

FII

VBILOG

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO – NOV 2018

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Administrador e Custodiante

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Código de Negociação

LVBI11

Objetivo

Obtenção de renda e ganho de capital via investimentos de, no mínimo, 2/3 do seu Patrimônio Líquido em imóveis do segmento logístico ou industrial e indiretamente em FIs e Fundos de Investimento em Participações.

Início das Atividades

Novembro de 2018

Taxa de Administração

1,30% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Taxa de Performance

Não há

Patrimônio Líquido

R\$ 296.093.592,15

Cotas Emitidas

3.030.000

COMENTÁRIO DO GESTOR

É com satisfação que a VBI Real Estate (VBI) divulga o primeiro relatório mensal gerencial do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico (VBI LOG).

Durante o mês de Novembro de 2018, foi concluída a 1ª Emissão de Oferta Pública Primária de Cotas do VBI LOG (Oferta) com montante total de R\$ 303.000.000,00. O volume captado nessa Oferta possuía como objetivo a aquisição de dois ativos imobiliários: (i) Guarulhos e (ii) Extrema, conforme descrito no Prospecto Definitivo da Oferta (Prospecto).

Assim, logo após o encerramento da Oferta, efetuamos a primeira aquisição do VBI LOG do ativo denominado Guarulhos por um valor de R\$ 68.453.000,00, sendo que R\$ 60.453.000,00 foram pagos no ato da escritura de venda e compra e o saldo de R\$ 8.000.000,00 foi pago após a apresentação do seguro garantia do contrato de locação. Na mesma data da aquisição do Imóvel Guarulhos, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa INTERMODAL BRASIL LOGÍSTICA LTDA (IBL) com prazo de 10 (dez) anos e valor de locação mensal de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais). Este valor representa um valor bruto de R\$ 0,21 por cota mensal.

A previsão para o pagamento do primeiro aluguel referente ao Imóvel Guarulhos, a ser pago pela IBL ao VBI LOG, é de ser feita no mês de Dezembro, 2018, referente ao período prorata do mês de competência de Novembro, 2018. Assim, a efetiva distribuição dos rendimentos referente a este ativo será feita aos cotistas do VBI LOG no mês de Janeiro de 2019.

Em continuidade ao proposto no Prospecto, foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, ocorrida no dia 04 de Dezembro, para a aprovação da aquisição do ativo Extrema. Apesar da matéria ter sido aprovada por unanimidade, o quórum mínimo de 25% dos cotistas não foi atingido. Desta forma, foi feita, no próprio dia 04 de Dezembro, uma nova convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 19 de Dezembro de 2018 as 10h00 para a aprovação da matéria referente a aquisição do ativo Extrema.

Assim, ao fim do mês de Novembro o VBI LOG encerrou com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 226 milhões e com o ativo Guarulhos como patrimônio do VBI LOG.



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No dia 30 de Novembro de 2018, o VBI LOG divulgou que em função de estarmos em processo de alocação do capital captado na Oferta não haveria distribuição de rendimentos aos cotistas a ser realizado no mês de Dezembro, 2018.

A previsão para a primeira distribuição de rendimentos aos cotistas, referente ao resultado base caixa de Dezembro de 2018, é para o mês de Janeiro de 2019. O resultado base caixa para o mês de Dezembro de 2018 será o resultado do recebimento do aluguel do Imóvel Guarulhos e o Resultado Financeiro do caixa disponível do VBI LOG¹.

Para o mês de Novembro de 2018, o resultado base caixa foi:

Fluxo de Caixa de Resultado ('000)	Nov-18	2018
Receitas	644	644
Receita Financeira Líquida	644	644
Receita Imobiliária	0	0
Outras Receitas	0	0
Despesas	0	0
Despesas Imobiliária	0	0
Despesas Operacionais	0	0
Outras Despesas	0	0
Resultado	644	644
Rendimentos Distribuídos	0	0

POSIÇÃO DE CAIXA

No dia 13 de Novembro de 2018, foi feito o Anúncio de Encerramento da Oferta do VBI LOG com um montante de R\$ 303.000.000,00. Durante o mês de Novembro de 2018, o VBI LOG utilizou parcialmente o montante da Oferta para efetuar a aquisição do Imóvel Guarulhos e as despesas relacionadas a esta aquisição, bem como para efetuar o pagamento das despesas relacionadas a Oferta, como previsto e descrito no Prospecto.

Abaixo segue um resumo da posição de caixa ao final do mês de Novembro de 2018, bem como o descritivo das despesas e receitas do VBI LOG no mês de Novembro de 2018:

Caixa Consolidado ('000)	Nov-18
Entradas	
Recurso Oferta	303.000
Receita Financeira	644
Saídas	
Aquisição Imóvel Guarulhos	68.453
Despesas Aquisição Imóvel Guarulhos	1.631
Custos Relacionados a Oferta	6.897
Outras Despesas	0
Posição Caixa	226.663
Fundo Contingencia	13
Posição Caixa Total	226.650

¹ É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.



AQUISIÇÃO IMÓVEL GUARULHOS

No dia 16 de Novembro de 2018, foi efetivada a primeira aquisição do VBI LOG. O ativo denominado Imóvel Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG pelo preço total de R\$ 68.453.000,00, sendo que R\$ 60.453.000,00 foram pagos no ato da escritura de venda e compra e o saldo de R\$ 8.000.000,00 foi pago após a apresentação do seguro garantia do contrato de locação.

Adicionalmente ao preço, o VBI LOG incorreu em custos relacionados a aquisição que totalizaram R\$ 1.631.000,00. Neste valor, estão incluídos os custos relacionados ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e despesas relacionadas ao Registro de Imóveis de Guarulhos.

Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa INTERMODAL BRASIL LOGÍSTICA LTDA (IBL) com prazo de 10 (dez) anos e valor de locação mensal de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), valor este que será reajustado pelo menor período previsto em lei, consoante o índice de variação do IGPM/FGV. A IBL já era ocupante e locatário anteriormente a aquisição e faz parte do mesmo grupo econômico do vendedor do ativo.

Dentre as condições contratuais do Contrato de Locação, podemos destacar duas condições que entendemos proporcionar uma maior resiliência aos rendimentos futuros do VBI LOG²:

- (i) As partes, VBI LOG e IBL, renunciaram ao direito de pleitear a revisão do valor dos alugueis, ou seja, o aluguel não poderá ser alterado e será corrigido anualmente pelo IGP-M durante todo o prazo contratual.
- (ii) A multa, por eventual rescisão antecipada solicitada pela IBL, será o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos alugueis remanescentes, ou seja, o VBI LOG teria uma receita considerável para manter o fluxo de rendimentos em um eventual período de busca de um eventual novo locatário para o Imóvel.

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. Sua localização estratégica proporciona a IBL uma vantagem competitiva considerável aos seus concorrentes na entrega e distribuição de mercadorias para a cidade de São Paulo.



Foto Aérea

² É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.



O Imóvel Guarulhos é composto por uma área total de terreno de 49.613m², com área construída bruta locável (“ABL”) de 24.415,89m², e possui elevadas especificações técnicas de forma a atender as mais elevadas necessidades das empresas do segmento de logística.



Foto do Galpão

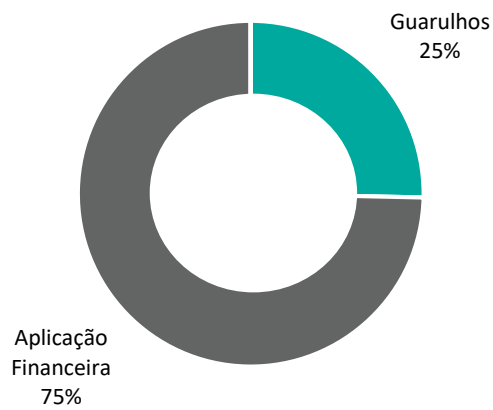
PERFORMANCE DO FUNDO

LVBI11		Nov-18
Cotas Emitidas:		3.030.000
Valor de Emissão da Cota:	R\$	100,00
Valor a Mercado	R\$	321.146.700,00
Valor Cota Mercado:	R\$	105,99
Rendimento Distribuído:	R\$	-
PL Contábil:	R\$	296.093.592,15
Valor Cota Contábil:	R\$	97,72

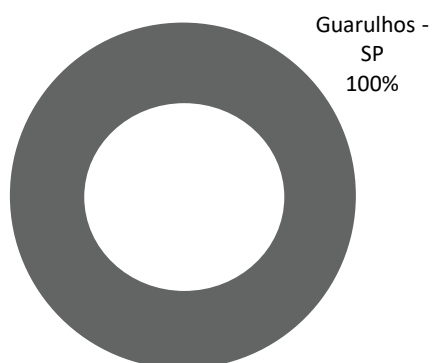


COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

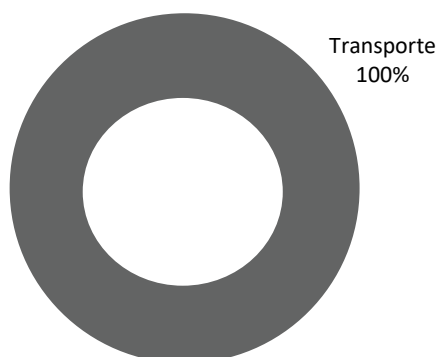
INVESTIMENTO POR ATIVO



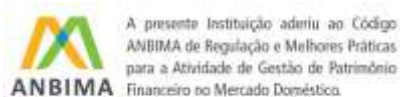
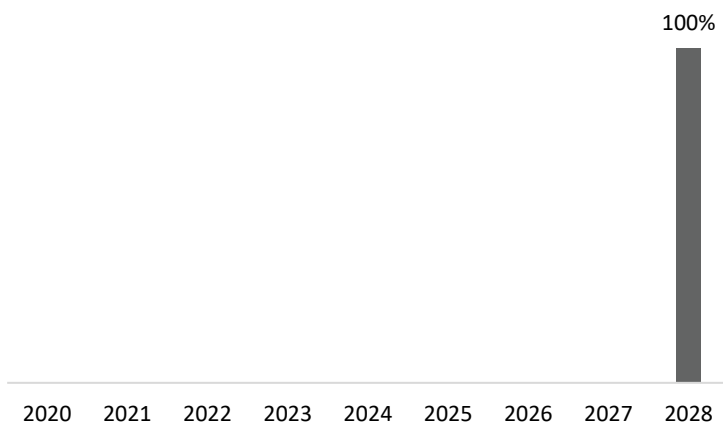
INVESTIMENTO POR REGIÃO



LOCATÁRIOS POR SETOR



VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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.

