

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 2T19

FII VBI LOGÍSTICO (“VBI LOG”, “Fundo” ou “LVBI11”)  
CNPJ 30.629.603/0001-18

17 DE SETEMBRO DE 2019

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A VBI Real Estate (“VBI”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela VBI, caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da VBI de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.



## PROPOSTA DE VALOR DO FII VBI LOGÍSTICA



### ESTRATÉGIA DE GESTÃO

- **Aquisição oportunista de ativos já desenvolvidos**
- **Gestão ativa com controle dos ativos investidos**
- **Busca por ativos de forma concentrada dentro dos principais centro logísticos**
- **Ofertas pulverizadas**



### OFERTA INICIAL

**R\$ 303 MILHÕES**  
**R\$ 100,00/cota**

- Aquisição dos ativos dentro do **preço alvo**
- Portfolio balanceado com **diversificação geográfica**
- Contratos de locação recentes **distribuídos entre modalidade típica e atípica**



### 2ª EMISSÃO

**R\$ 480 MILHÕES**  
**R\$ 106,48/cota**

- Pipeline de ativos aderentes a estratégia
- Cenários de aquisição e alocação dentro da estratégia inicial do fundo
- **Aumento de liquidez com ampliação da base de investidores**
- Dividend Yield esperado nos próximos 12 meses alvo<sup>1</sup> de **7,6%** para o investidor da 2ª emissão

<sup>1</sup>Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.



### PORTFÓLIO ALVO



### Diversificado



### Balanceado



### Líquido



## Performance Trimestral 2T19<sup>1</sup>

- Histórico do Fundo
- Performance Operacional 2T19
- Resultado Financeiro e Distribuições

<sup>1</sup>Em função da 2ª emissão de cotas, o fundo adiou a apresentação de 2T19, incluindo também neste material os meses de Julho e Agosto



## 2ª Emissão de Cotas

- Resultado da Emissão
- Dividendos Extraordinários
- Pipeline e AGE de 30 de Setembro
- Projeções Financeiras Atualizadas



## Panorama de Mercado

- Principais Indicadores
- Visão VBI



## ▪ Ativo Guarulhos

**Localização:** Guarulhos – SP

**ABL:** 24.416 m<sup>2</sup>

**Locatário:** 

**Vacância:** 0%

**Aluguel Mensal:** R\$ 0,6 milhões

### Principais Características:

- Excelente localização: próximo ao cruzamento entre as rodovias Dutra e Fernão Dias.
- Adensamento urbano dificulta novos entrantes
- Contrato de longo prazo com multa elevada (50% do saldo remanescente) para rescisão antecipada e renúncia ao direito de revisional



## Ativo Extrema

**Localização:** Extrema – MG

**ABL:** 97.822 m<sup>2</sup>

**Locatários:**



**Vacância:** 0%

**Aluguel Mensal:** R\$ 2,0 milhões

### Principais Características:

- Condomínio logístico com 4 galpões que possibilita flexibilidade de ocupação para os locatários
- Localização estratégica (100km de SP) em região com topografia que dificulta o desenvolvimento de novos ativos

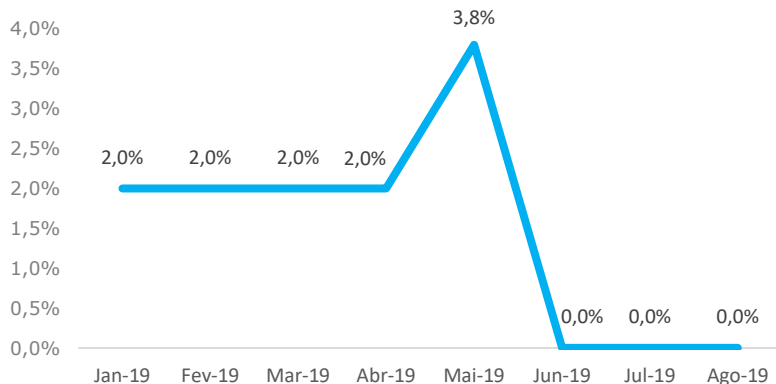
### Destaques Operacionais 2T19

- Em 31 de maio, foi formalizada a rescisão antecipada do módulo B2 do G7 com 2.614 m<sup>2</sup> pela Ceva, com o pagamento da multa por rescisão no mês de Julho, equivalente a 4,8 aluguéis;
- Em 1º de junho, início de novo contrato de locação com a Ri Happy para os módulos B2 e B3, que encontrava-se vago, totalizando 4.592 m<sup>2</sup>;
- Redução da vacância para 0%;
- Não houve obras no ativo;



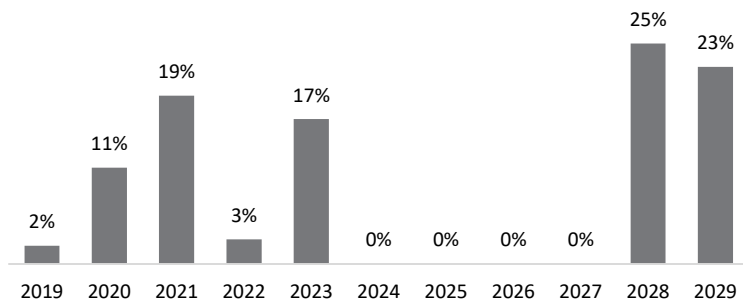
# PERFORMANCE OPERACIONAL 2T19: POSIÇÃO EM 31/AGO

## ■ Vacância Física



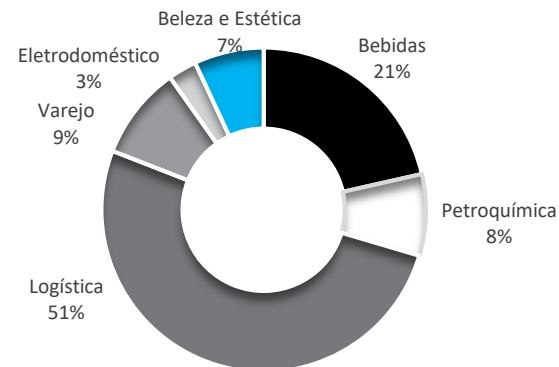
Fonte: VBI Real Estate

## ■ Vencimento dos Contratos (% da receita)



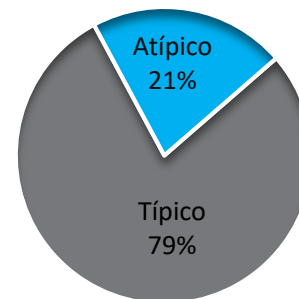
Fonte: VBI Real Estate

## ■ Locatário por Setor (% da receita)



Fonte: VBI Real Estate

## ■ Natureza dos Contratos (% da receita)



Fonte: VBI Real Estate

## ▪ Efeito Caixa/Competência

| Mês Competência                                                         | Mês Caixa                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mês 1                                                                   | Mês 2                                                                                                                                                                |
| Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel | Fundo recebe do locatários os aluguéis do mês 1, apura o lucro e anuncia a distribuição de dividendos no último dia do mês a ser pago no 5º dia útil do mês seguinte |

## ▪ DRE Gerencial 2T19¹

Resultado contábil ajustado pelo caixa

| Mês Competência >>>                         | Mar-19       | Abr-19       | Mai-19       | Jun-19       | Jul-19       | Acumulado 2019 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Mês Caixa >>>                               | Abr-19       | Mai-19       | Jun-19       | Jul-19       | Ago-19       |                |
| <b>Receitas</b>                             | <b>2.622</b> | <b>2.606</b> | <b>2.606</b> | <b>2.807</b> | <b>3.046</b> | <b>21.016</b>  |
| Receita Financeira Líquida                  | 38           | 29           | 29           | 9            | 22           | 968            |
| Receita Imobiliária                         | 2.585        | 2.577        | 2.577        | 2.798        | 3.025        | 20.048         |
| <b>Despesas</b>                             | <b>323</b>   | <b>311</b>   | <b>338</b>   | <b>342</b>   | <b>346</b>   | <b>2.655</b>   |
| Despesas Imobiliárias                       | 7            | 7            | 7            | 0            | 0            | 38             |
| Despesas Operacionais                       | 310          | 303          | 330          | 342          | 346          | 2.714          |
| Outras Despesas                             | 5            | 0            | 0            | 0            | 0            | 356            |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>2.299</b> | <b>2.295</b> | <b>2.268</b> | <b>2.465</b> | <b>2.700</b> | <b>17.907</b>  |
| Reserva de Contingência                     | 148          | 144          | 117          | 32           | 549          | 1.205          |
| <b>Resultado Distribuído</b>                | <b>2.151</b> | <b>2.151</b> | <b>2.151</b> | <b>2.433</b> | <b>2.151</b> | <b>16.702</b>  |
| Número de Cotas (#)                         | 3.030.000    | 3.030.000    | 3.030.000    | 3.030.000    | 3.030.000²   | 3.030.000      |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b> | <b>0,71</b>  | <b>0,71</b>  | <b>0,71</b>  | <b>0,80</b>  | <b>0,71</b>  | <b>5,51</b>    |

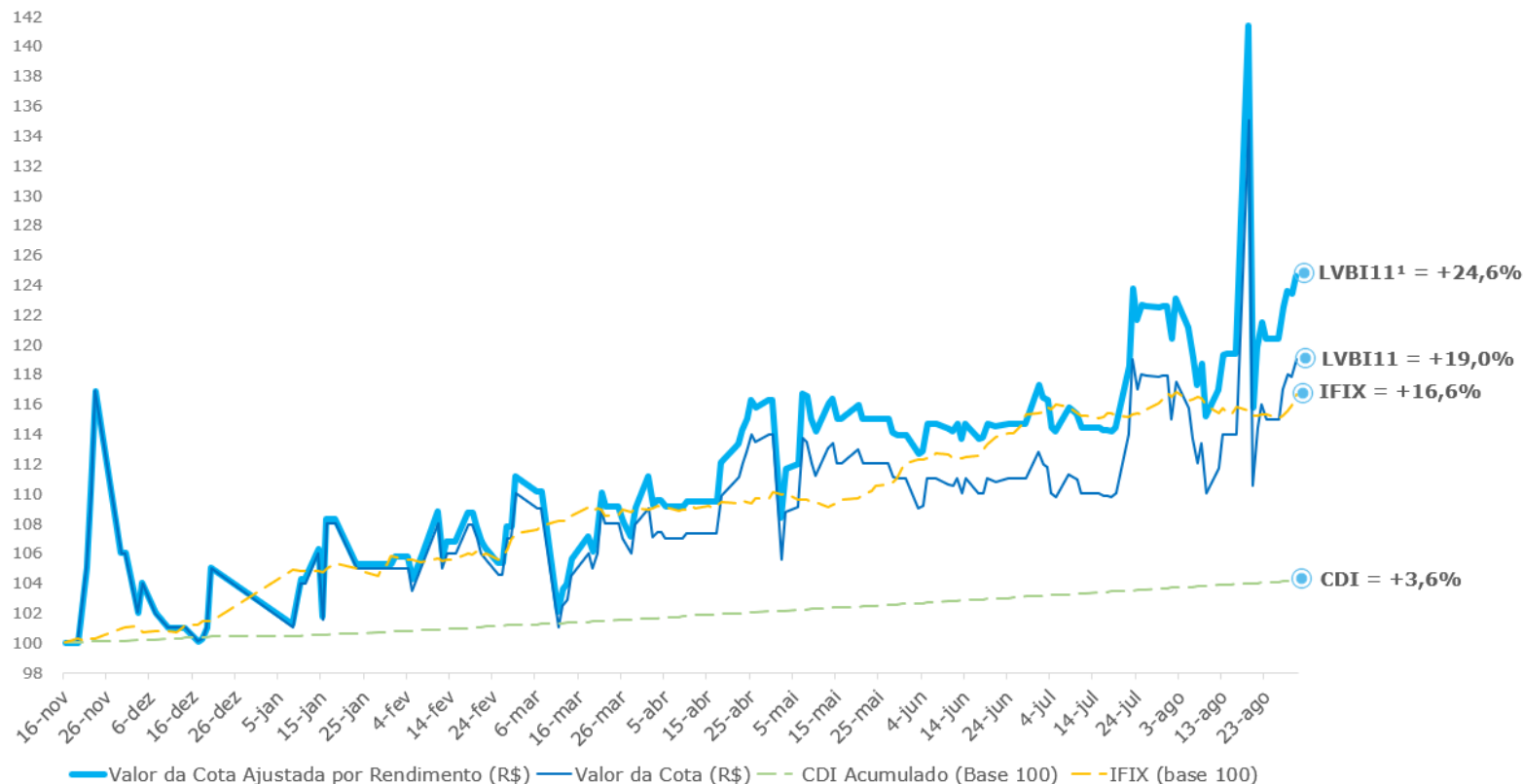
Fonte: VBI Real Estate

¹Em função da 2ª emissão de cotas, o fundo adiou a apresentação de 2T19, incluindo também neste material os meses de Julho e Agosto

²base de cotas da 1ª emissão, uma vez que ao final do mês as cotas geradas na segunda emissão ainda eram recibos de cotas, sendo convertidos apenas no dia 5/9

# RESULTADO FINANCEIRO: PERFORMANCE DO FUNDO

## ■ Rentabilidade desde o início do fundo até 31/ago

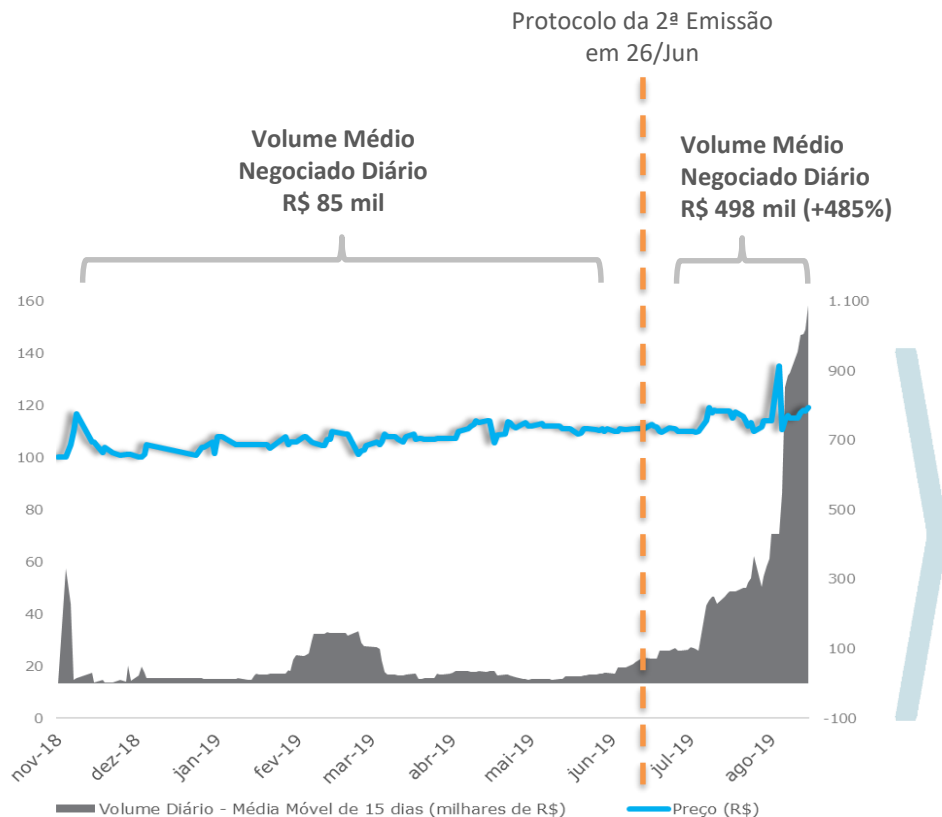


Fonte: Bloomberg

<sup>1</sup>Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos

# RESULTADO FINANCEIRO: PERFORMANCE DO FUNDO

## ▪ Liquidez desde o início do fundo até 31/ago



|                                | 2019              | Desde o Início <sup>1</sup> |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Presença em pregões            | 100%              | 100%                        |
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 28,3              | 33,8                        |
| Giro (em % do total de cotas)  | 7,9%              | 9,4%                        |
| Valor de Mercado em 31/08/19   | R\$ 360,6 milhões |                             |
| Quantidade de Cotas            | 3.030.000         |                             |

<sup>1</sup>Desde 16.Nov.2018 - data de início da negociação do Fundo na B3

Fonte: Bloomberg



## Performance Trimestral 2T19<sup>1</sup>

- Histórico do Fundo
- Performance Operacional 2T19
- Resultado Financeiro e Distribuições

<sup>1</sup>Em função da 2ª emissão de cotas, o fundo adiou a apresentação de 2T19, incluindo também neste material os meses de Julho e Agosto



## 2ª Emissão de Cotas

- Resultado da Emissão
- Dividendos Extraordinários
- AGE de 30 de Setembro
- Projeções Financeiras Atualizadas



## Panorama de Mercado

- Principais Indicadores
- Visão VBI

## 2ª EMISSÃO DE COTAS: RESULTADO DA EMISSÃO

### Proposta da Oferta

R\$ 400  
milhões

**Valor da  
Oferta**

Até R\$ 80  
milhões

**Lote  
Suplementar**

R\$ 106,48

**Preço das  
Novas Cotas**

3 Ativos

**Tratativas com  
Exclusividade**

7,6%

**Div. Yield  
1º Ano<sup>1</sup>**

6 Meses

**Estimativa para  
Alocação Total**

### Resultado

R\$ 377  
milhões

**Exercício de Direito  
de Preferência**

R\$ 103  
milhões

**Ex-Direito de  
Preferência**

R\$ 480  
milhões

**Captação  
Total**

R\$ 16  
milhões

**Despesas de  
Captação**

R\$ 464  
milhões

**Valor Líquido  
Para o Fundo**

10.428  
Novos Investidores

**Participantes da  
2ª Emissão**

3 Ativos

**Tratativas com  
Exclusividade**

30/Set

**AGE para Aprovar  
1ª Aquisição**

Pipeline  
Adicional

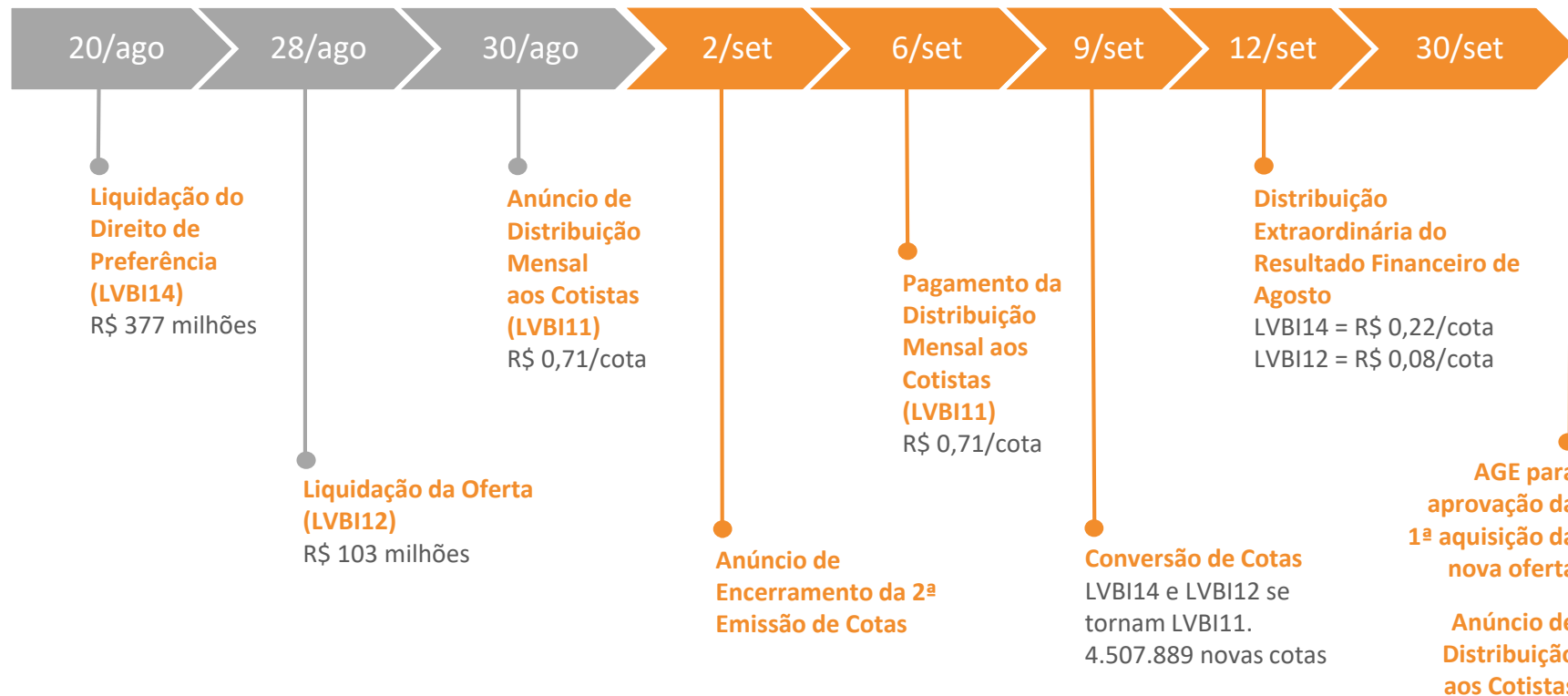
**em tratativas para  
capital remanescente**

<sup>1</sup> Dividend Yield sobre o valor da 2ª Emissão de Cotas (R\$ 106,48)

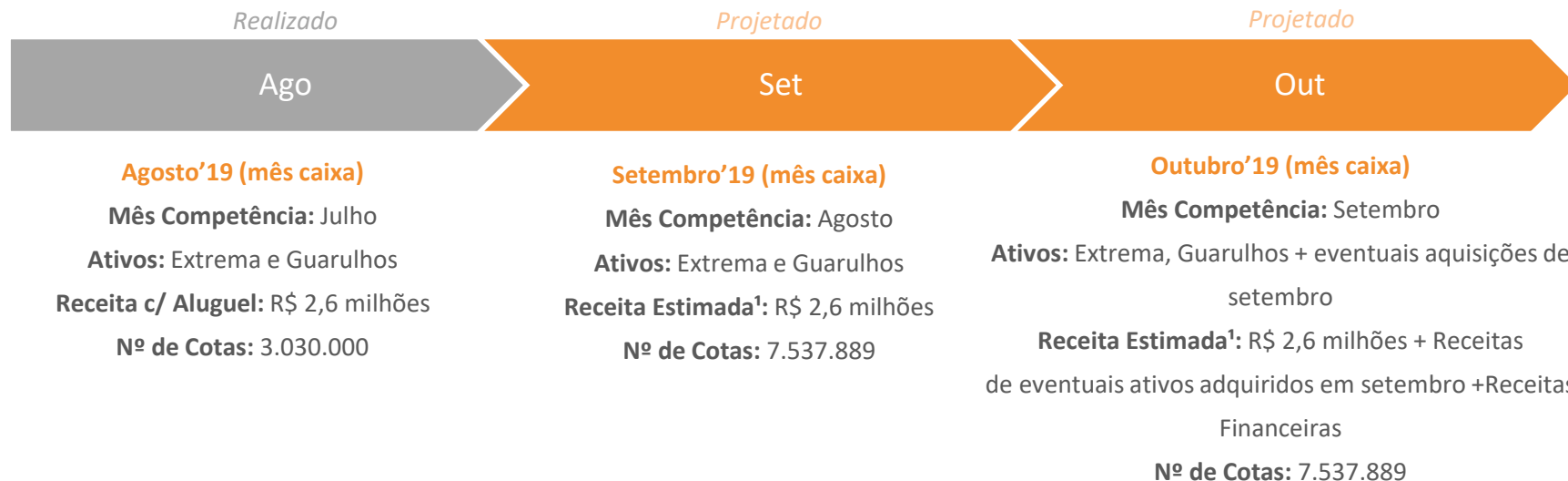
## 2ª EMISSÃO DE COTAS: CONVERSÃO

### ■ Cronograma da Oferta

Principais Eventos: Proventos, Conversão de Cotas e AGE



### ▪ Dinâmica das Próximas Distribuições

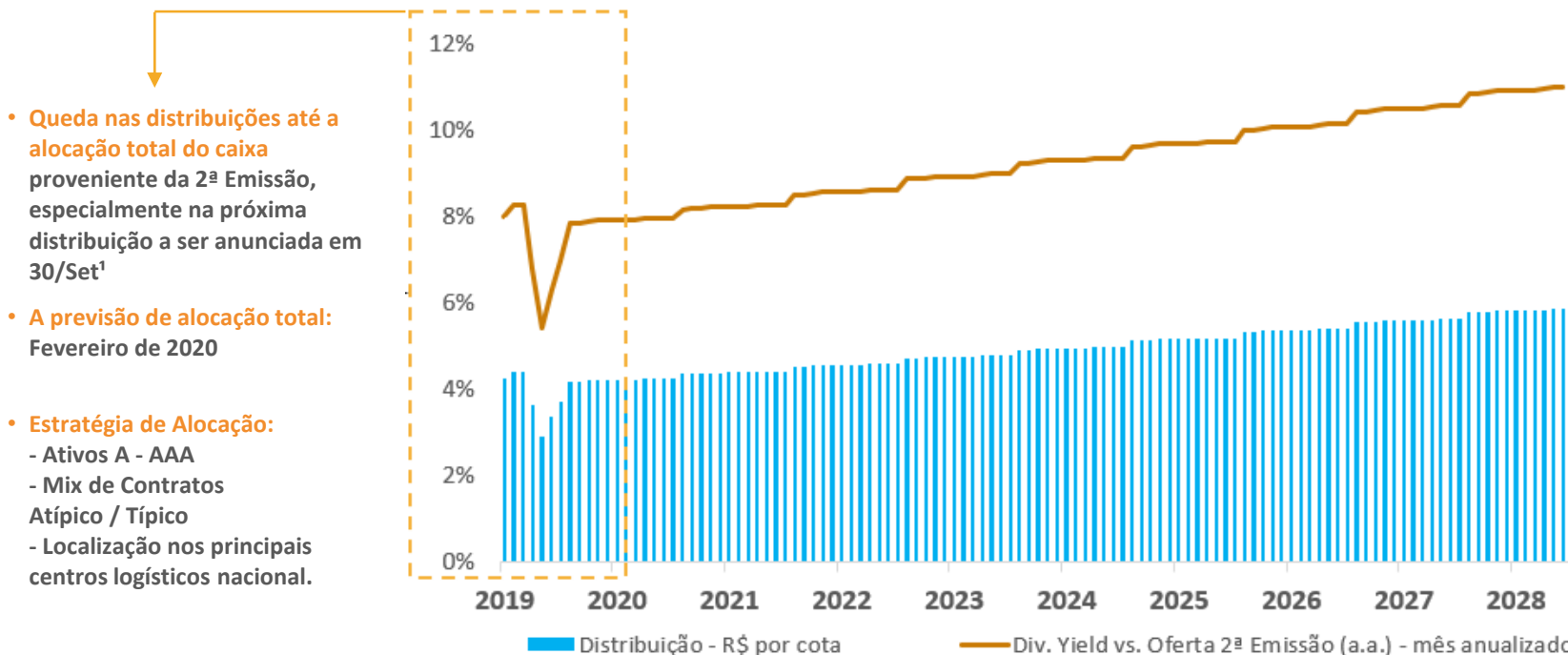


Conforme previsto no Prospecto da 2ª Oferta, as distribuições de rendimentos para os meses subsequentes a 2ª Oferta poderão ser impactadas pela estimativa de Receita Financeira do caixa do Fundo ser inferior a Receita Estimada dos Ativos Imobiliários à serem adquiridos.

**A projeção de alocação total do capital resultante da oferta é de ocorrer até fevereiro de 2020.**

<sup>1</sup>Esta é uma estimativa com base no rent roll atual de locatários e não representa garantia de receita

### ▪ Alocação, aquisições e rentabilidade



¹Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. Trata-se apenas e tão somente de uma estimativa de geração de resultado com base em premissas operacionais, de mercado e financeiras do gestor em 31/agosto/2019, sendo passíveis de revisão a qualquer momento conforme alterações em condições de mercado e/ou operacionais dos ativos em carteira bem como as condições de aquisição de novos investimentos

## ▪ Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

**Data:** 30/Setembro

**Local:** BTG Pactual  
Avenida Brigadeiro Faria  
Lima, n.º 3.477, 14º andar,  
São Paulo (SP)

**Horário:** 10h00

### Deliberações<sup>1</sup>:

- (A): aprovação da aquisição pelo Fundo de 100% das ações da R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A., sociedade que possui como único ativo um Galpão logístico que faz parte do Empreendimento Extrema
- (B): Aprovação para que o Fundo possa investir seu caixa em cotas de fundos de investimentos de renda fixa administrados e geridos pelo Administrador
- (C): Aumento do Capital Autorizado para R\$ 1,7 bilhão



### Ativo 1 do Prospecto da 2ª Emissão de Cotas

**Preço:** R\$ 70 milhões (Laudo CBRE)

**ÁBL:** 23.789 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Locatário:** AmBev

**Tipo de Contrato:** Atípico

**Prazo do Contrato:** 10 anos

**Cap Rate:** 8,4%

**Importante:** Como forma de facilitar o processo de votação dos cotistas, está sendo negociada a contratação de uma empresa para auxiliar os cotistas através de um formulário de votação por procuração no qual o cotista poderá indicar seu voto eletronicamente de forma antecipada.

<sup>1</sup>Deliberações resumidas para fins de apresentação e sintetização de conteúdo. A pauta completa e detalhada das deliberações e o Edital de Convocação de Assembleia Extraordinária está disponível em "fundos.net" e "www.vbilog.com.br"

### ▪ Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas



### Ativo 1 do Prospecto da 2ª Emissão de Cotas

**Preço:** R\$ 70 milhões (Laudo CBRE)

**ÁBL:** 23.789 m<sup>2</sup>

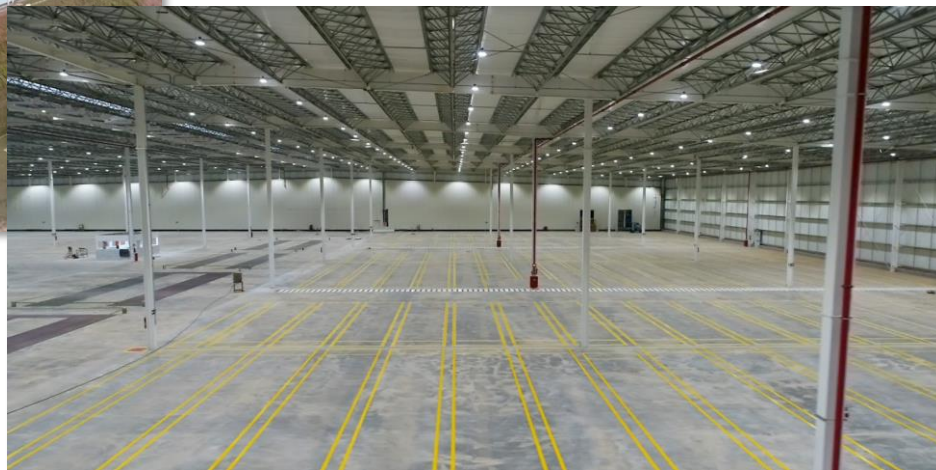
**Ocupação:** 100%

**Locatário:** AmBev

**Tipo de Contrato:** Atípico

**Prazo do Contrato:** 10 anos

**Cap Rate:** 8,4%





## Performance Trimestral 2T19<sup>1</sup>

- Histórico do Fundo
- Performance Operacional 2T19
- Resultado Financeiro e Distribuições

<sup>1</sup>Em função da 2ª emissão de cotas, o fundo adiou a apresentação de 2T19, incluindo também neste material os meses de Julho e Agosto.



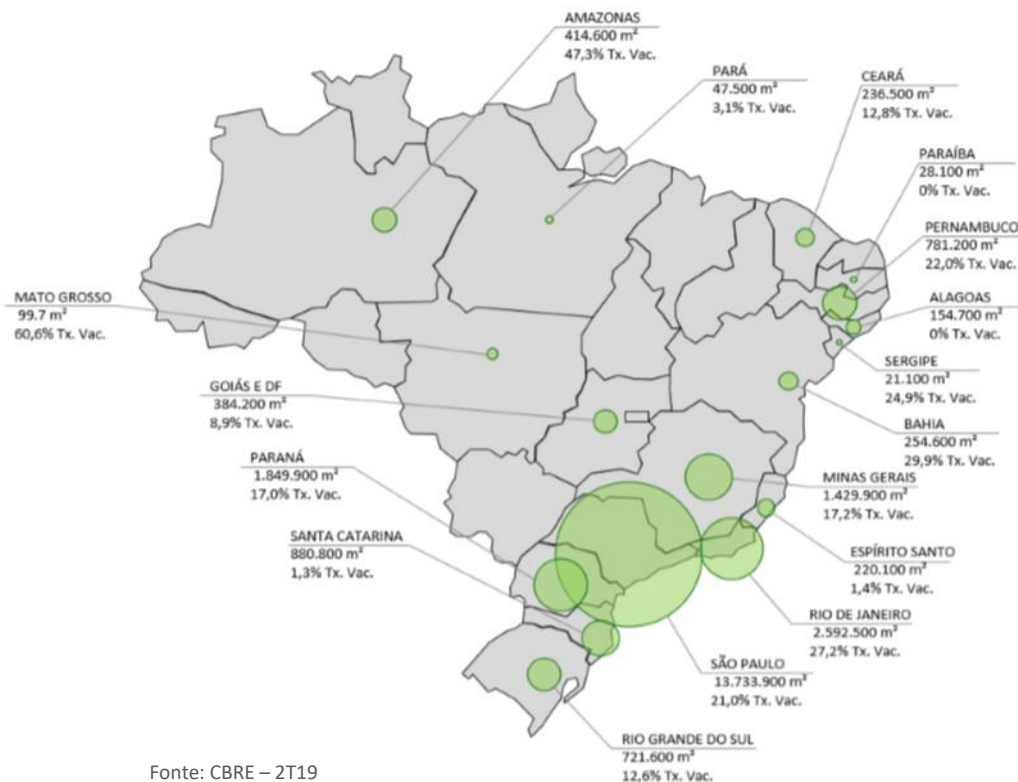
## 2ª Emissão de Cotas

- Resultado da Emissão
- Dividendos Extraordinários
- Pipeline e AGE de 30 de Setembro
- Projeções Financeiras Atualizadas



## Panorama de Mercado

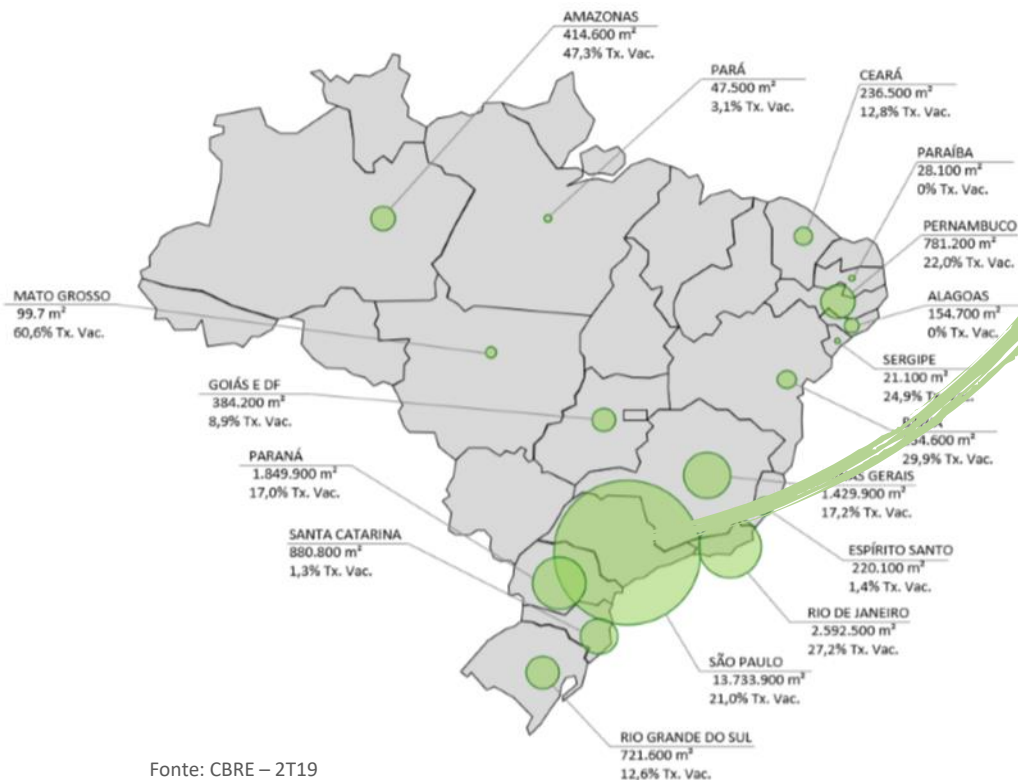
- Principais Indicadores
- Visão VBI



Fonte: CBRE – 2T19

## Visão Geral e Principais Características

- **BR = 660 parques logísticos com 23.9 milhões de m²;**
- Altamente concentrado em **SP (58%);**
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;
- Preço e vacância continuam em recuperação.



Fonte: CBRE – 2T19

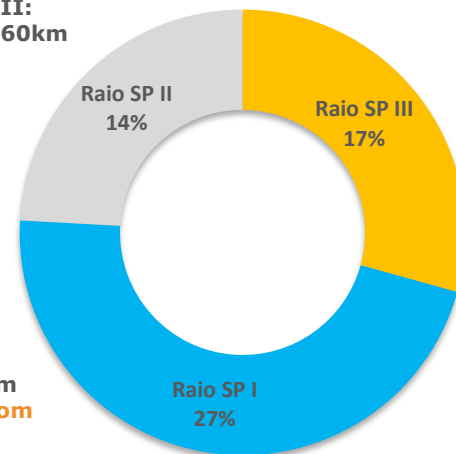
▪ Mercado São Paulo  
58% do Mercado BR



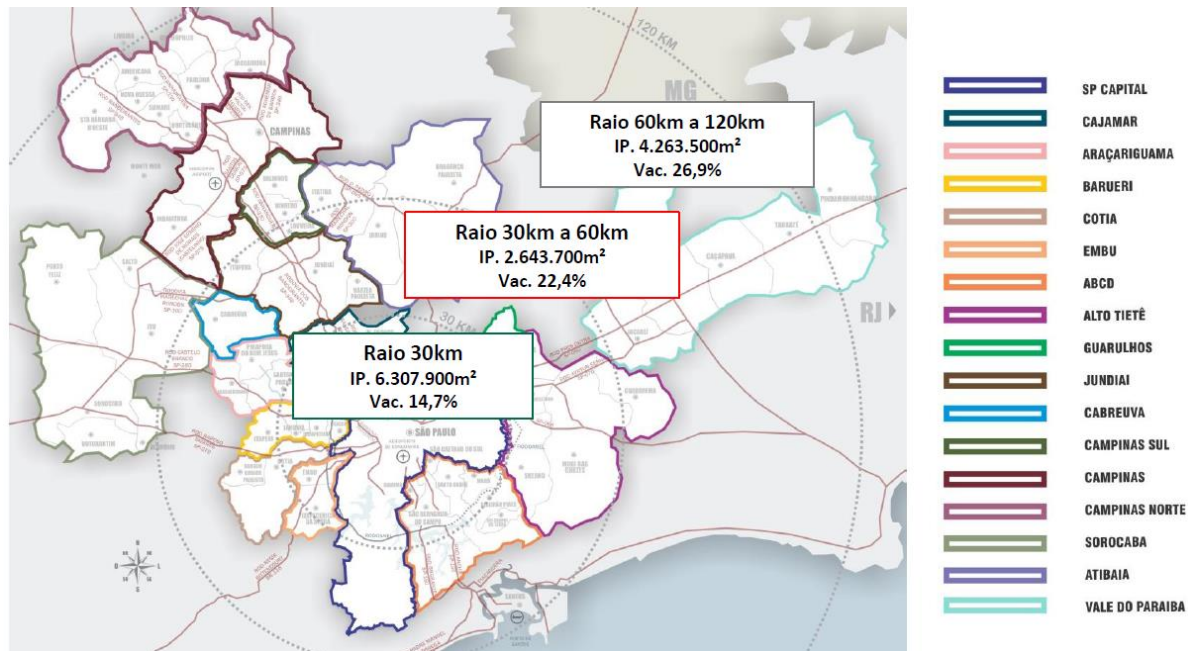
**Raio SP II:**  
>30km e <60km

**Raio SP III: >60km**  
Vacância alta sem  
barreira de entrada

**Raio SP I: <30km**  
Menor vacância com  
maior liquidez

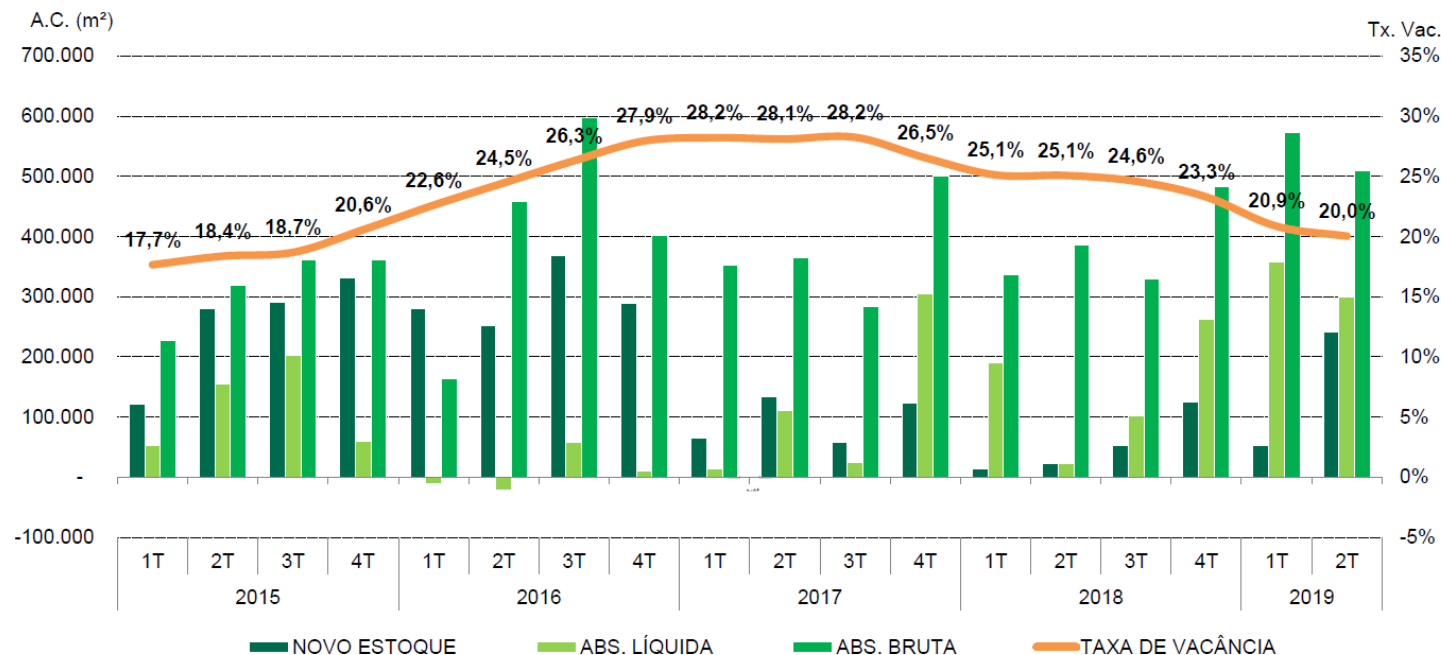


## ▪ Detalhamento de Submercados – São Paulo



Fonte: CBRE – 2T19

## ▪ Detalhamento de Submercados – São Paulo



Fonte: CBRE – 2T19



## **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**

Rua Funchal, 418 – 27º andar  
São Paulo, SP – Brazil  
04551-060

## **Atendimento aos Investidores**

+55 11 2344-2525  
ri@vbirealestate.com  
www.vbilog.com.br  
www.vbirealestate.com

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.