

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 setembro de 2019: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 775.828.930,18
(em 30/09/19)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Setembro de 2019



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

Em 02 de setembro de 2019, o Fundo anunciou o encerramento da 2ª Emissão de Oferta Pública de Cotas perfazendo o montante de R\$ 480 milhões, com a inclusão de 10.428 novos cotistas a sua base. Os cotistas que exerceram o direito de preferência de subscrição das novas cotas e, que em função disso, detinham o recibo de cotas (LVBI14), bem como os novos cotistas que detinham o recibo de cotas (LVBI12), tiveram os devidos recibos de cotas convertidos em cotas do Fundo (LVBI11) em 09 de setembro, para ler o comunicado ao mercado na íntegra, [clique aqui](#).

Durante o mês de setembro, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 3,0 milhões, dos quais R\$ 0,9 milhões foi distribuído extraordinariamente aos cotistas que detinham os recibos de cotas do LVBI14 (0,22 por cota) e LVBI12 (0,08 por cota), pagos em 12 de setembro, e adicionalmente, conforme divulgado no dia 30 do mesmo mês, foi distribuído R\$ 2,1 milhões, equivalente a R\$ 0,28 por cota LVBI11 pagos no dia 07 de outubro.

Dando início ao processo efetivo de alocação de capital da 2ª Oferta Pública de Cotas em empreendimentos do setor logístico, foi concluída, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a aquisição da totalidade das ações da R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A., sociedade que possui como único ativo o Galpão 5 (Ativo 1 – conforme descrito no Prospecto da 2ª Oferta). O Galpão 5 possui 23.789 m² de área construída (construção concluída em julho de 2019) e contrato de locação atípico com vencimento em setembro de 2029, tendo a AMBEV como única locatária. O Galpão 5 está inserido no condomínio logístico denominado Ativo Extrema, já pertencente ao portfólio do Fundo.

Ao final do mês, o Fundo mantinha os ativos 100% ocupados e sem inadimplência no recebimento dos aluguéis.

Atendimento aos Investidores



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525



Assembleia Geral Extraordinária

Em 30 de setembro de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária do Fundo. As deliberações objeto da Assembleia dependiam da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representassem, pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

A Assembleia contou com cotistas que representavam 29,2% das Cotas Emitidas e, mediante 97,5% dos presentes, foi aprovado o item (I) aquisição pelo Fundo de 100% das cotas da R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A., empresa que detinha um único ativo, Galpão 5 (Ativo 1 – conforme descrito no Prospecto da 2ª Oferta Pública Primária de Cotas) parte do Empreendimento Extrema. Ainda durante a Assembleia, mediante a aprovação de 89,9% dos votos dos Cotistas presentes, foi também aprovado o item (II) a aquisição pelo Fundo, exclusivamente para fins de investimento da reserva de liquidez do mesmo, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor e de acordo com o regulamento do Fundo, de cotas de fundos de investimento de renda fixa administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas. Essa ação visa que o Fundo ganhe um dia de rentabilidade no processo de zeragem de caixa (aplicação em renda fixa de curto prazo) quando aplicadas fora do horário bancário, dado que aplicações em outras instituições financeiras não estão disponíveis.

Por fim, diante dos votos contrários de 59,6% dos votos dos Cotistas presentes, equivalente a 17,8% das Cotas emitidas, foi reprovada a alteração do artigo 17 do Regulamento, onde aumentava o capital autorizado do Fundo de R\$ 700 milhões para R\$ 1,7 bilhão. Esta ação foi proposta pela Gestora visando dar maior flexibilidade ao processo de aquisição de novos ativos, através de eventuais novas emissões de cotas, e que poderiam agregar maior valor ao portfólio do Fundo. Vale ressaltar que toda e qualquer nova oferta de cotas a ser realizada pelo Fundo respeitará as regras definidas no Artigo 17 e 18 do Regulamento do Fundo.

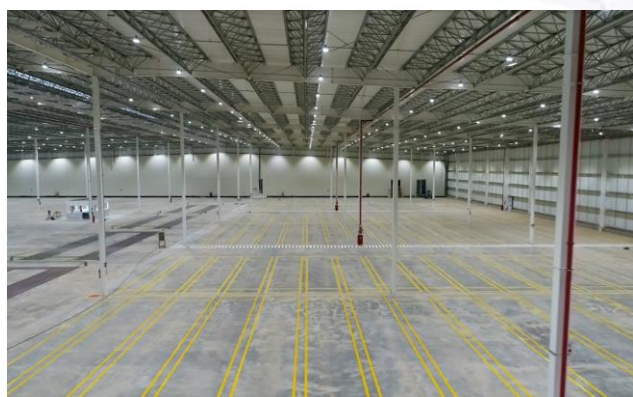
Novas Aquisições

Dando início ao processo efetivo de alocação de capital da 2ª Oferta Pública de Cotas em empreendimentos do setor logístico, foi concluída, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a aquisição da totalidade das ações da R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A., sociedade que possui como único ativo o Galpão 5 (Ativo 1 – conforme descrito no Prospecto da 2ª Oferta). O Galpão 5 está inserido no condomínio logístico, denominado Ativo Extrema, já parte do portfólio do Fundo. Com esta aquisição, o Fundo passa a ter 100% das propriedades do condomínio logístico, localizado na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG. O Galpão 5 possui 23.789 m² de área construída e foi desenvolvido sob medida para a AMBEV, atual e única locatária do Galpão com contrato de locação atípico e com vencimento em setembro de 2029. A construção do imóvel foi finalizada em julho de 2019 e é contígua ao Galpão 20, pertencente ao Ativo Extrema, que também possui a AMBEV como locatária.



O Galpão 5 foi adquirido pelo Fundo por R\$ 70 milhões, (conforme avaliação de mercado da CBRE), representando um cap rate estimado de 8,4% (receita de aluguel dos próximos 12 meses dividido pelo valor do ativo). A aquisição representa um incremento na receita de aluguel do Fundo de R\$ 0,06 por cota.

A Gestora acredita que essa aquisição proporciona um valor adicional ao portfólio do Fundo em função da consolidação da propriedade do condomínio logístico, e por se tratar de um imóvel recém construído, com elevadas especificações técnicas e com um contrato de locação atípico com prazo remanescente de 10 anos tendo como locatária uma empresa com elevado rating de crédito.



Ainda em setembro, anunciamos ao mercado a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas, relativo à aquisição de 100% de galpão logístico, localizado na região metropolitana de São Paulo, com aproximadamente 30 mil metros quadrados de área construída, 100% locado para um único inquilino com contrato de locação atípico, conforme descrito no Prospecto como "Galpão Metropolitana São Paulo". A efetiva aquisição do Imóvel está sujeita, em especial: a determinadas condições suspensivas, comuns em operações semelhantes, previstas no Compromisso de Compra e Venda, e à celebração de escritura definitiva de compra e venda do Imóvel e ao seu registro junto ao competente Registro de Imóveis.



Rendimentos e Resultado

Em 02 de setembro de 2019, o Fundo anunciou o encerramento da 2ª Emissão de Oferta Pública de Cotas perfazendo o montante de R\$ 480 milhões, com a inclusão de 10.428 novos cotistas a sua base. Com isso, em setembro, o Fundo passou a contar a com 7.537.889 de cotas emitidas e 11.808 cotistas.

Os cotistas que exerceram o direito de preferência de subscrição das novas cotas da 2ª Oferta e, que em função disso, detinham o recibo de cotas (LVBI14), bem como os novos cotistas que detinham o recibo de cotas (LVBI12), tiveram os devidos recibos de cotas convertidos em cotas do Fundo (LVBI11) em 09 de setembro.

Em setembro, o Fundo obteve um Resultado Operacional de R\$ 3,0 milhões. Este resultado compreende o valor líquido das Receitas do Fundo (imobiliária e financeira), que totalizaram R\$ 3,3 milhões, descontado de suas Despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,3 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	Ago-19	Acum. 2019
Mês Caixa >>>	Set-19	(mês caixa)
Receita Financeira Líquida	633	1.244
Receita Imobiliária	2.656	22.704
Receitas - Total	3.289	23.948
Despesas Imobiliárias	0	(38)
Despesas Operacionais	(325)	(3.039)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(325)	(3.077)
Resultado Operacional	2.964	20.872
Reserva de Contingência	0	(1.205)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	(854)	(854)
Resultado Distribuído²	2.110	18.813
Número de Cotas (#)	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,28	5,79

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

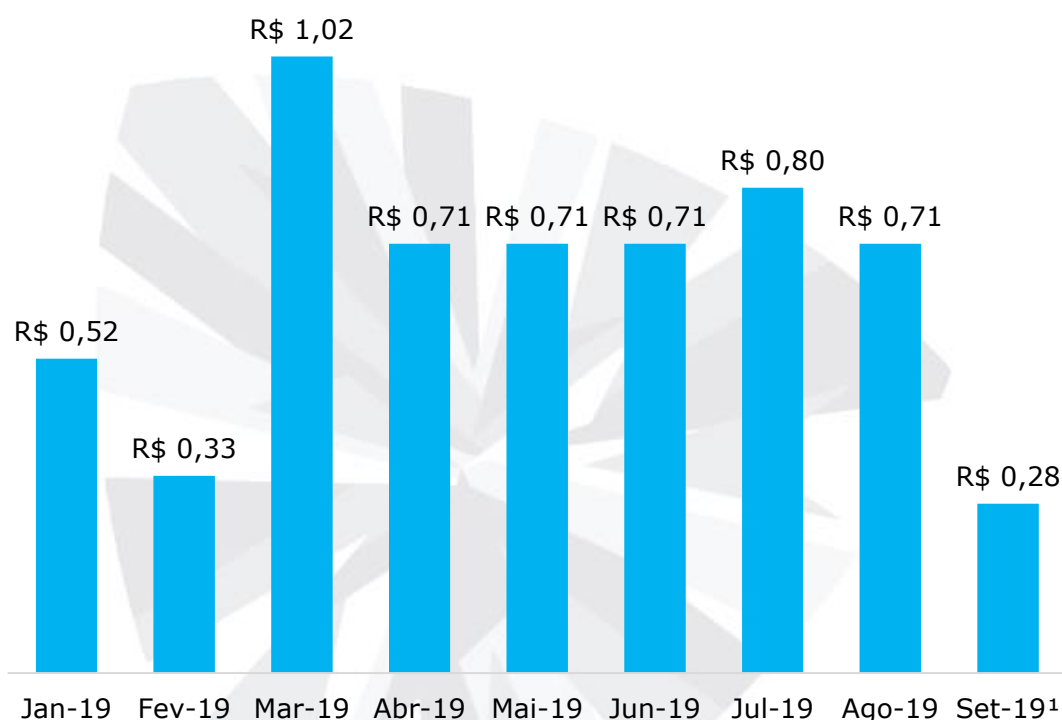
Em 12 de setembro, o Fundo realizou o pagamento de distribuição extraordinária de rendimentos, conforme descrito no Prospecto da 2ª Oferta, sendo que R\$ 0,8 milhões foi destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões foi destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota. Para ler o comunicado ao mercado na íntegra, [clique aqui](#). Adicionalmente, conforme divulgado no dia 30 de setembro, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 2,1 milhões, equivalente a R\$ 0,28 por cota (LVBI11), pagos no dia 07 de



outubro. Esse Resultado é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de setembro e que tem como competência o mês de agosto de 2019.

Já para o mês de outubro, o Resultado esperado seria referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de outubro e que tem como competência o mês de setembro de 2019. Nesse resultado espera-se os aluguéis provenientes dos Ativos Extrema (já incluindo o Galpão 5) e do Ativo Guarulhos, além das receitas financeiras do caixa do Fundo. Esse resultado esperado será atribuído aos detentores das 7.537.889 cotas emitidas do Fundo a ser divulgado em 31 de outubro de 2019.

Histórico de Distribuição – LVBI11



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.

Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de setembro de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de caixa de R\$ 469.718 mil. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 3.906 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de setembro, conforme abaixo demonstrado, também está refletida a distribuição ao cotista no valor de R\$ 2.155 mil (R\$ 0,71 por cota), incluída no Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de agosto (competência de julho) e a distribuição extraordinária de R\$ 854 mil destinada aos detentores dos recibos de cotas do LVBI14 (R\$0,22 por cota) e LVBI12 (R\$ 0,08 por



cota) paga em 12 de setembro. Com isso, o fundo encerrou o mês de agosto com caixa de R\$ 470.619 mil.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Set-19	Acum. 2019 (mês caixa)
Saldo Anterior	469.718	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	3.906	22.077
Fluxo de Caixa de Financiamento	(3.005)	445.648
Fluxo de Caixa de Investimento	0	(5.757)
Saldo Final	470.619	470.619

Fonte: VBI Real Estate

Balanco Patrimonial

Data	30/09/2019
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889

PL Contábil (R\$)	775.828.930
Valor Cota Contábil (R\$)	102,92

Valor de Mercado (R\$)	844.620.462
Valor Cota Mercado (R\$)	112,05

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	238.426.346	30%	Rendimentos a distribuir	6.097.052	1%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.467.847	9%	Impostos e contribuições a recolher	52	0%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	470.618.990	60%	Provisões e contas a pagar	1.288.932	0%
Contas a receber	2.655.938	0%	TOTAL	7.386.036	1%
Despesas antecipadas	45.843	0%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
Impostos a Compensar	1	0%	TOTAL	775.828.930	99%
TOTAL	783.214.966	100%			

¹Posição em 30 de setembro 2019

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

Fonte: VBI Real Estate



Liquidez

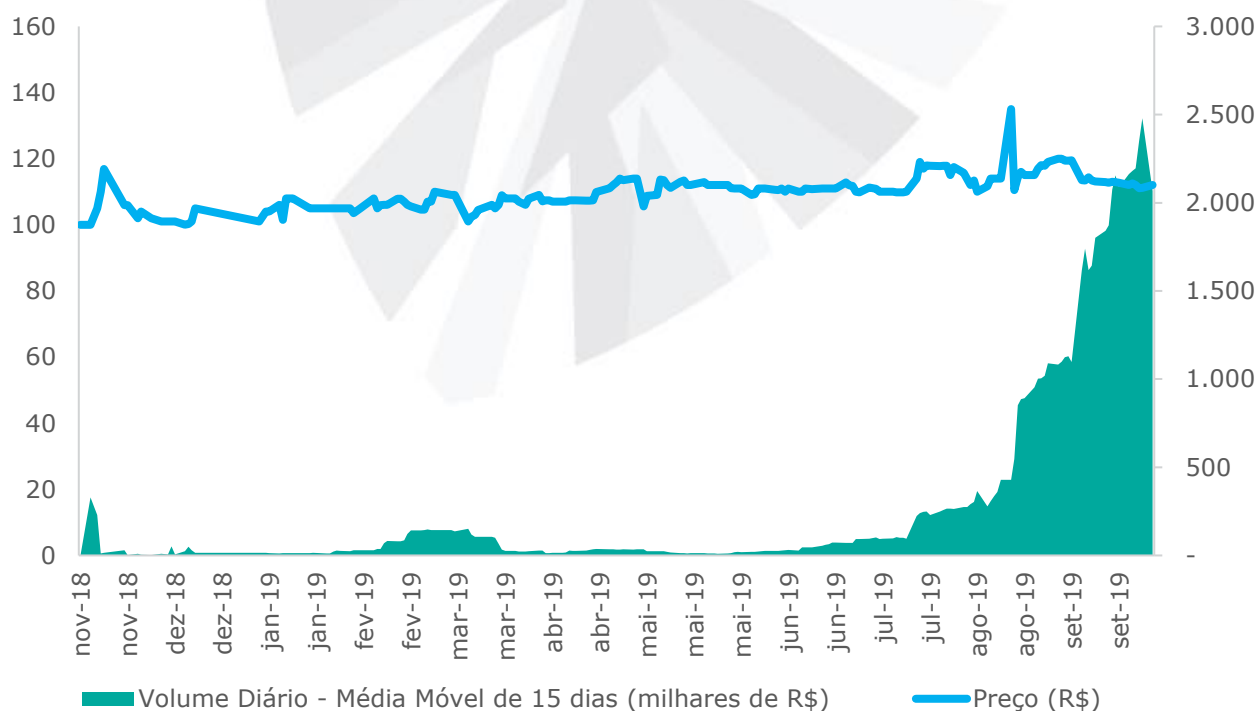
Durante o mês de setembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,0 milhões. Esse valor corresponde a um incremento da liquidez diária da ordem 2295%, quando comparado com o período entre o início de negociações do Fundo e a data de anúncio da 2ª Oferta (26 de junho de 2019).

O volume negociado durante o mês de setembro atingiu o montante de R\$ 42,7 milhões, o que corresponde a 5,1% do valor de mercado do Fundo em 30 de setembro.

Um dos objetivos da 2ª emissão de cotas era gerar maior liquidez as cotas do Fundo. O aumento significativo no volume negociado diário demonstra que este objetivo foi atingido.

	set-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	42,7	71,0	76,5
Giro (em % do total de cotas)	5,1%	8,4%	9,1%
Valor de Mercado em 30/09/19	R\$ 844,6 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3
Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



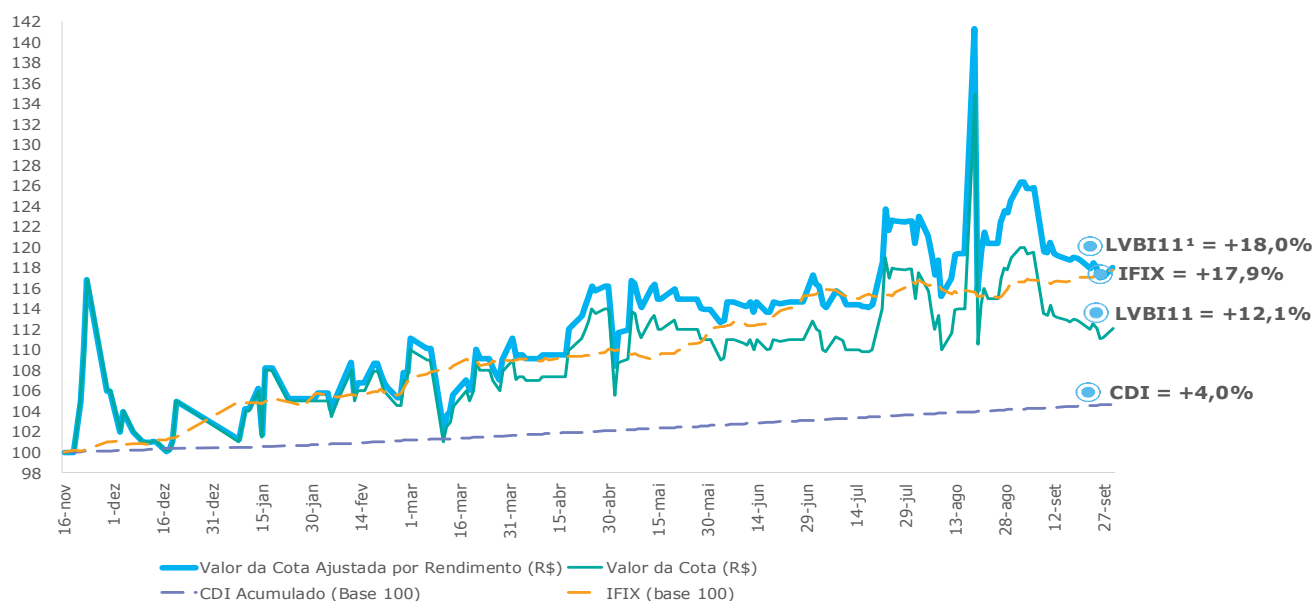
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de setembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 112,05 enquanto o valor patrimonial era de R\$102,92. 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 setembro o Fundo acumula ganhos de +18,0% contra +4,0% do CDI e +17,9% do IFIX.



¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

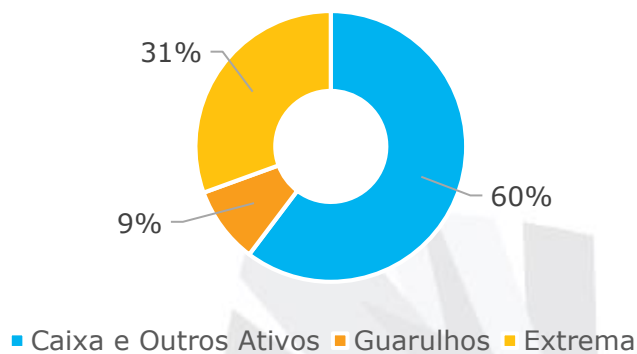
Importante: a rentabilidade acumulada não é líquida de impostos



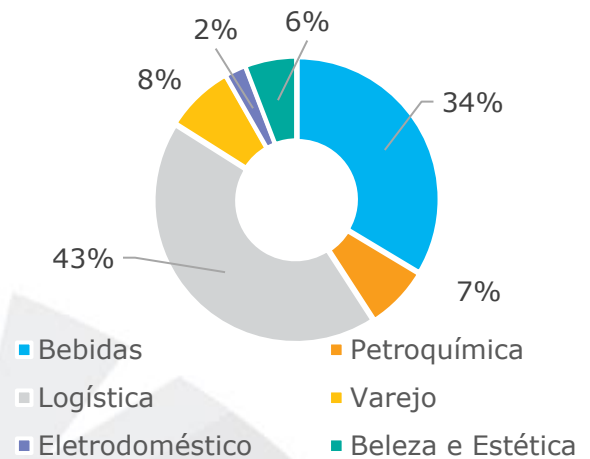
Investimentos

Resumo da Composição do Portfólio (com a aquisição do Galpão 5)

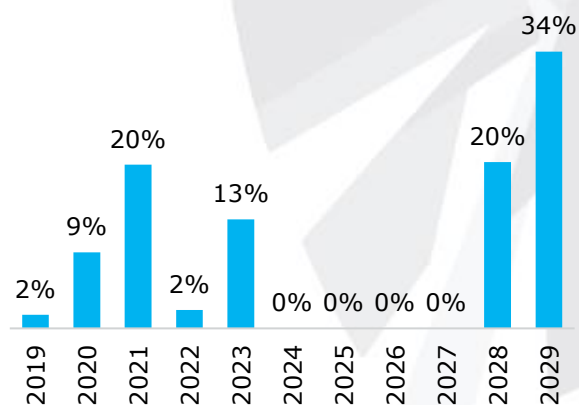
Investimento por Ativo



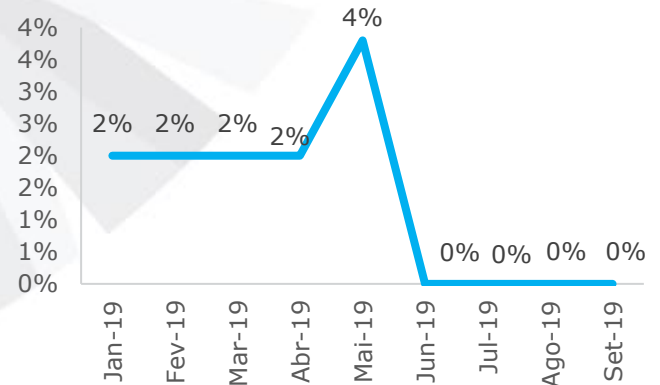
Locatários por Setor



Vencimento dos Contratos de Locação



Histórico de Vacância Física



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.

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



Foto Aérea



Foto Aérea



No tocante à manutenção do empreendimento, a equipe de gestão continua trabalhando em um plano de melhorias para o ativo de forma a mantê-lo sempre atualizado e visando as melhores condições para seus locatários.

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. Atualmente, o Ativo Guarulhos encontra-se 100% ocupado e sem inadimplência no recebimento do aluguel.

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



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.

