

VBI LOGÍSTICO

Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")
CNPJ 30.629.603/0001-18

Objetivo do Fundo e Política de Investimentos

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

Informações Gerais

Início das Atividades

Novembro de 2018

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Gestor

VBI Real Estate Gestão de
Carteiras Ltda.

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Código de Negociação

LVBI11

Taxa de Administração

Até 1,30% a.a. sobre o Patrimônio
Líquido do Fundo

Patrimônio Líquido

R\$ 295.600.977,56
(em 30/04/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

RELATÓRIO DE GESTÃO

Abril de 2019



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

Durante o mês de abril de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento dos aluguéis dos ativos Extrema e Guarulhos, referentes ao mês de competência março de 2019.

Em função disso, o Fundo divulgou em 30 de abril a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,71 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 08 de maio.

Neste mês, a distribuição de rendimentos não teve nenhum impacto não-recorrente, ou seja, a distribuição de rendimentos realizada reflete o fluxo operacional dos ativos pertencentes ao Fundo, descontadas das despesas. Dessa forma, o fundo obteve R\$ 2,3 milhões de resultado operacional, dos quais distribuiu R\$ 2,2 milhões, sendo respeitados os limites mínimos de distribuição semestral de resultado (95% do lucro ajustado pelo caixa).

O VBI LOG encerrou o mês de abril de 2019 com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 5,0 milhões. Os ativos operacionais de Extrema e Guarulhos são a principal composição do patrimônio do VBI LOG, cerca de 97% do total do ativo, e apresentam taxa de vacância física de 2% e sem qualquer inadimplência no recebimento dos aluguéis.

Atendimento aos Investidores

www.vbilog.com.br



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525

Rendimentos e Resultado

No dia 30 de abril foi anunciada a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,71/cota, referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de abril e que tem como competência o mês de março de 2019. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 08 de maio de 2019.

Neste mês, a distribuição de rendimentos não foi impactada por eventos não-recorrentes, ou seja, a distribuição de rendimentos respresenta, conforme descrito a tabela abaixo, o Resultado do Fundo que é a diferença entre as Receitas do Fundo, incluindo a Receita Imobiliária de acordo com os contratos vigentes e a Receita Financeira, e a Despesas incluindo as Despesas Imobiliárias das área vagas do ativo Extrema, as Despesas Operacionais do Fundo, bem como as depesas de IR sobre aplicações financeiras.

Do Resultado do Fundo, é retida uma reserva de contingência que permanece em linha com a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa, conforme o demonstrativo e detalhado a seguir:

Resultado LVBI11

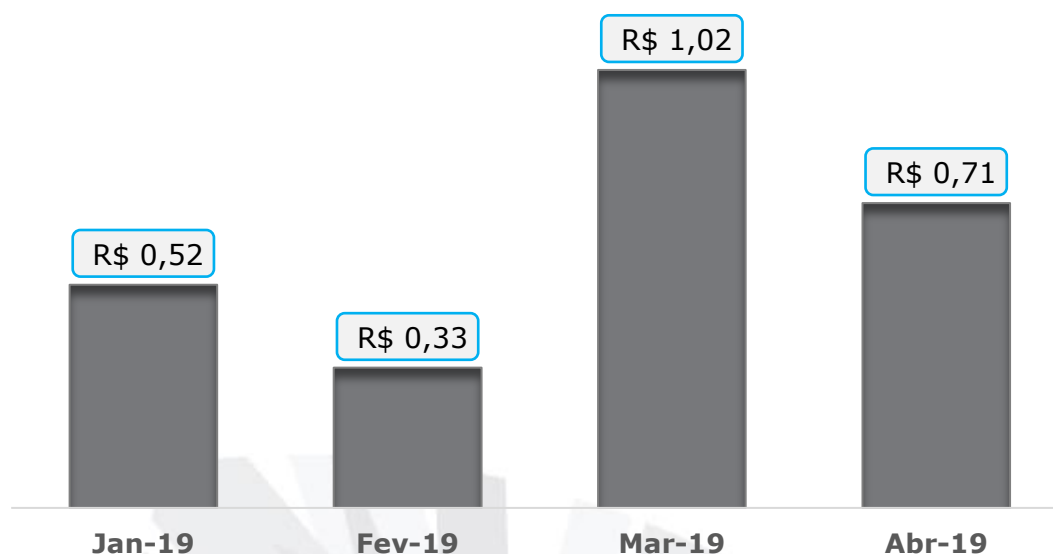
Mês Competência >>>	Mar-19	Accum.
Mês Caixa >>>	Abr-19	2019
Receitas	2.622	7.931
Receita Financeira Líquida	38	110
Receita Imobiliária	2.585	7.821
Despesas	323	1.318
Despesas Imobiliárias	7	23
Despesas Operacionais	310	939
Despesas IR sobre aplicação financeira	5	356
Outras Despesas	0	0
Resultado	2.299	6.613
Reserva de Contingência	148	382
Resultado Distribuído¹	2.151	6.231
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,7100	2,0563

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Fonte: VBI Real Estate



Histórico de Distribuição – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de Abril de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 10.289 mil. Durante o mês, o Fundo teve geração de caixa operacional de R\$ 2.182 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais.

No demonstrativo de caixa do mês de abril também está refletida a distribuição efetiva ao cotista no valor de R\$ 3.091 mil (R\$ 1,02 por cota), descrita como Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de Março (competência de fevereiro).

No mês de abril, o Fundo incorreu em despesas relacionadas a aquisição do ativo Extrema (ITBI- Imposto de Transmissão de Bens Intervivos) que totalizou o valor de R\$ 4.388 mil, descritas como Fluxo de Caixa de Investimento na tabela abaixo.

Dessa forma, o fundo encerrou o mês de abril com uma posição de Caixa de R\$ 4.992 mil, conforme tabela abaixo:

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Abr-19	2019
Saldo Anterior	10.289	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.182	8.605
Fluxo de Caixa de Financiamento	-3.091	-6.436
Fluxo de Caixa de Investimento	-4.388	-5.827
Saldo Final	4.992	4.992

Fonte: VBI Real Estate



Balanco Patrimonial

Data	30/04/2019
Quantidade de Cotas	3,030,000
PL Contábil (R\$)	295,600,978
Valor Cota Contábil (R\$)	97.56
Valor de Mercado (R\$)	345,420,000
Valor Cota Mercado (R\$)	114.00

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Guarulhos	70,097,689	23%
Imóvel Extrema	223,864,415	74%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	4,991,718	2%
Contas a receber	2,560,240	1%
Despesas antecipadas	23,046	0%
TOTAL	301,537,107	100%

Passivo	R\$	%
Rendimentos a distribuir	4,828,799	2%
Provisões e contas a pagar	1,107,331	0%
TOTAL	5,936,130	2%

Patrimônio Líquido	R\$	%
TOTAL	295,600,978	98%

Fonte: VBI Real Estate

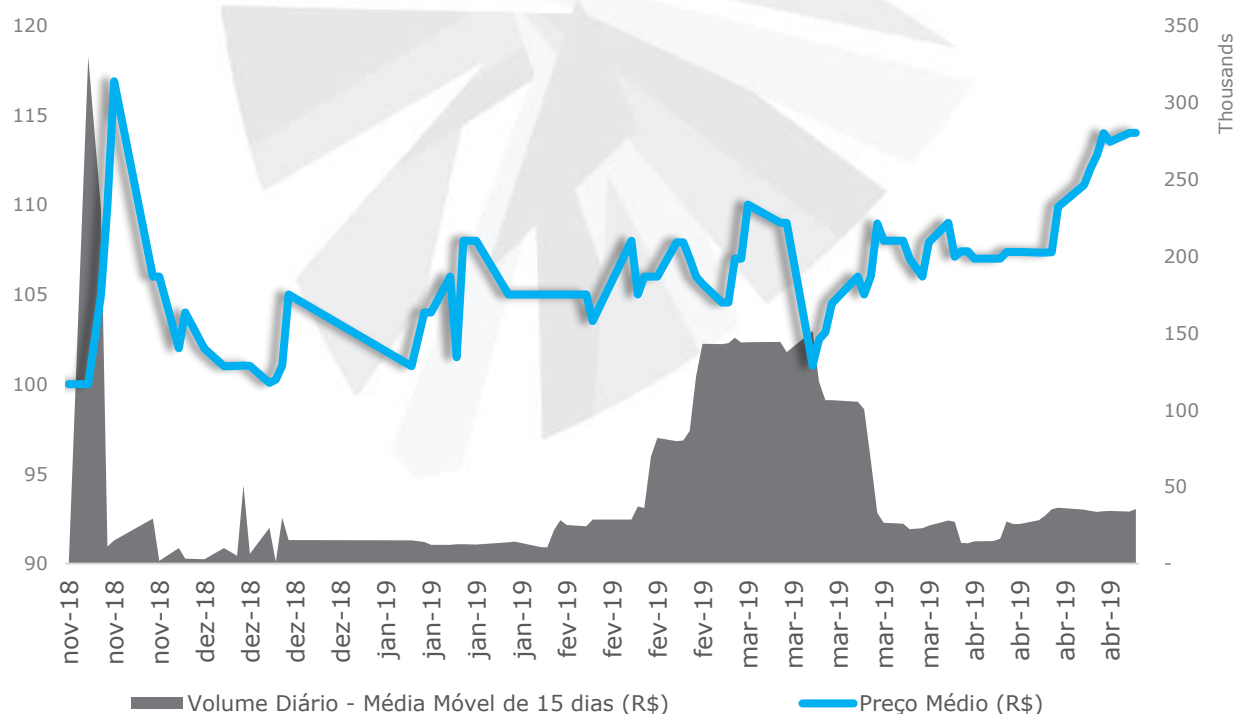


Liquidez

	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		

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



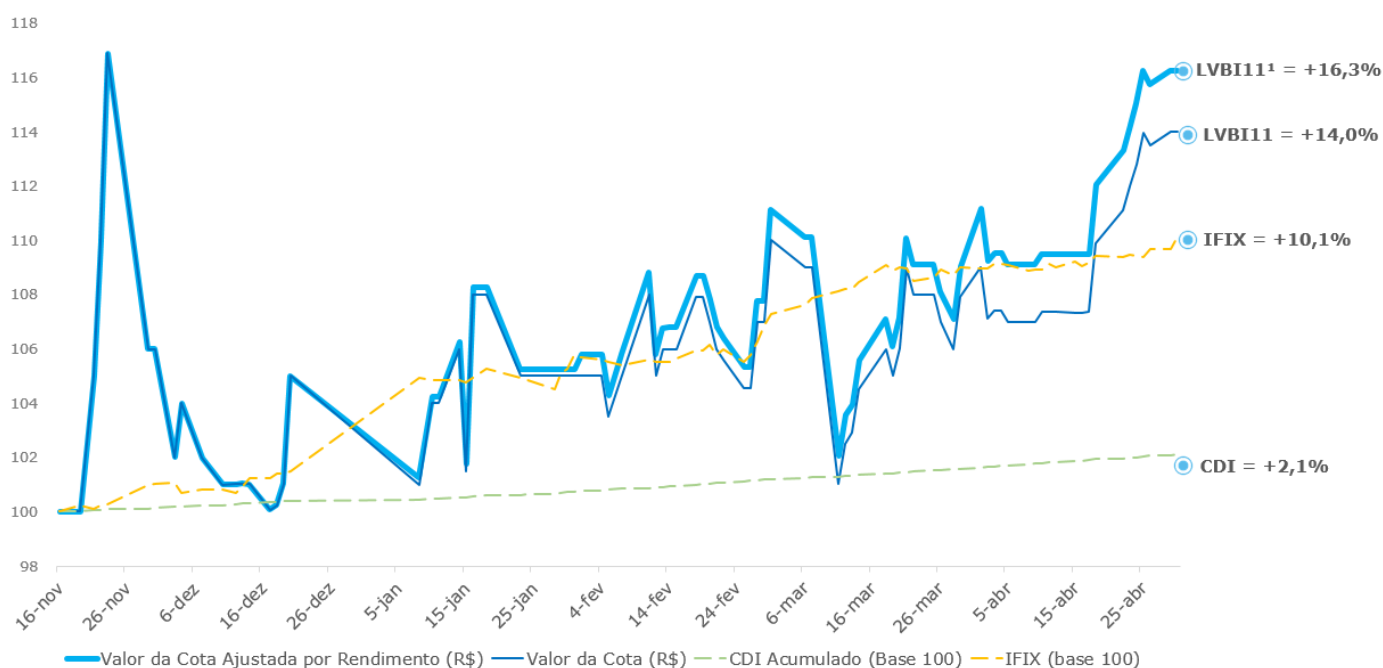
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de abril, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 114,00 e o valor patrimonial era de R\$ 97,56. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo em 16 de novembro de 2018.

Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento acumulado até 30 de abril, o Fundo acumula ganhos de 16,3% contra 2,1% do CDI e 10,1% do IFIX.



Fonte: Bloomberg

Importante: a rentabilidade acumulada não é líquida de impostos



Investimentos

Ativo Extrema

Com 97.822 m² de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em Dezembro de 2018 e é formado por um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, além de área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões.

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG, com fácil acesso as principais capitais da região Sudeste, distando 106km de São Paulo, 469km do Rio de Janeiro e 480km de Belo Horizonte.

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





Foto Aérea



Foto Aérea

A incorporação do ativo no Fundo 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 março de 2019, encontrava-se disponível para locação um módulo do Galpão 07 com ABL de 2.463 m², bem como uma notificação de devolução para uma área de 2.129 m². A equipe de gestão está atuando de forma ativa na busca de novos 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 março, em função das fortes chuvas que atingiram a região, foi necessária a manutenção corretiva e emergencial, bem como execução de melhorias de parte da galeria de águas pluviais do empreendimento. O valor total dessa manutenção e melhorias foi de R\$ 73 mil e será paga no mês de maio.

Ativo Guarulhos

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018, pelo preço total de R\$ 68.453 mil. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística ("IBL") com prazo de 10 anos e valor de locação mensal de R\$ 630 mil, 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 :



- (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

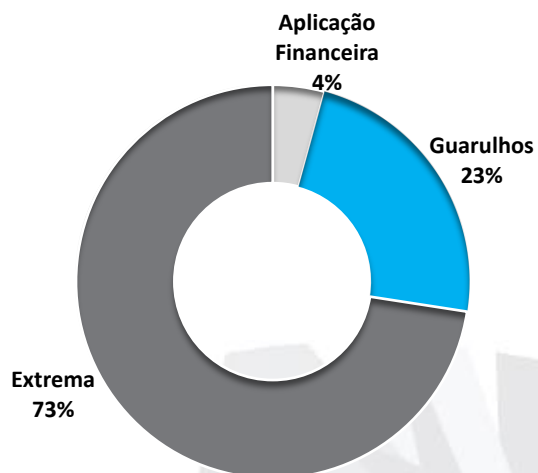


Foto do Galpão

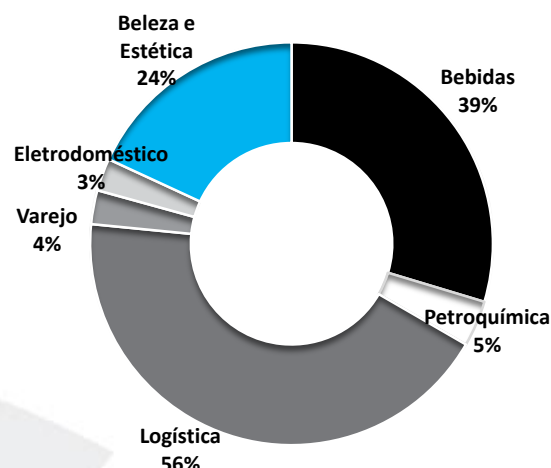


Resumo da Composição do Portfólio

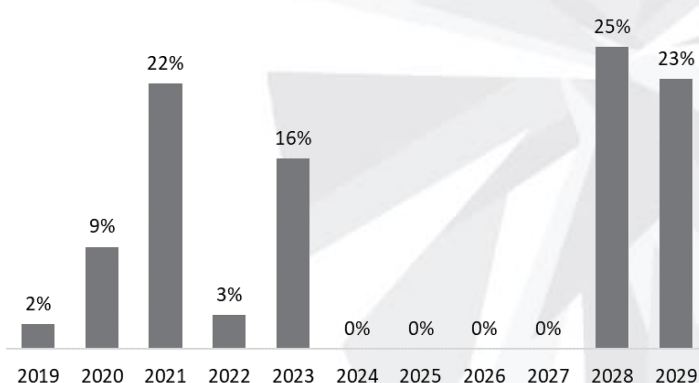
Investimento por Ativo



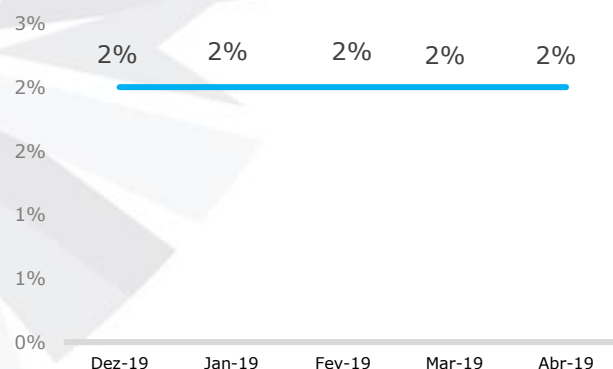
Locatários por Setor



Vencimento dos Contratos de Locação



Histórico de Vacância Física



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. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

