

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 3T19

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

21 DE NOVEMBRO 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.

1. Histórico do Fundo

2. Destaques

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado



PROPOSTA DE VALOR DO FUNDO



ESTRATÉGIA DE GESTÃO

- Aquisição oportunista de **ativos já desenvolvidos**
- **Gestão ativa** com **controle dos ativos investidos**
- Busca por ativos de **localizados nos principais centros logísticos**



CAPTAÇÕES

- **R\$ 783 milhões captados** em 2 ofertas públicas de cotas
- **Aquisição** dos ativos dentro do **preço alvo**
- **Aumento de liquidez** com ampliação **da base de investidores**
- **Ofertas pulverizadas**



PORTFOLIO ALVO

- **Portfólio balanceado** com **diversificação por Ativo e Locatário**
- Ativos em diferentes polos logísticos, trazendo ao portfólio **diversificação geográfica**
- **Contratos Fortes (Atípicos e Típicos)** buscando maior resiliência as receitas
- **Maior liquidez**, mais de 15,900 cotistas na base

**Aquisição
Guarulhos**
R\$ 68 milhões
ABL: 24.416 m²



**Encerramento
da 2ª Emissão
de Cotas**

**R\$ 480
milhões**
R\$ 106,48/cota

Aquisição Mauá
**De R\$ 94 à R\$
104 milhões**
ABL: 29.718 m²



4T18

1T19

2T19

Jul-19

Ago-19

Set-19

Out -19

Nov-19

1ª Emissão
**R\$ 303
milhões**
R\$ 100,00/cota



Aquisição Extrema
R\$ 220 milhões
ABL: 97.822 m²

Aquisição Extrema 3
R\$ 70 milhões
ABL: 23.789 m²



1. Histórico do Fundo

2. Destaques

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

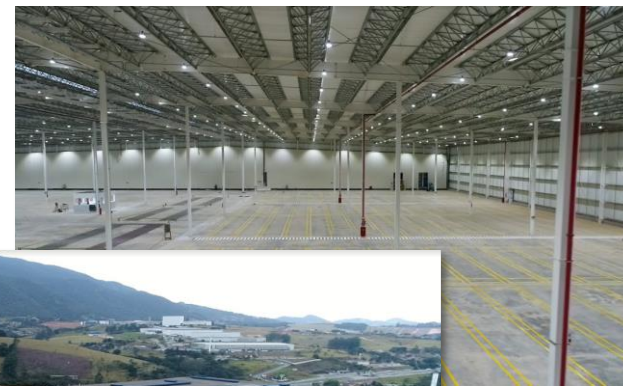
5. Panorama de Mercado

● Aquisição do Galpão 5 - Extrema

- **Aquisição** da totalidade das ações da R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A., sociedade que possuía como único ativo o **Galpão 5** (Ativo 1 – conforme descrito no Prospecto da 2ª Oferta).
- O **Galpão 5** foi desenvolvido sob medida no formato **build-to-suit** para **AMBEV** (única e atual locatária) e **está inserido no condomínio logístico denominado Ativo Extrema**, já pertencente ao portfólio do Fundo.
- Esta aquisição representa um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,06 por cota**.

Resumo da Transação

Preço:	R\$ 70 milhões, baseado em Laudo de Avaliação (CBRE)
ABL:	23.789 m ²
Ocupação:	100%
Locatário:	AMBEV
Estágio da Obra:	Concluída em julho de 2019
Tipo de Contrato:	Atípico
Prazo do Contrato:	10 anos (com vencimento em Set-2029)
Cap Rate:	8,4%



● Aquisição do Ativo Mauá

- **Galpão logístico** com área bruta locável de **29.718 m²**, em um terreno com **localização estratégica** na cidade de Mauá.
- O **preço total** a ser pago na aquisição é **de até R\$ 104,5 milhões** ("Preço Máximo"), sendo que **R\$ 94,5 milhões foi pago na data da Escritura de Venda e Compra** ("Preço Mínimo"), e o pagamento do saldo remanescente (de até R\$ 10 milhões) está condicionado a superação de determinadas cláusulas contratuais nos próximos 7 anos.
- O Galpão foi desenvolvido sob medida no formato **build-to-suit** para **DIA%** (única e atual locatária), com vencimento em 2036.
- Esta aquisição representa um **incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,10 por cota**.

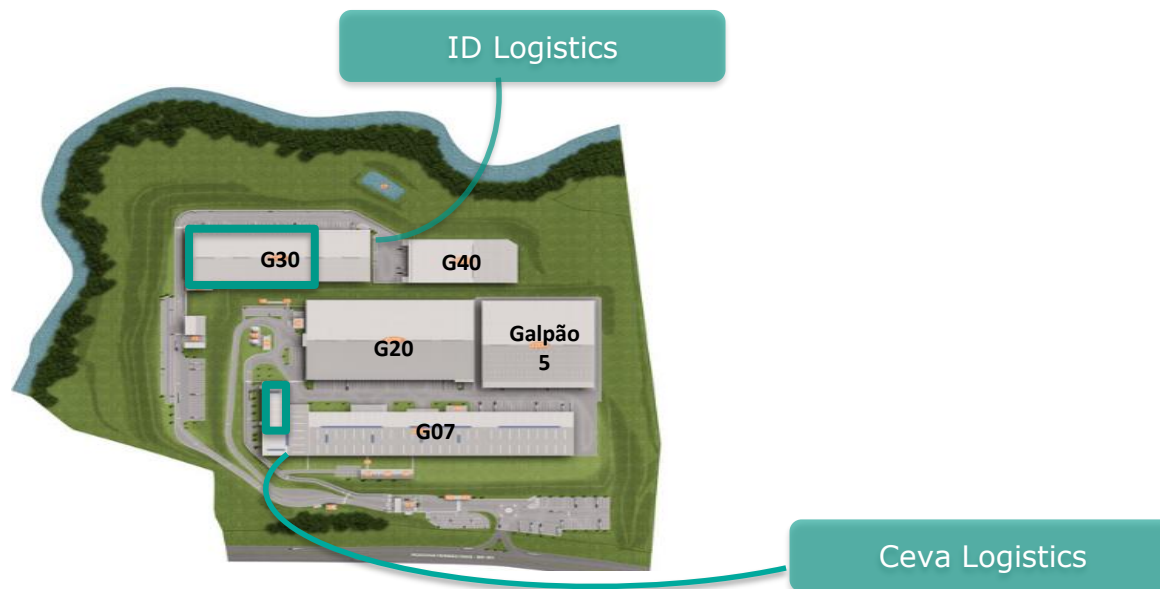
Resumo da Transação

Preço mínimo/máximo da aquisição:	R\$94,5 milhões / R\$104,5 milhões
ABL:	29.718 m ²
Ocupação:	100%
Locatário:	Dia%
Estágio da Obra:	Concluída em 2016
Tipo de Contrato:	Atípico
Prazo do Contrato:	20 anos (com vencimento em Mar-2036)
Cap Rate (sobre o preço mínimo):	10,1%
Cap Rate (sobre o preço máximo):	9,1%



● Renovação de contratos – Ativo Extrema

- Durante o mês de outubro, foram celebradas duas renovações de contratos de locação no **Ativo Extrema**.
- O contrato de locação da **ID Logistics** do galpão G30 foi renovado de forma antecipada, uma vez que o contrato possuía vencimento no ano de 2021, e passou a ter **vencimento no ano de 2024**. Nesta renovação, foi celebrado um aditivo para a construção de vagas de estacionamento de caminhões para uso exclusivo da locatária.
- O contrato de locação **da Ceva Logistics** do, do módulo B1 do galpão G07, que possuía **vencimento em 2019** foi também **renovado até o ano de 2023**.



1. Histórico do Fundo

2. Destaques

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

Ativo Guarulhos

Resumo

Localização:	Guarulhos - SP
ABL:	24.416 m ²
Locatário:	 IBL LOGÍSTICA
Vacância Física:	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;**



Ativo Extrema

Resumo

Localização: Extrema - SP

ABL: 121.611 m²

Locatários:



Vacância Física: 0%

Aluguel Mensal: R\$2,5 milhões



Principais Características

- **Condomínio logístico com 5 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.



Ativo Mauá

Resumo

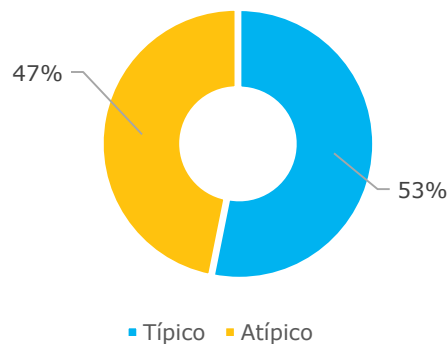
Localização:	Mauá - SP
ABL:	29.718 m²
Locatário:	
Vacância Física:	0%
Aluguel Mensal:	R\$0,8 milhões

Principais Características

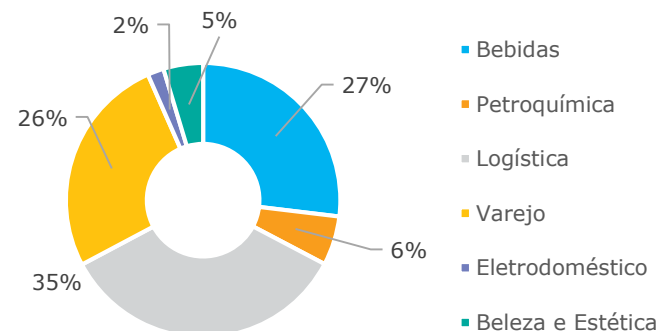
- Galpão logístico com área bruta locável de 29.718 m², construído em 2016 em um terreno com **localização estratégica no entroncamento da Avenida Papa João XXII com o acesso ao Rodoanel – Trecho Sul**;
- Desenvolvido no formato **build-to-suit** através de um **contrato de locação atípico** para a empresa DIA Brasil Sociedade Ltda. (**Dia%**) vencendo em 2036.



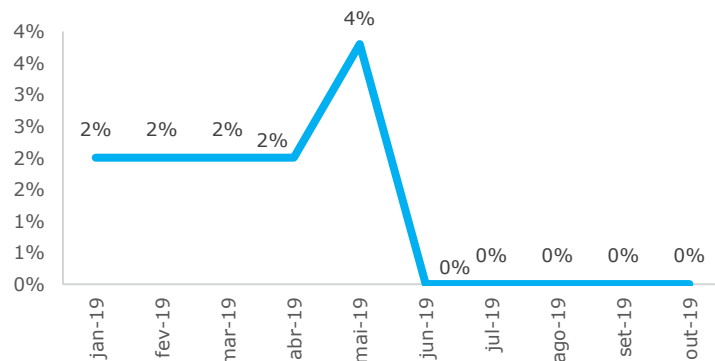
● Natureza dos Contratos (% da receita)



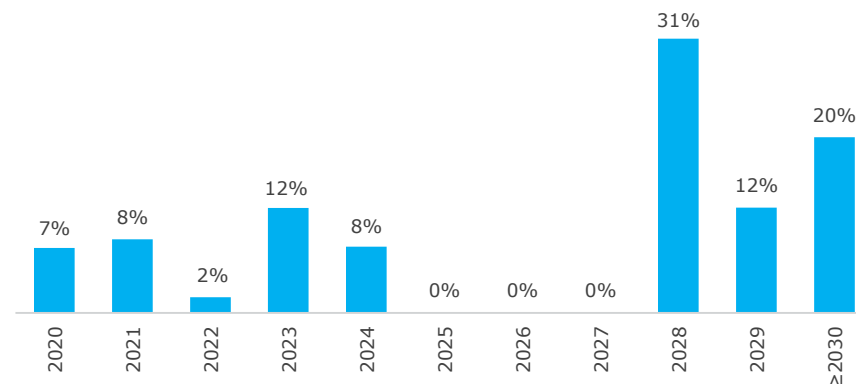
● Locatário por Setor (% da receita)



● Vacância Física



● Vencimento dos Contratos (% da receita)



1. Histórico do Fundo

2. Destaques

3. Portfólio

4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

● Efeito Caixa/Competência

Mês 1 (Competência)	Locatário ocupa o imóvel e é gerada a obrigação de pagamento do aluguel
Mês 2 (Caixa)	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 3T19

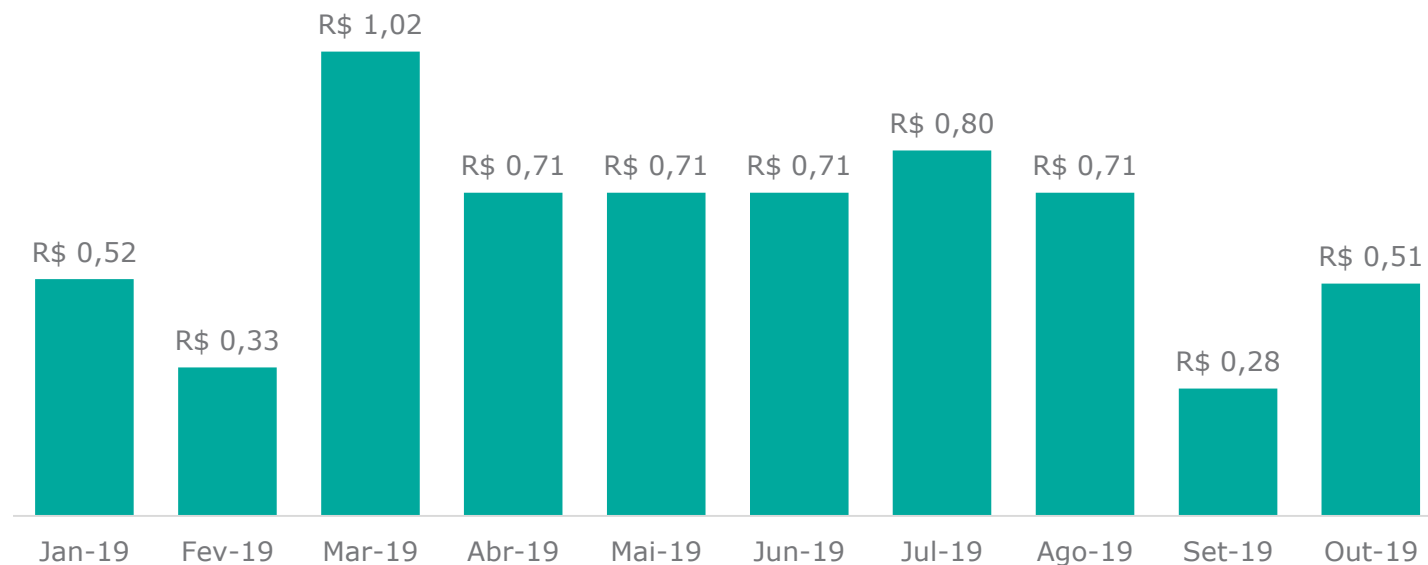
Resultado contábil ajustado pelo caixa

Mês Competência >>>	jul-19	ago-19	set-19	Acum. 2019
Mês Caixa >>>	ago-19	set-19	out-19	(mês caixa)
Receita Financeira Líquida	22	633	1.647	2.891
Receita Imobiliária	3.025	2.656	2.656	25.360
Receitas - Total	3.046	3.289	4.303	28.251
Despesas Imobiliárias	0	0	0	(38)
Despesas Operacionais	(346)	(325)	(812)	(3.851)
Outras Despesas	0	0	0	0
Despesas - Total	(346)	(325)	(812)	(3.888)
Resultado Operacional	2.700	2.964	3.491	24.362
Reserva de Contingência	(549)	(0)	354	(852)
Distribuição Extraordinária LVBI12 e LVBI14 ¹	0	(854)	0	(854)
Resultado Distribuído²	2.151	2.110	3.844	22.657
Número de Cotas (#)	3.030.000 ²	7.537.889	7.537.889	7.537.889
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,71	0,28	0,51	6,29

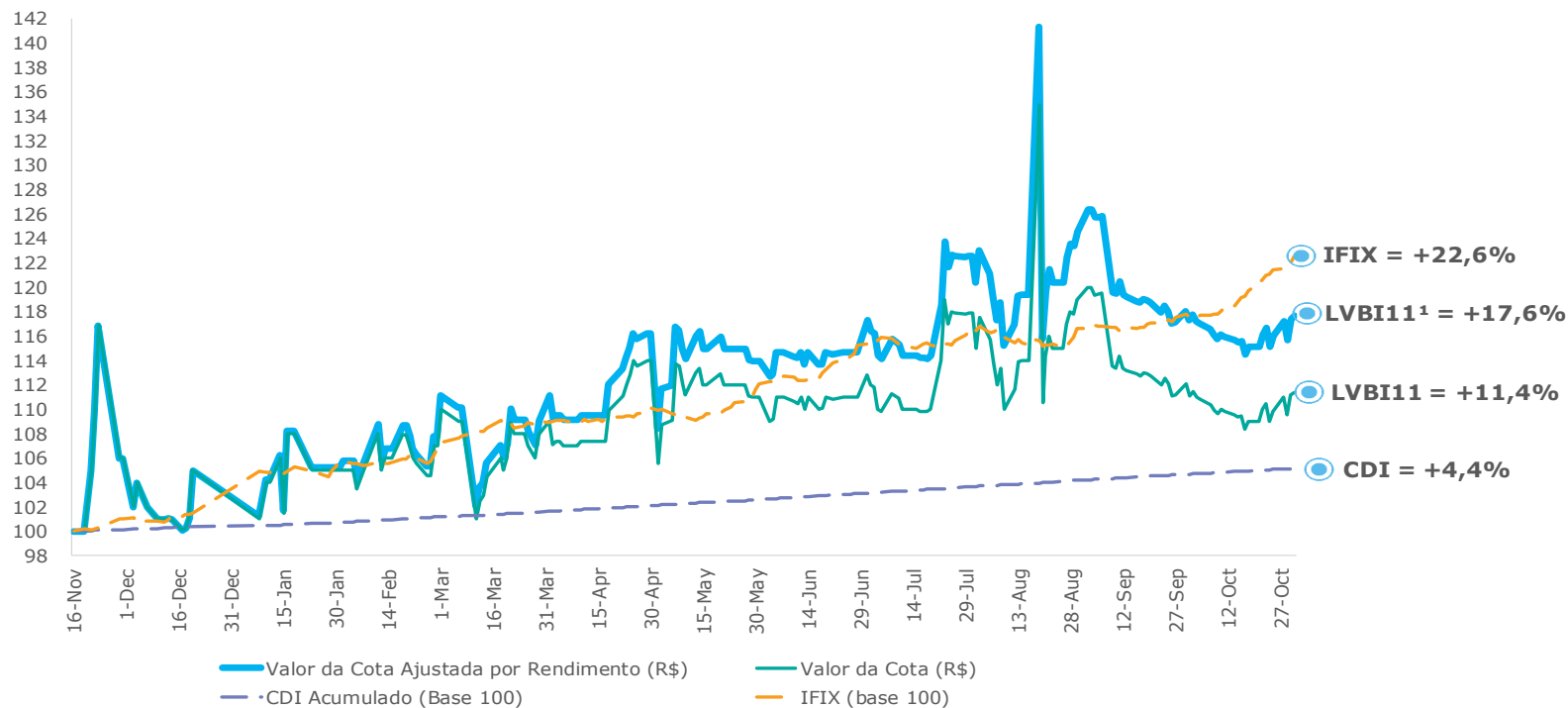
¹No dia 12 de setembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento da distribuição de rendimentos, sendo R\$ 0,8 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI14) e equivalente a R\$ 0,22/cota e, R\$ 0,1 milhões destinada aos detentores dos recibos de cotas (LVBI12) e equivalente a R\$ 0,08/cota.

² Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

● Histórico de Rendimentos do Fundo até Outubro (R\$/cota)



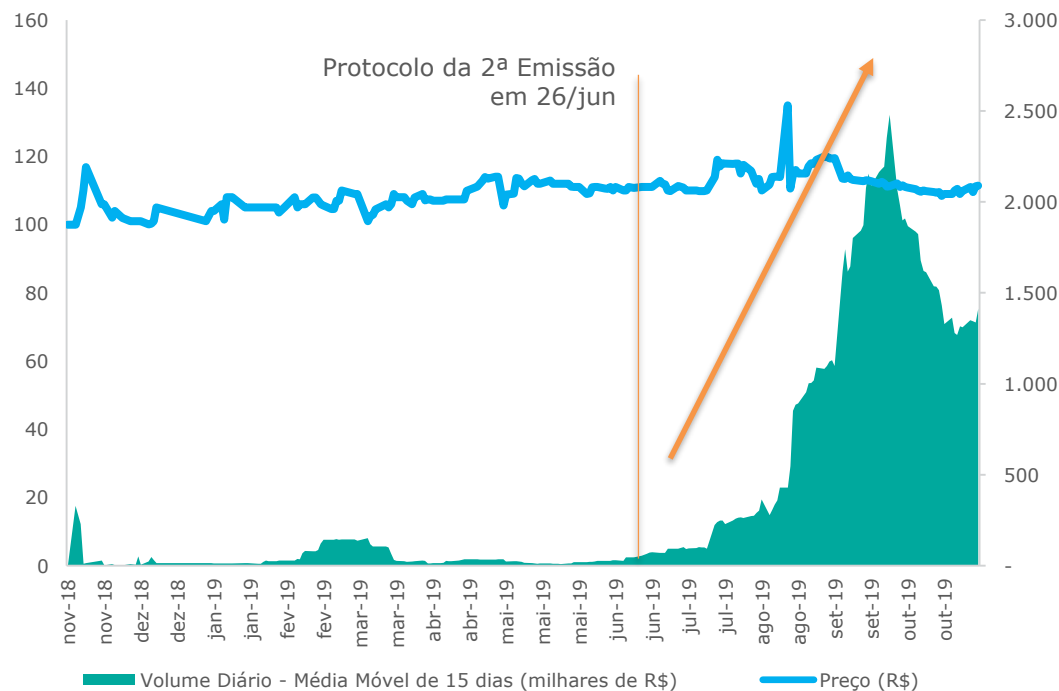
Rentabilidade desde o início do Fundo até 31/out



¹Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos
Fonte: Bloomberg

● Liquidez desde o início do Fundo até 31/out

- **Liquidez diária média de R\$1,9 milhões** negociados pós follow-on;
- **Aumento de 2083%**



	out-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	33,1	104,1	109,6
Giro (em % do total de cotas)	3,9%	12,4%	13,1%
Valor de Mercado em 31/10/19	R\$ 839,7 milhões		
Quantidade de Cotas	7.537.889		

1. Histórico do Fundo

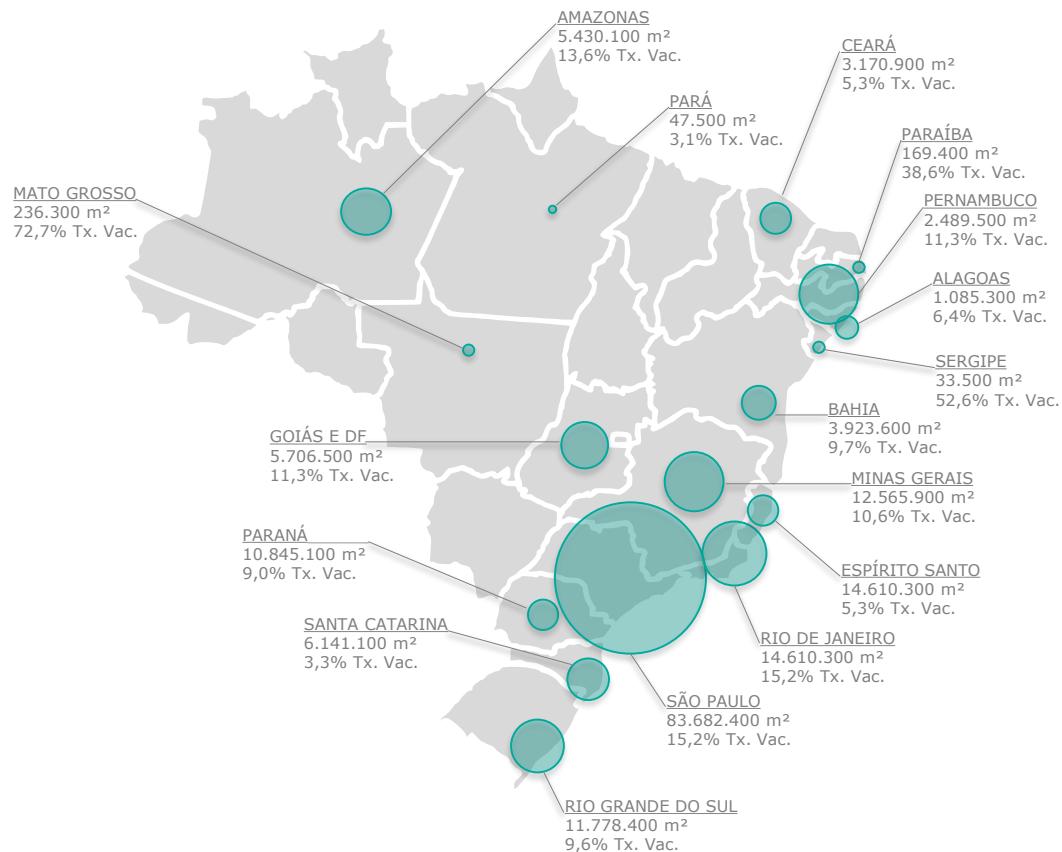
2. Destaques – 3T19

3. Portfólio

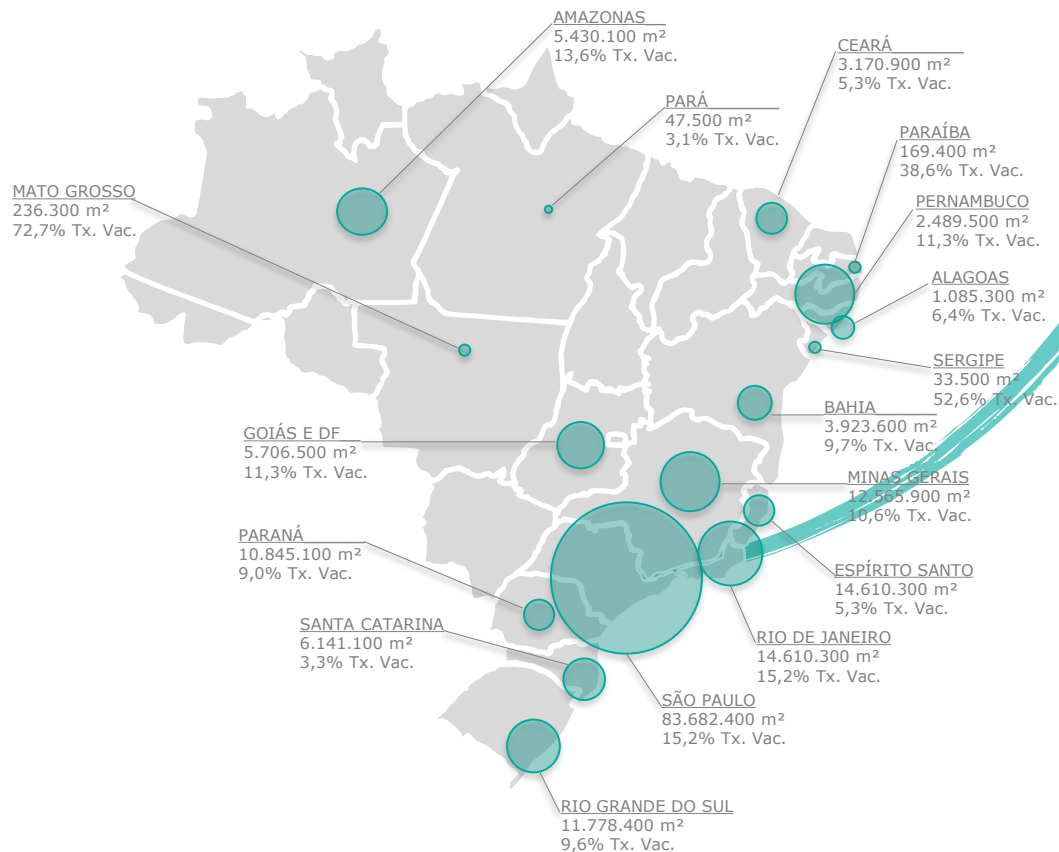
4. Resultado Financeiro e Distribuições

5. Panorama de Mercado

Visão Geral e Principiais Características



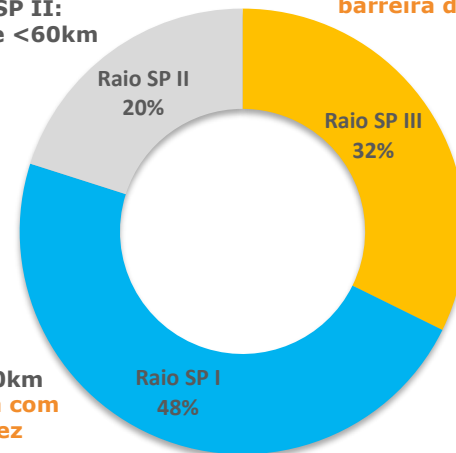
- **BR = 660 parques logísticos com 24.0 milhões de m²;**
- Altamente concentrado em **SP (50%);**
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;
- Preço e vacância continuam em recuperação.



● **Mercado São Paulo**
50% do mercado BR

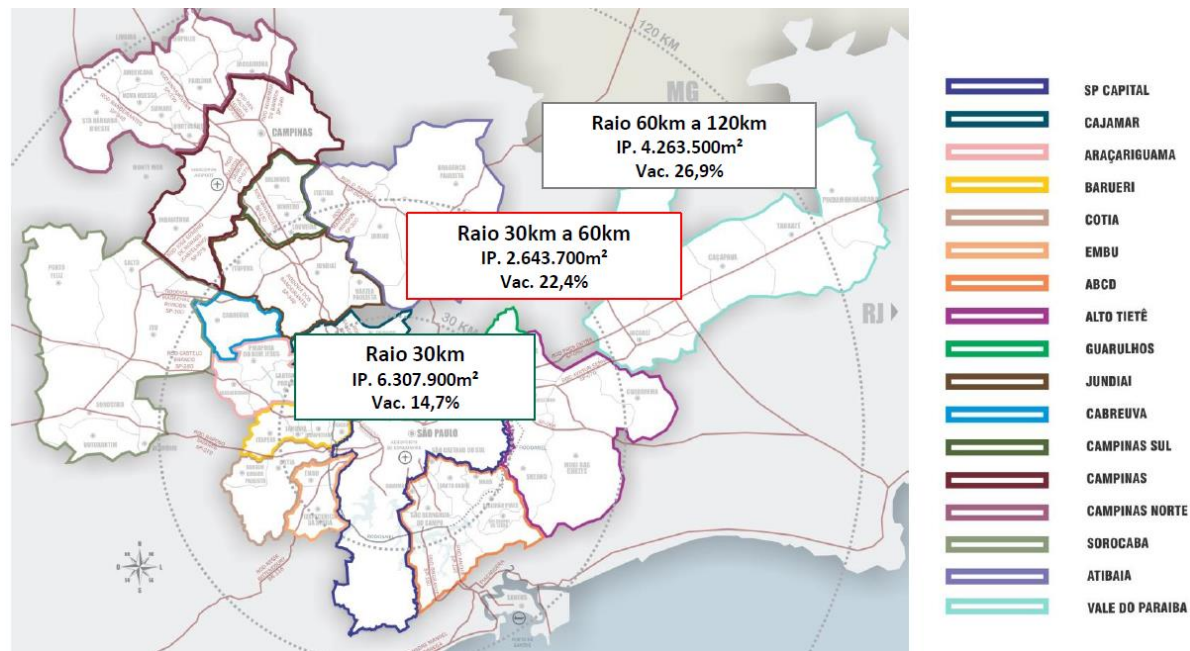
Raio SP II:
30km e 60km

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

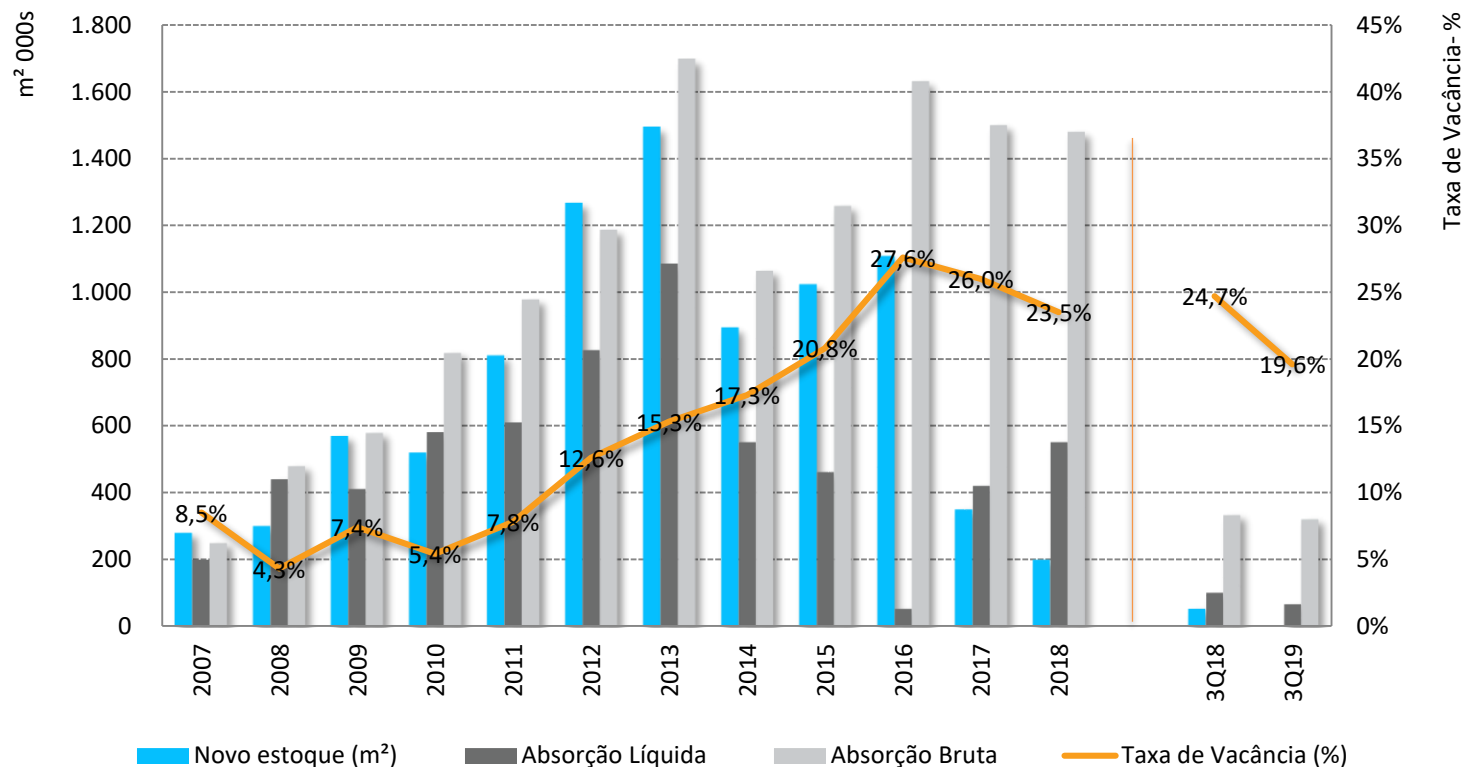


Raio SP I: <30km
Menor vacância com
maior liquidez

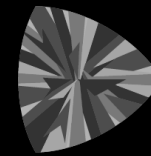
● Detalhamento de Submercados – São Paulo



● Principais Indicadores de Mercado – São Paulo



Fonte: CBRE – 3T19



VBI
REAL ESTATE



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.