

**FII**

**VBILOG**

## MATERIAL DE DIVULGAÇÃO - JANEIRO 19

### 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

Até 1,30% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

#### Taxa de Performance

Não há

#### Patrimônio Líquido

R\$ 296.011.353,61

#### Cotas Emitidas

3.030.000

## COMENTÁRIO DO GESTOR

Durante o mês de Janeiro de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento do aluguel pro-rata, entre o período de 19 de Dezembro e 31 de Dezembro de 2018, referente ao ativo Extrema, uma vez que a aquisição do mesmo foi efetivada em 19 de Dezembro. Em função disso, o VBI LOG divulgou em 31 de Janeiro a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,52<sup>1</sup> por cota e que foi efetivamente pago no dia 07 de Fevereiro. Para o mês de Fevereiro de 2019, é esperado o recebimento dos aluguéis de ambos os ativos que compõem o fundo de forma total e referente ao mês cheio de Janeiro/2019. Dessa forma, a partir daí, é esperado que as distribuições de dividendos sejam o equivalente ao potencial recorrente de receitas dos ativos.

Com relação a aquisição do ativo Extrema, foi efetuada a quitação do valor de aquisição com o pagamento do saldo do preço de aquisição, equivalente a R\$ 1.414 mil, bem como foi finalizada a dissolução das SPÉs adquiridas, de forma que os imóveis adquiridos que compõem o ativo Extrema, façam parte diretamente do patrimônio do Fundo. Durante o mês de Fevereiro, espera-se que todos os trâmites sejam finalizados, inclusive com o desembolso dos demais custos relacionados a aquisição (ITBI e registro).

Atualmente, o VBI LOG possui uma taxa de vacância física de 2% e sem inadimplência no recebimento dos aluguéis.

Ao final do mês de Janeiro de 2019, o VBI LOG encerrou com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 8.860 milhões e com o ativo Guarulhos e ativo Extrema como patrimônio do VBI LOG.

<sup>1</sup> R\$ 0,523022620462046.



## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

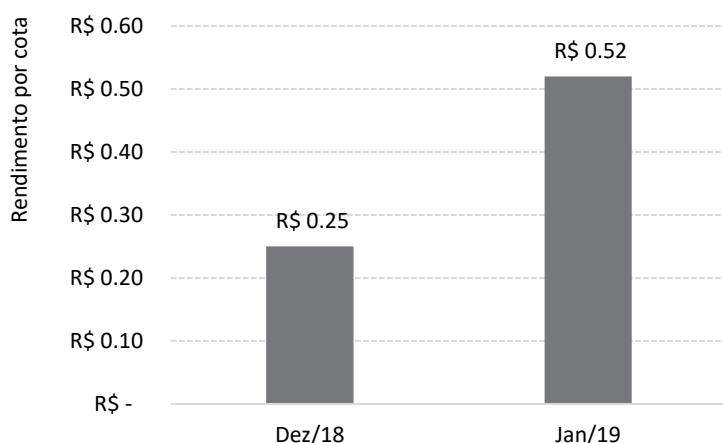
No dia 31 de Janeiro de 2019, o VBI LOG divulgou uma distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,52 por cota e que foi efetivamente realizada no dia 07 de Fevereiro de 2019. A distribuição foi feita com base no resultado caixa do mês de Janeiro de 2019, referente aos recebimentos da competência de Dezembro 2018, conforme abaixo descrito:

Fluxo de Caixa de Resultado ('000)	Jan/19	Acumulado 2019
Receitas	1.486	1.486
Receita Financeira Líquida	27	27
Receita Imobiliária	1.459	1.459
Outras Receitas	0	0
Despesas	318	318
Despesas Imobiliária	0	0
Despesas Operacionais	318	318
Outras Despesas	0	0
<b>Resultado</b>	<b>1.804</b>	<b>1.804</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>758</b>	<b>758</b>

Neste mês, a Receita Imobiliária totalizou o montante equivalente a R\$ 1.459 mil reais, sendo R\$ 630 mil referentes aluguel do mês completo do ativo Guarulhos e, R\$ 1.238 mil reais referente ao aluguel pro-rata, do período entre 19 de Dezembro e 31 de Dezembro de 2018, do ativo Extrema.

Para o mês de Fevereiro de 2019, o resultado base caixa esperado é o recebimento do aluguel do Imóvel Guarulhos e o recebimento aluguel do ativo Extrema, referente ao mês de competência Janeiro de 2019 de forma integral<sup>2</sup>. A efetiva distribuição está previsto ser divulgada até o final do mês de Fevereiro de 2019, sendo que a partir daí as distribuições serão efetuadas de acordo com o resultado recorrente dos ativos de forma integral.

Abaixo apresentamos o histórico de distribuição dos rendimentos aos cotistas:



## POSIÇÃO DE CAIXA

<sup>2</sup> É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.



No mês de Janeiro de 2019, foi pago o saldo do preço de aquisição do ativo Extrema, no montante de R\$ 1.414 mil. É esperado para os próximos meses o pagamento dos custos relacionados a esta aquisição, com relação ao ITBI e demais custos de registro.

Assim, em função do recebimento das Entradas e Saídas de caixa, abaixo discriminadas, o VBI LOG possui em 31 de Janeiro de 2019 uma posição de caixa de R\$ 8.860 mil:

<b>Caixa Consolidado ('000)</b>	<b>Jan-19</b>
<b>Saldo Anterior</b>	<b>8.636</b>
<b>Entradas</b>	
Receita Imobiliária	1.459
Receita Financeira	27
Receitas de aluguéis anteriores a aquisição da SPE	1.238
<b>Saídas</b>	<b>1.238</b>
Custo de aquisição SPE Extrema	1.414
Custo de aquisição Imóvel Guarulhos	25
Despesas Operacionais	318
Distribuição de Rendimentos	758
<b>Posição Caixa</b>	<b>8.846</b>
<b>Fundo Contingência</b>	<b>14</b>
<b>Posição Caixa Total</b>	<b>8.860</b>

Vale salientar que existem ainda despesas relacionadas a aquisição do ativo Extrema com previsão de desembolso para primeiro trimestre de 2019.

## ATIVO EXTREMA

O ativo denominado Extrema, que foi adquirido pelo VBI LOG, em 19 de Dezembro de 2018, é constituído de um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, bem como área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões.



*Foto Aérea*

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, na cidade de Extrema – MG, possibilitando fácil acesso as principais capitais da região Sudeste (São Paulo-106 km, Rio de Janeiro-469 km, Belo Horizonte-480 km).



O empreendimento possui uma ABL de 97.822 m<sup>2</sup>, distribuídos em 4 diferentes galpões. Os galpões possibilitam flexibilidade na sua ocupação e descrição conforme segue abaixo:

Galpão	Descrição	ABL (m <sup>2</sup> )	Locatários
<b>Galpão 07</b>	Construído em 2009, o galpão foi reformado em 2017 com a construção de docas, dentre 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 <sup>2</sup> .	32.599	Braskem, Sequoia Logistica, Ceva Logistics, Taiff, OQVestir
<b>Galpão 20</b>	Entregue em Janeiro de 2018, foi desenvolvido sob medida para a AMBEV.	33.921	Ambev
<b>Galpão 30</b>	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 <sup>2</sup> .	20.884	ID Logistics , Mundial
<b>Galpão 40</b>	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 <sup>2</sup> .	10.419	DHL



*Foto Aérea*



*Foto Aérea*

A aquisição do ativo se deu através da aquisição de duas sociedades que detinham o empreendimento, que posteriormente foram dissolvidas para que os imóveis passassem a ser detidos diretamente pelo Fundo. O valor total de aquisição foi de R\$ 220.532 mil, sendo que os aluguéis do imóvel a época totalizavam R\$ 1.865 mil mensais.

Ao final do mês de Janeiro de 2019, encontrava-se disponível para locação um módulo do Galpão 07 com ABL de 2.463 m<sup>2</sup>, bem como uma notificação de devolução para uma área de 2.129 m<sup>2</sup>. A equipe de gestão está atuando de forma ativa na busca de locatários para a área atualmente vaga, bem como para a área que encontra-se em período de aviso prévio, previsto para ser encerrado no mês de Maio de 2019.

No mês de Janeiro de 2019, foi assinado com a AMBEV S.A. aditivo ao contrato de locação atípico existente referente ao Galpão 20 que, dentre outros itens, altera o prazo de vigência, com a data de término do contrato passando de Novembro de 2027 para Setembro de 2029.





## ATIVO GUARULHOS

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018, pelo preço total de R\$ 68.453.000,00. 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 LOG<sup>3</sup>:

- (i) As partes, VBI LOG e IBL, renunciaram ao direito de pleitear a revisão do valor dos aluguéis, 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 aluguéis 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**

O Imóvel Guarulhos é composto por uma área total de terreno de 49.613m<sup>2</sup>, com área construída bruta locável (“ABL”) de 24.415,89m<sup>2</sup>, e possui elevadas especificações técnicas de forma a atender as mais elevadas necessidades das empresas do segmento de logística. Atualmente, o imóvel encontra-se 100% ocupado.

<sup>3</sup> É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.





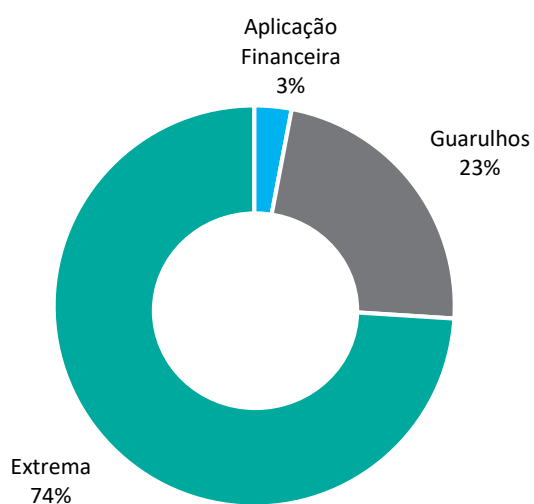
Foto do Galpão

## PERFORMANCE DO FUNDO

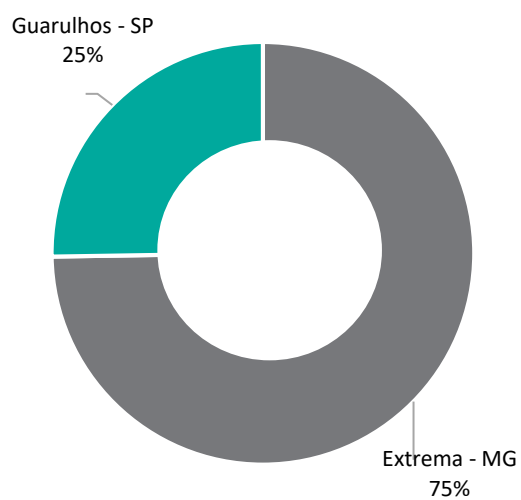
LVBI11	Jan-19	
Cotas Emitidas:		3.030.000,00
Valor de Emissão da Cota:	R\$	100,00
Valor a Mercado	R\$	318.150.000,00
Valor Cota Mercado:	R\$	105,00
Rendimento Distribuído:	R\$	-

## COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

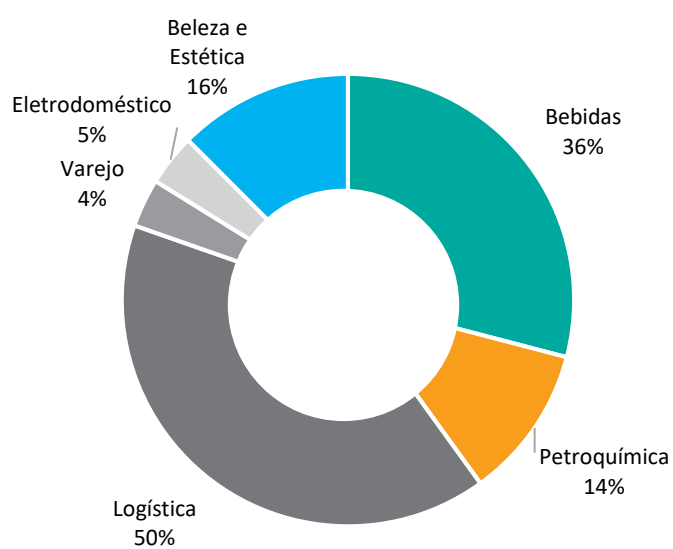
### INVESTIMENTO POR ATIVO



## INVESTIMENTO POR REGIÃO

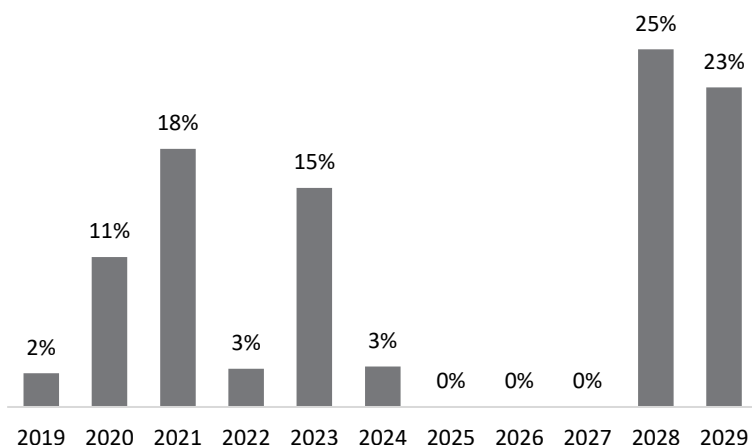


## LOCATÁRIOS POR SETOR

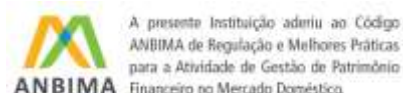
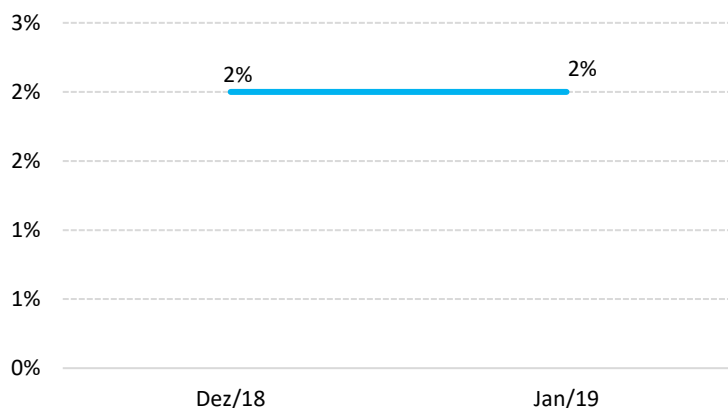




## VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



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.

