI11), pagos efetivamente no dia 07 de julho.

Durante o mês de junho, conforme comunicado ao mercado do dia 10 de junho de 2020, foi concluída a aquisição do imóvel denominado Ativo Pirituba. O Ativo Pirituba está localizado na cidade de São Paulo e possui 12.340 m² área bruta locável. O empreendimento está 100% locado para Alfa Laval Ltda. Na data de aquisição, o ativo possuía dois contratos de locação atípicos, com vencimentos nos anos de 2021 e 2025. Desde então, a equipe de gestão do Fundo trabalhou junto a locatária e renovou o contrato de locação que possuía vencimento no ano de 2021 antecipadamente por um período adicional de 10 anos. Dessa forma, esse contrato passa a ter vencimento no ano de 2031.

Durante o mês de junho, conforme já antecipado nos últimos relatórios, um dos locatários do Ativo Extrema efetivou a devolução de 7.006 m² do Galpão 07 do empreendimento. Em função disso, o Fundo fará jus ao recebimento da multa por rescisão antecipada equivalente a aproximadamente 3 aluguéis mensais, sendo que o pagamento ocorrerá ao longo do segundo semestre do ano. Ao final do mês de junho, o Fundo possuía uma taxa de vacância física de 9% e taxa de vacância financeira de 1%.

No mês de junho, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de maio e não possuía qualquer inadimplência.

Rendimentos e Resultado

Em junho, 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 maio foi R\$ 4,9 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	mai-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	jun-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	259	1.177
Receita Imobiliária	5.467	26.818
Receitas - Total	5.726	27.995
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(801)	(3.888)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(801)	(3.888)
Resultado Operacional	4.925	24.107
Reserva de Contingência	126	(664)
Resultado Distribuído¹	5.050	23.443
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,67	3,11

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

Conforme divulgado no dia 30 de junho, o Fundo distribuiu R\$ 5,1 milhões, equivalente a R\$ 0,67 por cota (LVBI11), efetivamente pagos no dia 07 de julho. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de junho com maio como mês de competência.

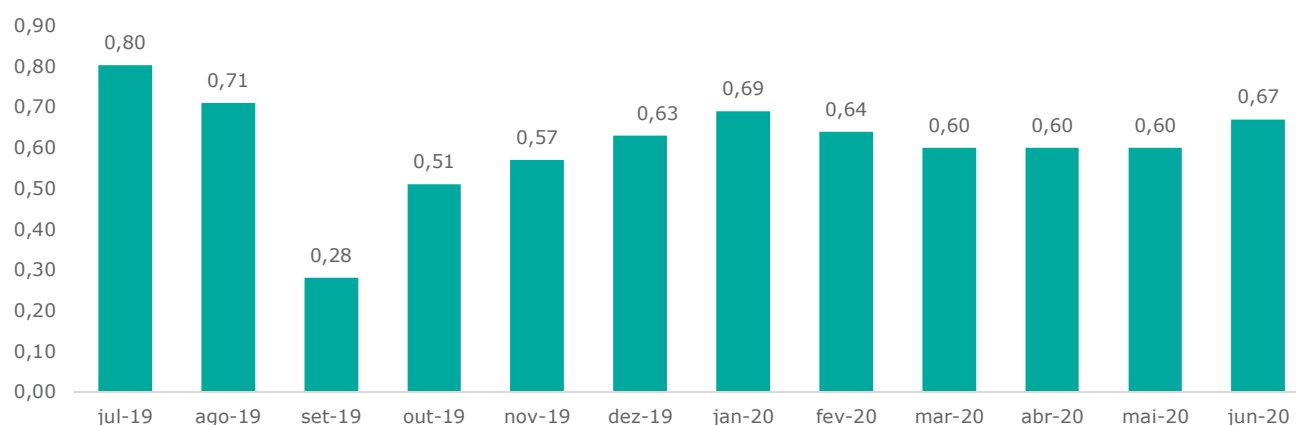
Durante o mês de junho, o Fundo recebeu a totalidade de sua receita imobiliária prevista para o mês. Adicionalmente, o Fundo recebeu receita imobiliária, equivalente a 1% da receita imobiliária do mês, referente a meses de competências anteriores, resultado da negociação realizada com determinados locatários em função dos reflexos da pandemia da Covid-19. Ao final do mês de junho o Fundo não apresentava qualquer inadimplência por parte dos locatários.

O aluguel referente ao Ativo Pirituba, empreendimento que foi adquirido no mês de junho, é devido ao Fundo a partir do mês de competência da aquisição (junho). Dessa forma, o recebimento do aluguel é esperado para o mês de julho, quando fará parte da receita imobiliária do Fundo. Em função da menor posição de caixa com a aquisição do Ativo Pirituba é esperado uma menor receita financeira para o Fundo nos próximos meses.

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 junho de 2020, a posição de caixa era de R\$ 97,4 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,8 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 maio no valor de R\$ 4,5 milhões (equivalentes a R\$ 0,60 por cota) paga aos cotistas em junho. No mês de junho, o Fundo realizou a aquisição do Ativo de Pirituba e realizou obras de melhorias no Ativo de Extrema, montante que pode ser observado no Fluxo de Caixa de Investimentos no total de R\$ 71,2 milhões. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de junho com uma posição em caixa de R\$ 26,4 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	jun-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	97.394	103.052
Fluxo de Caixa Operacional	4.774	28.445
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.523)	(28.341)
Fluxo de Caixa de Investimento	(71.220)	(76.731)
Saldo Final	26.425	26.425

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

Balanco Patrimonial

O período de encerramento para o ano fiscal do Fundo é o mês de junho. Em função disso, os ativos pertencentes ao seu patrimônio devem ser reavaliados por uma empresa contratada terceira neste período do ano. Este ano, essa reavaliação resultou em um incremento no valor dos ativos e consequentemente no patrimônio líquido do Fundo em montante equivalente a R\$ 41,7 milhões, representando um incremento de 5% em relação ao mês anterior. Dessa forma, o patrimônio líquido no em 30 de junho totalizava R\$ 816,9 milhões, o equivalente a R\$ 108,38 por cota.



Data	30/06/2020
Quantidade de Cotas ¹	7.537.890

PL Contábil (R\$)	816.942.782
Valor Cota Contábil (R\$)	108,38

Valor de Mercado (R\$)	929.120.321
Valor Cota Mercado (R\$)	123,26

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	342.400.000	41%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	75.940.000	9%
Imóvel Acabado ² - Mauá	115.000.000	14%
Imóvel Acabado ² - Araucária	115.850.000	14%
Imóvel Acabado ² - Itapevi	86.400.000	10%
Pirituba	71.148.346	8%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	26.425.036	3%
Depósitos em garantia	309.853	0%
Adiantamentos	185.623	0%
Contas a receber	6.187.872	1%
Despesas antecipadas	5.617	0%
Impostos a Compensar	404	0%
TOTAL	839.852.751	100%

Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Rendimentos a distribuir	10.227.396	1%
Impostos e contribuições a recolher	3.376	0%
Provisões e contas a pagar	2.254.431	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	10.114.914	1%
Obrigações por recursos em garantia	309.853	0%
TOTAL	22.909.969	3%

Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
TOTAL	816.942.782	97%

¹Posição em 30 de junho de 2020.

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

Fonte: VBI Real Estate

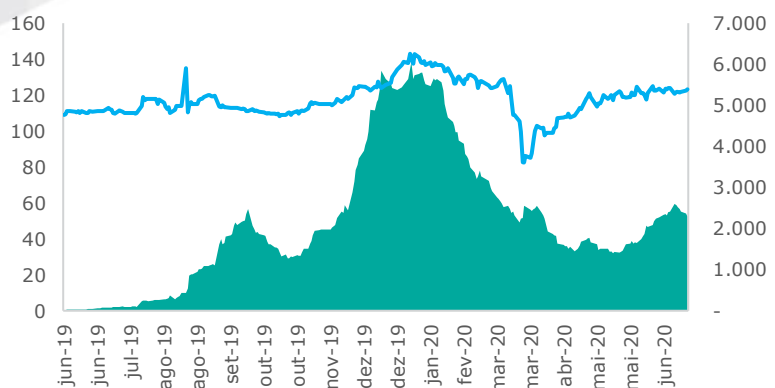
Liquidez

Durante o mês de junho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,4 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 51,2 milhões, o que corresponde a 5,5% do valor de mercado do Fundo em 30 de junho.

	jun-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	51,2	331,8
Giro (em % do total de cotas)	5,5%	35,7%
Valor de Mercado em 30/06/2020	R\$ 929,1 milhões	
Quantidade de Cotas	7.537.889	

¹16. Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg

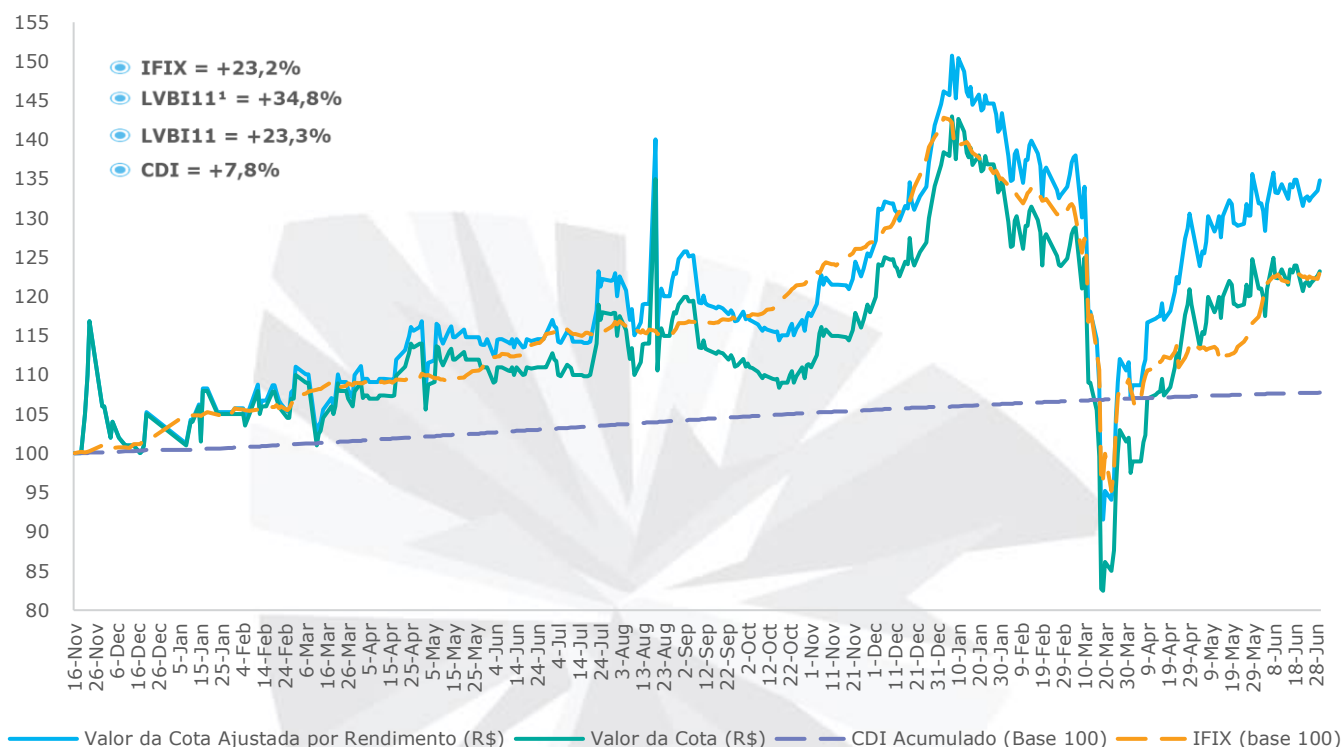


Volume Diário - Média Móvel de 15 dias (milhares de R\$) Preço (R\$)



Rentabilidade

Ao final do mês de junho, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 123,26 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 108,38. 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 +34,8%¹ contra +23,2% do IFIX e +7,8% 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	11,5%	5,4%
Valor da cota na bolsa	123,26	123,26
Variação da cota na bolsa¹	23,3%	15,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	34,8%	21,2%
% Taxa DI	448%	643%
% Taxa DI Gross-up²	528%	756%

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

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

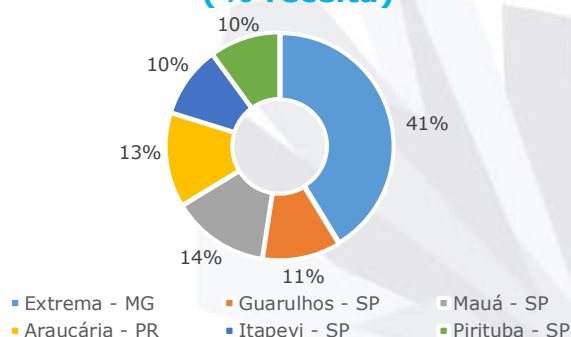


Carteira de Ativos

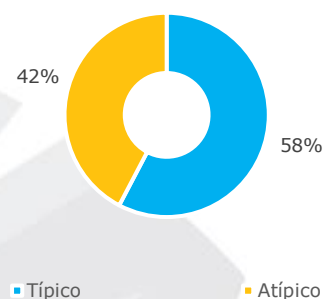
Ativo	# Locatários	ABL Total (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel médio (R\$/m²) ¹	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Extrema - MG	9	121.611	6%	2%	21	68	43%
Guarulhos - SP	1	24.416	0%	0%	27	99	11%
Mauá - SP	1	29.718	0%	0%	27	186	14%
Araucária - PR	1	42.697	0%	0%	18	76	13%
Itapevi - SP	7	34.924	45%	0%	17	23	10%
Pirituba - SP	1	12.340	0%	0%	48	117	10%
Total	20	265.706	9%	1%	23	82	100%

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

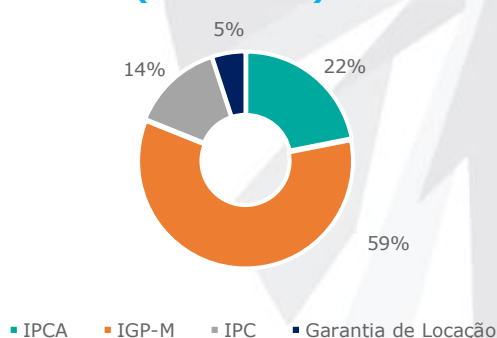
Investimento por Ativo (% receita)



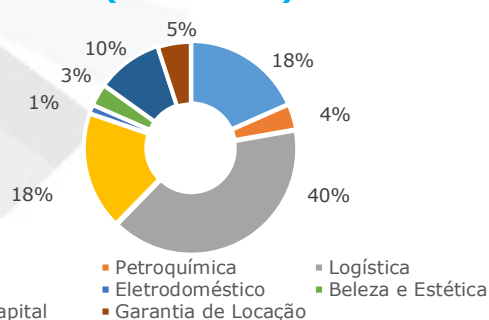
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



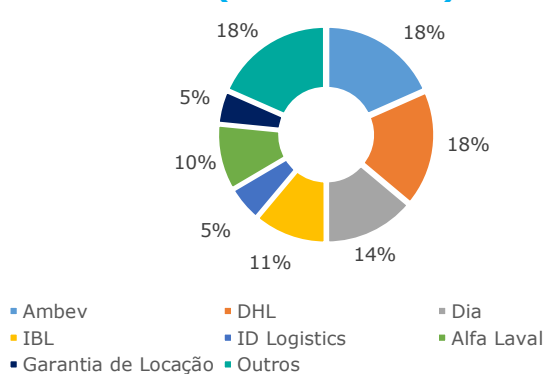
Alocação por Indexador (% receita)



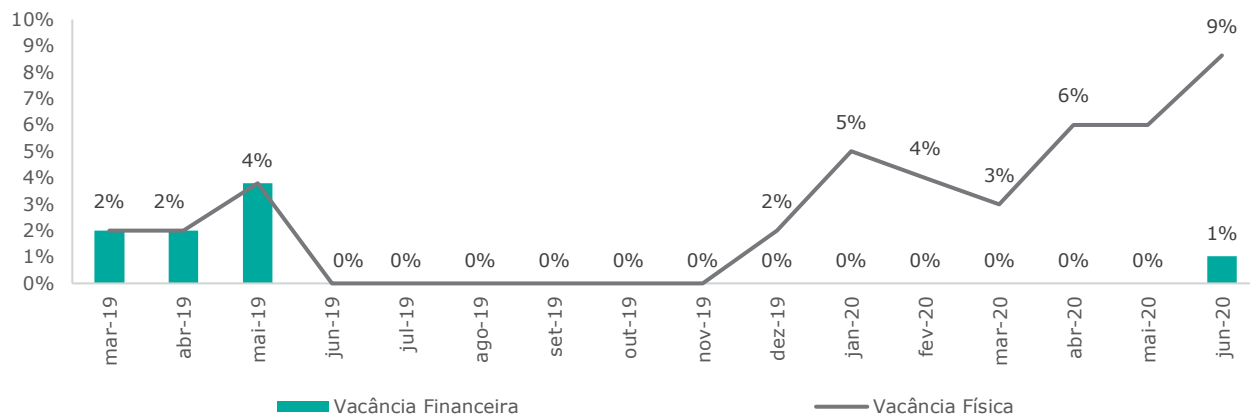
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



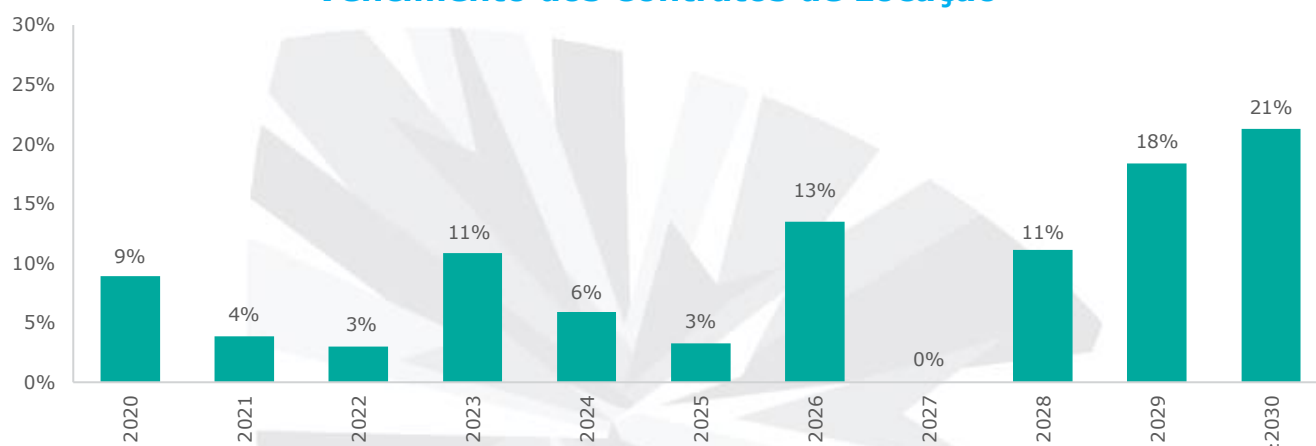
Alocação por Inquilino (% da receita)



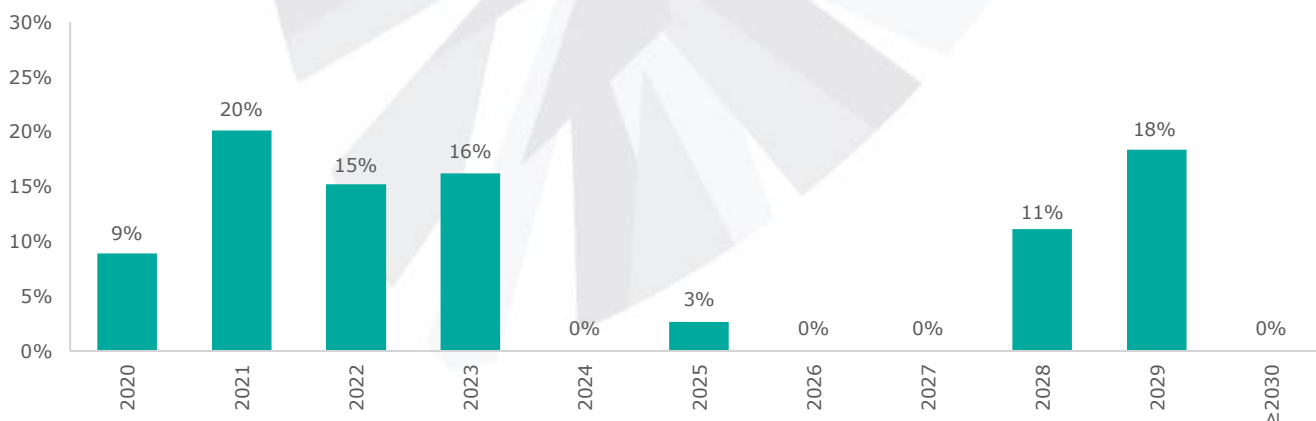
Histórico de Vacância Física



Vencimento dos Contratos de Locação¹



Revisão dos Contratos de Locação¹



Performance Comercial dos Ativos

Durante o mês de junho, ocorreu a devolução da área que se encontrava em aviso prévio no Ativo de Extrema, correspondente a 7.206 m² do Galpão 07. Em função das condições contratuais estabelecidas no contrato de locação, o Fundo fará jus ao recebimento de multa por rescisão antecipada equivalente a aproximadamente 3 aluguéis mensais, sendo que o pagamento será realizado ao longo do segundo



semestre. A região de Extrema possui atualmente taxa de vacância próxima a zero e a equipe de gestão já vem trabalhando em tratativas com potenciais locatários para a área recém desocupada, bem como para as áreas atualmente disponíveis para locação no Ativo Itapevi.

Lembramos, no entanto, que a vacância do 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. Em 30 de junho, o Fundo apresentava vacância física de 9% e 1% 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,
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 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

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\$ 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 ¹	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
# de empreendimentos/transações	5	7	23	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	90.268 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\$ 848 milhões	R\$ 1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 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 Rio de Janeiro (Rio de Janeiro - RJ)
	 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)

¹ Inclui Loteamento. Fonte: VBI Real Estate





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.

