

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 1T19

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

MAIO 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.

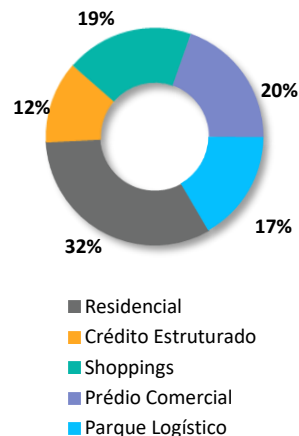
VBI Real Estate: do Private Equity ao VBI LOG

Desde 2006

R\$ 2,1 bilhões em 46 projetos de Private Equity (100% Real Estate)



ATIVOS SOB GESTÃO POR SETOR (R\$)

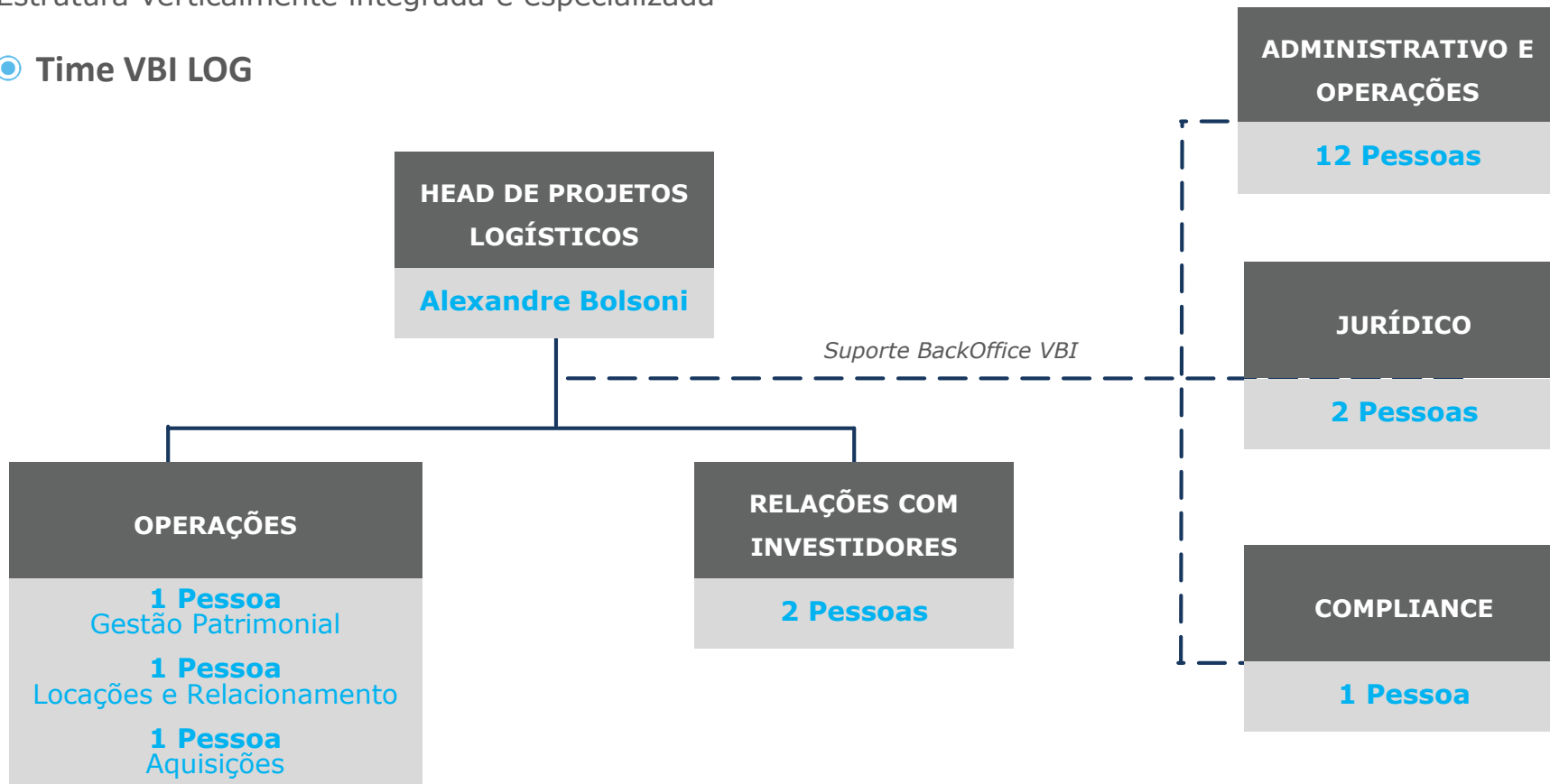


Novembro de 2018 FII VBI LOG



Estrutura verticalmente integrada e especializada

● Time VBI LOG



Proposta de valor do FII VBI LOG



OFERTA INICIAL

R\$ 303mm ativos sob gestão
122mil m² de ABL

- Início com um **seed portfólio**
- Portfólio logístico inicial com **100% dos ativos especificados e desenvolvidos**. Ativos localizados na **região Sudeste**
- Portfólio inicial com **yield** estimado para o investidor no primeiro ano de **8,5%** e crescendo com inflação
- **Maioria dos contratos firmados recentemente**



OFERTAS SUBSEQUENTES

- **Aquisição** oportunista de **ativos já desenvolvidos**
- Aquisição de ativos com **participação majoritária**
- Busca por ativos **diversificados por região, locatários e regiões metropolitanas**
- **Crescimento e mitigação de risco**
- Foco em **ativos A – AAA**
- **Ofertas pulverizadas**



PORTFÓLIO ALVO



Diversificado



Resiliente



Líquido

Início das Atividades
Novembro de 2018

Cotas Emitidas
3.030.000 a R\$ 100,00 cada

Código de Negociação
LVBI11

Gestor
VBI Real Estate
Gestão de Carteiras Ltda.

Administrador e Escriturador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
Até 1,30% de a.a. sobre o PL

HISTÓRICO DO FUNDO

Aquisições e início das operações



● Informações Principais – Abr'19

Localização Guarulhos – SP

Área Bruta Locável 24.416 m²

Locatário



Vacância 0%

Aluguel Mensal R\$ 630 mil



- 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 eventual rescisão antecipada e renúncia ao direito de revisional durante o prazo do contrato



● Informações Principais – Abr'19

Localização Extrema – MG

Área Bruta Locável 97.822 m²

Locatários



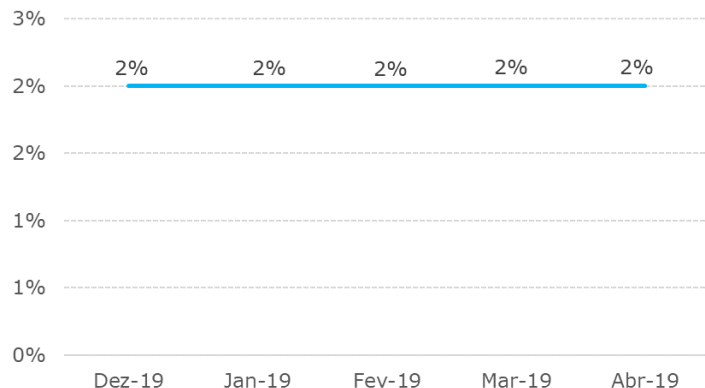
Vacância 5%

Aluguel Mensal R\$ 1,9 milhão

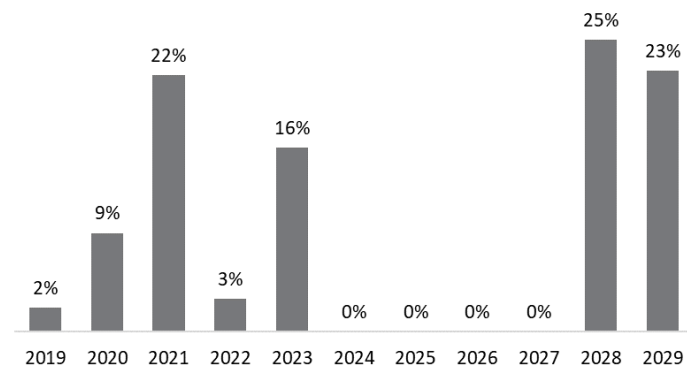
- Condomínio logístico com 4 galpões que possibilita flexibilidade de ocupação para os locatários
- Localização estratégica (100km de SP) em região com topografia que dificulta o desenvolvimento de novos ativos



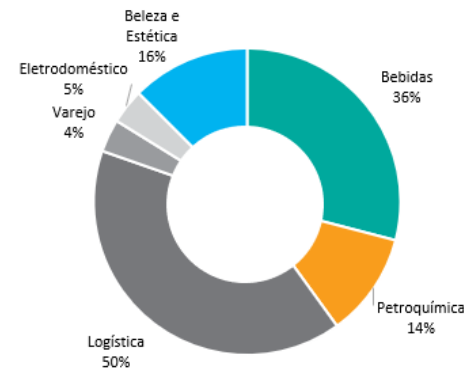
● Vacância Física



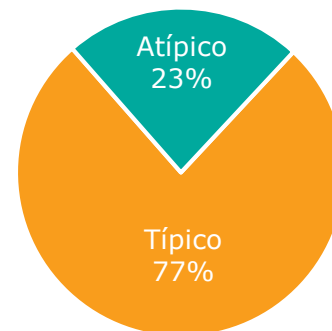
● Vencimento dos Contratos (% da receita)



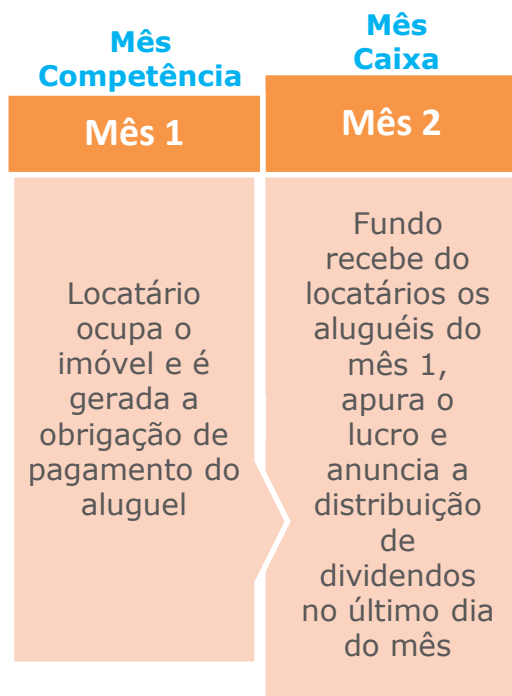
● Locatários por Setor (% da área ocupada)



● Natureza dos Contratos (% da receita)



● O efeito caixa/competência



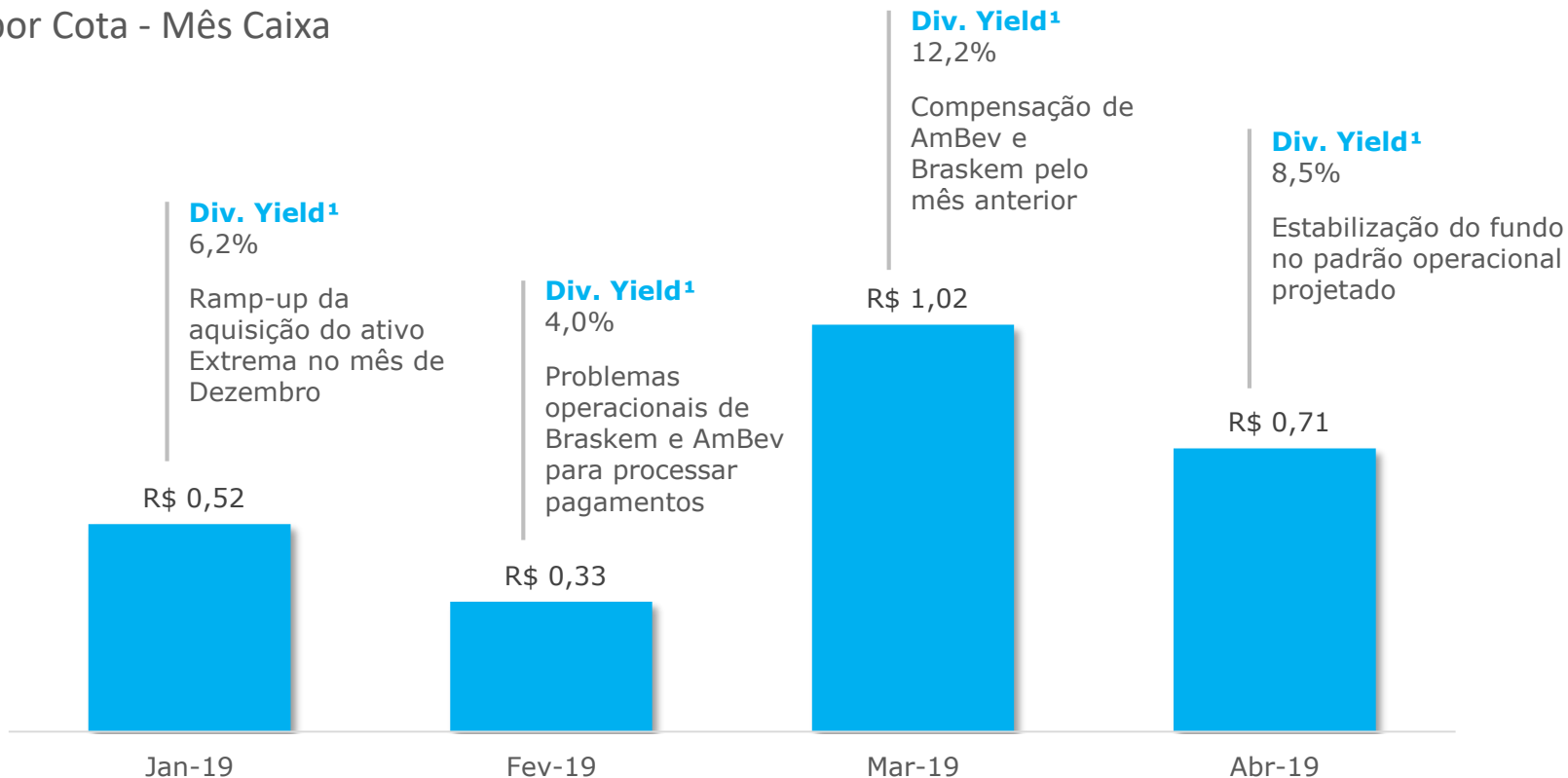
● DRE Gerencial – 1T19

Resultado contábil ajustado pelo caixa

Mês Competência >>>	Jan-19	Fev-19	Mar-19	1T19
Mês Caixa >>>	Fev-19	Mar-19	Abr-19	
Receitas	1.697	3.612	2.622	7.931
Receita Financeira Líquida	37	36	38	110
Receita Imobiliária	1.660	3.577	2.585	7.821
Despesas	656	339	323	1.318
Despesas Imobiliárias	7	8	7	23
Despesas Operacionais	304	325	310	939
Despesas IR sobre aplicação financeira	345	6	5	356
Outras Despesas	0	0		0
Resultado	1.041	3.273	2.299	6.613
Reserva de Contingência	52	183	148	382
Resultado Distribuido	989	3.091	2.151	6.231
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuido Por Cota (R\$)	0,3263	1,0200	0,7100	2,0563

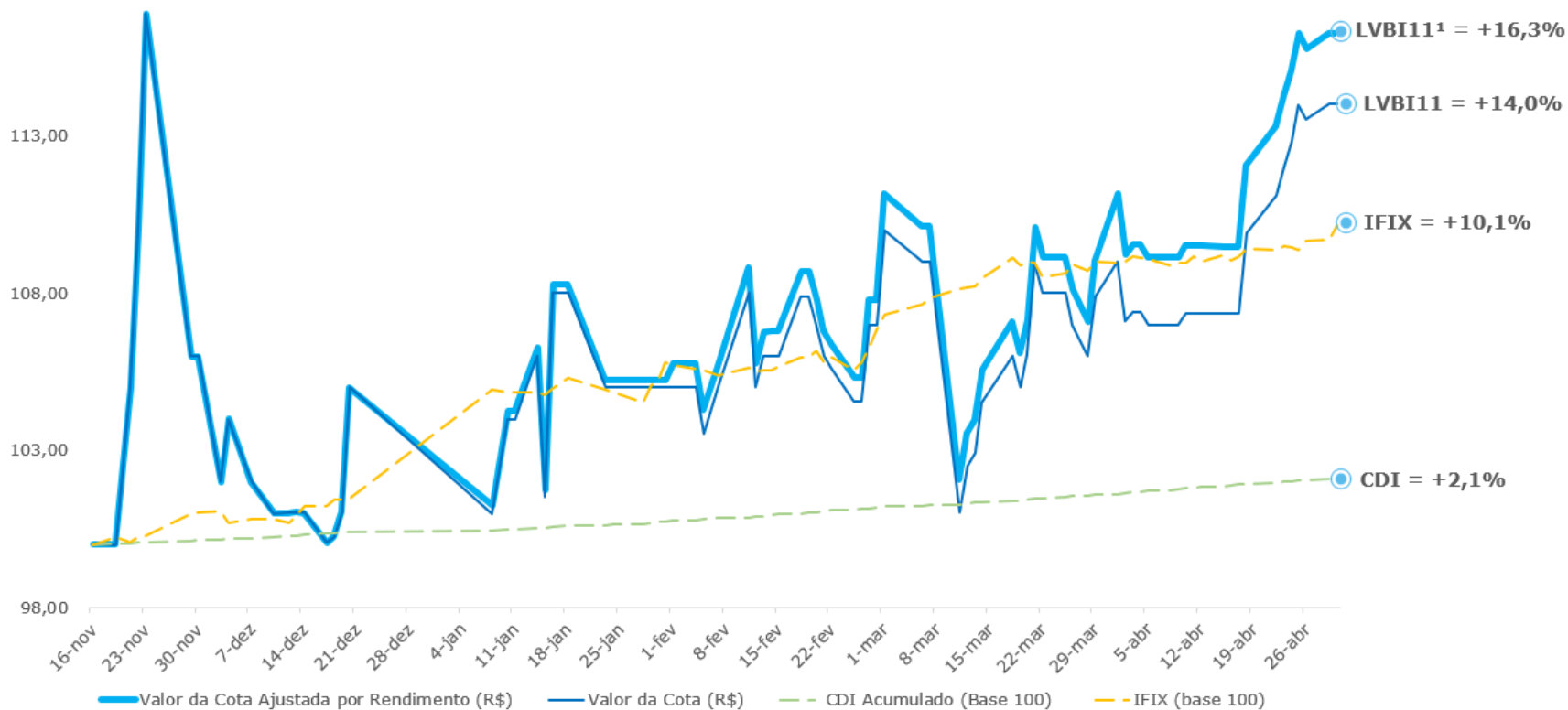
● Distribuição de Dividendos 2019

R\$ por Cota - Mês Caixa



¹Dividend Yield anualizado sobre o preço de emissão (R\$ 100,00 por cota)

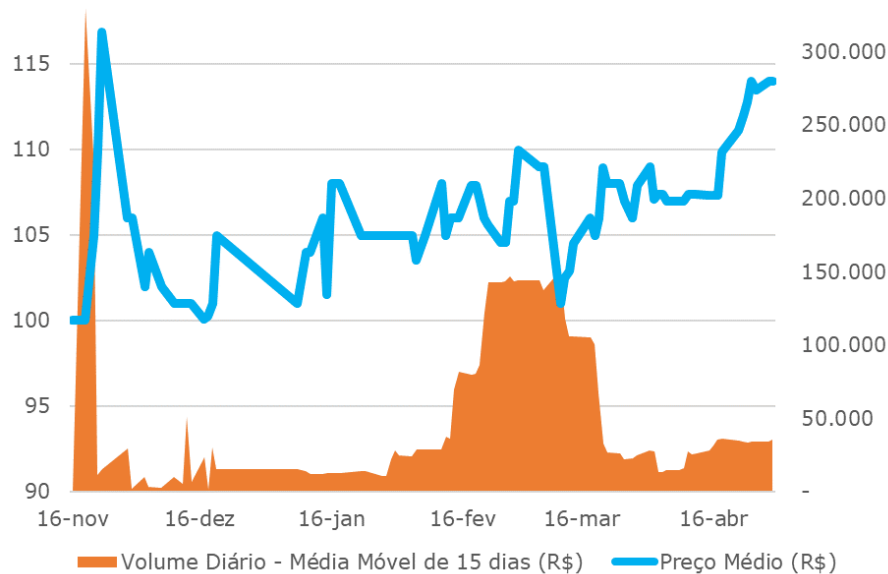
Rentabilidade desde o início do fundo (16.Nov.18)



¹Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos

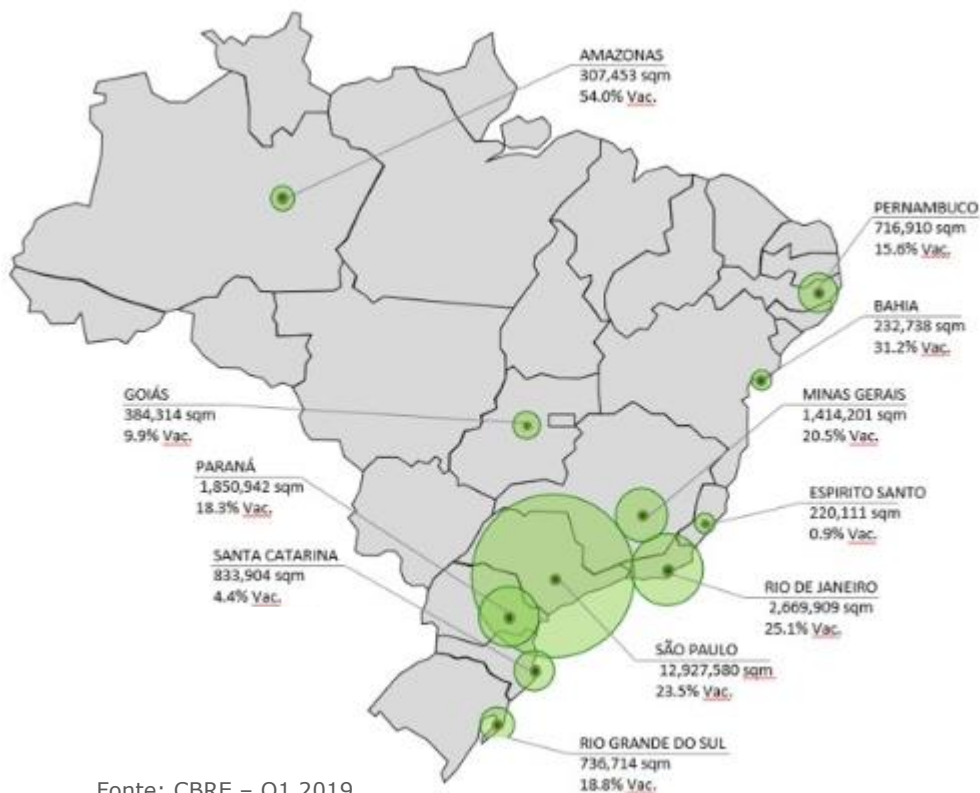
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário. Maio 2019 (Data-base: 30/04/2019)

Liquidez



	Abr-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,6	3,7	4,5
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	1,1%	1,3%
Valor de Mercado em 30/04/19	R\$ 345,4 milhões		
Quantidade de Cotas	3.030.000		

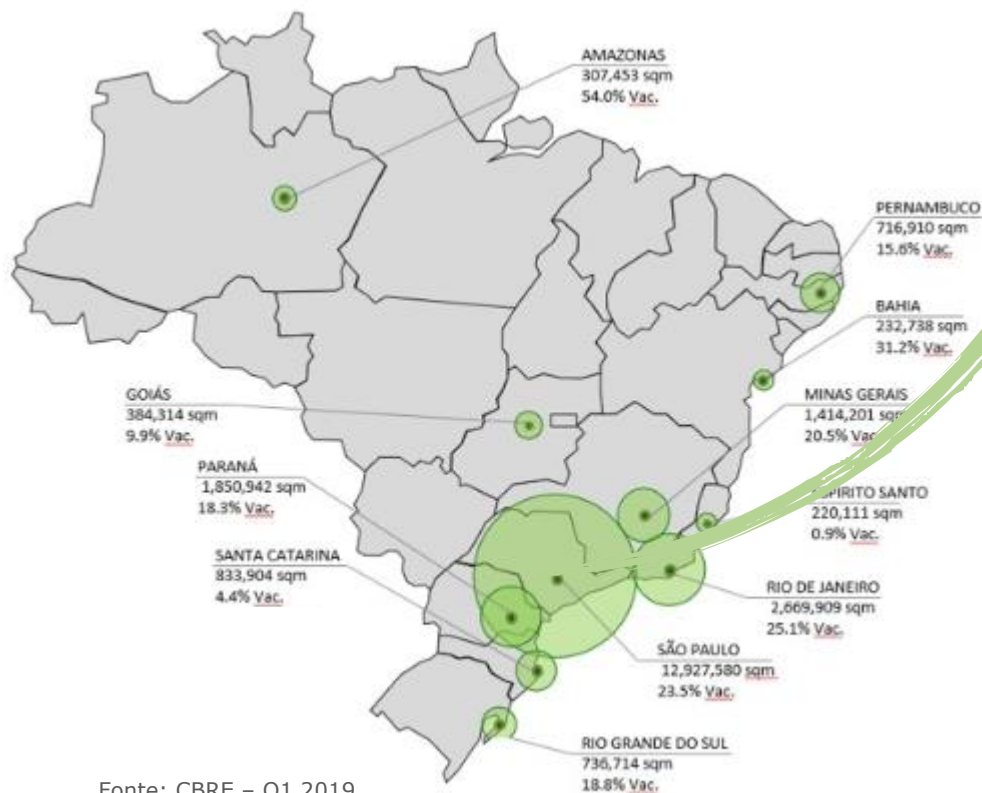
¹Desde 16.Nov.2018 - data de início da negociação do Fundo na B3



Fonte: CBRE – Q1 2019

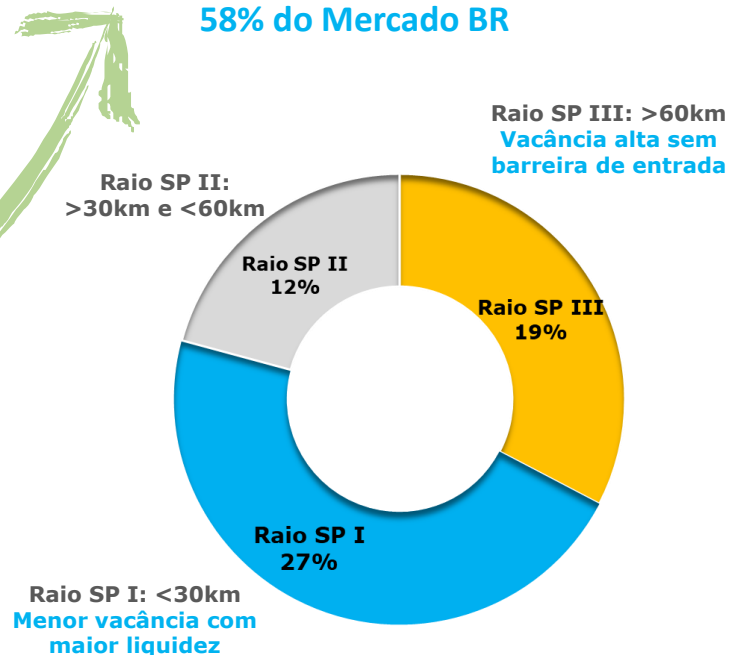
Visão Geral e Principais Características

- BR = 625 parques logísticos com 22.3 milhões de m²;
- Altamente concentrado em SP (58%) e RJ (12%);
- Diferenças intraregionais;
- Oportunidade para estoques de qualidade;
- Mercado em transformação (e-commerce);
- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;
- Preço e vacância em recuperação.

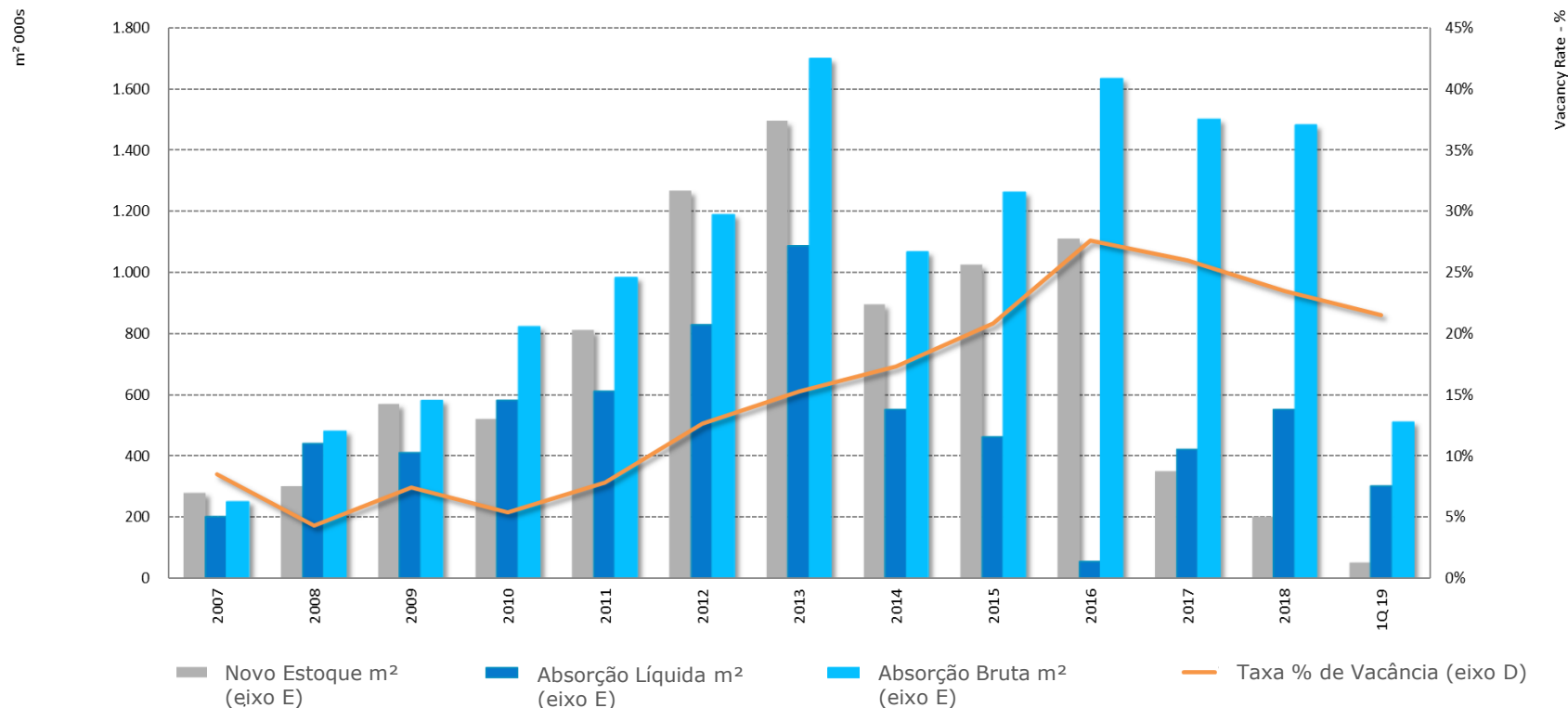


Fonte: CBRE – Q1 2019

Portfólio São Paulo 58% do Mercado BR



● Absorção e Vacância – São Paulo



Fonte: CBRE – Q1 2019



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.