

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. Taxa efetiva em maio de 2019: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 295.599.415,07
(em 31/05/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Em função disso, o Fundo divulgou em 31 de maio a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,71 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 07 de junho.

Neste mês, não houve qualquer impacto não-recorrente sobre o resultado, ou seja, a distribuição de rendimentos realizada reflete o fluxo operacional dos ativos pertencentes ao Fundo descontadas das despesas.

Dessa forma, o fundo obteve aproximadamente 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).

Ao final de maio, a vacância física dos dois ativos operacionais do fundo atingiu 3,8%, em função do final do aviso prévio de um módulo do Ativo Extrema. Não há inadimplência no recebimento dos aluguéis.

O Fundo encerrou o mês de maio de 2019 com uma posição em caixa de R\$ 5,1 milhões e encerrou o período com ativo total de R\$ 301,7 milhões - dos quais 97% são representados pelos ativos operacionais de Extrema e Guarulhos - sendo essa a principal composição de seu patrimônio.

Atendimento aos Investidores

www.vbilog.com.br

✉ ri@vbirealestate.com

☎ +55 11 2344-2525

Rendimentos e Resultado

No dia 31 de maio foi anunciada a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,71 por cota, referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de maio e que tem como competência o mês de abril de 2019. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 07 de junho de 2019.

Neste mês, a distribuição de rendimentos não foi impactada por eventos não-recorrentes, ou seja, a distribuição do Fundo representa exatamente seu resultado operacional ajustado pelo caixa. Por Resultado, compreende-se o valor líquido das receitas do Fundo (imobiliária e financeira), descontado de suas despesas (imobiliárias e operacionais).

Do Resultado do Fundo, é retida uma reserva de contingência que respeita a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa, conforme detalhado a seguir:

Resultado LVBI11

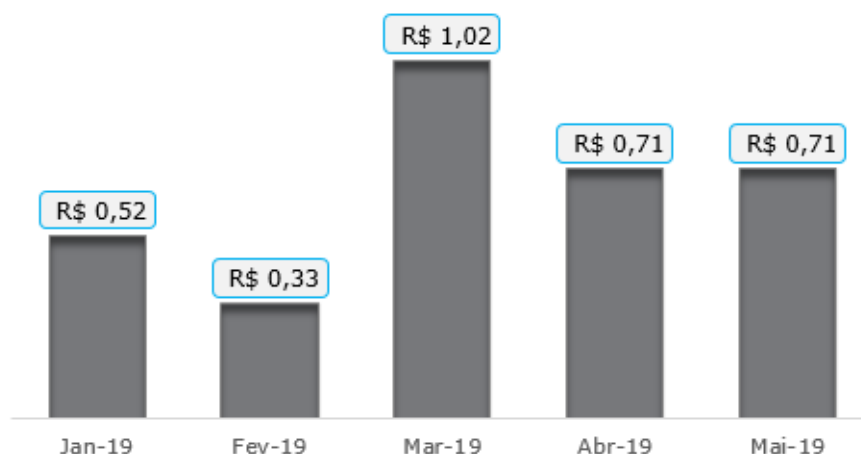
Mês Competência >>>	Abr-19	Accum. 2019
Mês Caixa >>>	Mai-19	
Receitas	2.606	10.537
Receita Financeira Líquida	29	139
Receita Imobiliária	2.577	10.399
Despesas	330	1.649
Despesas Imobiliárias	7	30
Despesas Operacionais	323	1.262
Despesas IR sobre aplicação financeira	0	356
Outras Despesas	0	0
Resultado	2.276	8.889
Reserva de Contingência	124	507
Resultado Distribuído¹	2.151	8.382
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,7100	2,7663

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 maio de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 4,9 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 2,3 milhões, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de maio, conforme abaixo demonstrado, também está refletida a distribuição ao cotista no valor de R\$ 2,2 milhões (R\$ 0,71 por cota), descrita como Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de abril (competência de março). Ao longo do mês de maio, não houve nenhuma movimentação no Fluxo de Caixa de Investimento que contempla todas as movimentações de capex e eventuais desinvestimentos.

Dessa forma, o fundo encerrou o mês de maio com uma posição de Caixa de R\$ 5,1 milhões, conforme tabela abaixo:

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Mai-19	2019
Saldo Anterior	4.992	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.267	8.605
Fluxo de Caixa de Financiamento	-2.151	-6.436
Fluxo de Caixa de Investimento	0,00	-5.827
Saldo Final	5.107	4.992

Fonte: VBI Real Estate



Balanco Patrimonial

Data	31/05/2019
Quantidade de Cotas	3.030.000
PL Contábil (R\$)	295.599.415
Valor Cota Contábil (R\$)	97,56
Valor de Mercado (R\$)	336.330.000
Valor Cota Mercado (R\$)	111,00

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Guarulhos	70.097.689	23%
Imóvel Extrema	223.864.415	74%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	5.107.130	2%
Contas a receber	2.563.766	1%
Despesas antecipadas	21.254	0%
Impostos a Compensar	9.143	0%
TOTAL	301.663.396	100%

Passivo	R\$	%
Rendimentos a distribuir	4.953.092	2%
Provisões e contas a pagar	1.110.889	0%
TOTAL	6.063.981	2%

Patrimônio Líquido	R\$	%
TOTAL	295.599.415	98%

Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

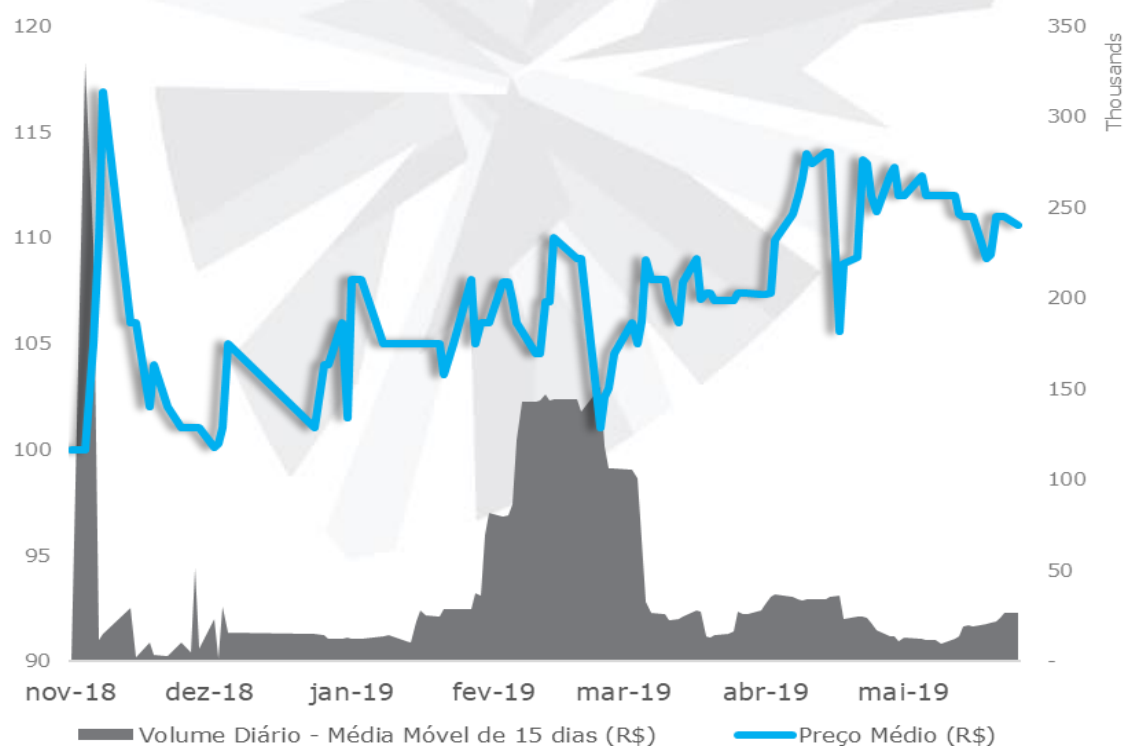


Liquidez

	Mai-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,4	4,1	4,9
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	1,2%	1,4%
Valor de Mercado em 31/05/19	R\$ 336,3 milhões		
Quantidade de Cotas	3.030.000		

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



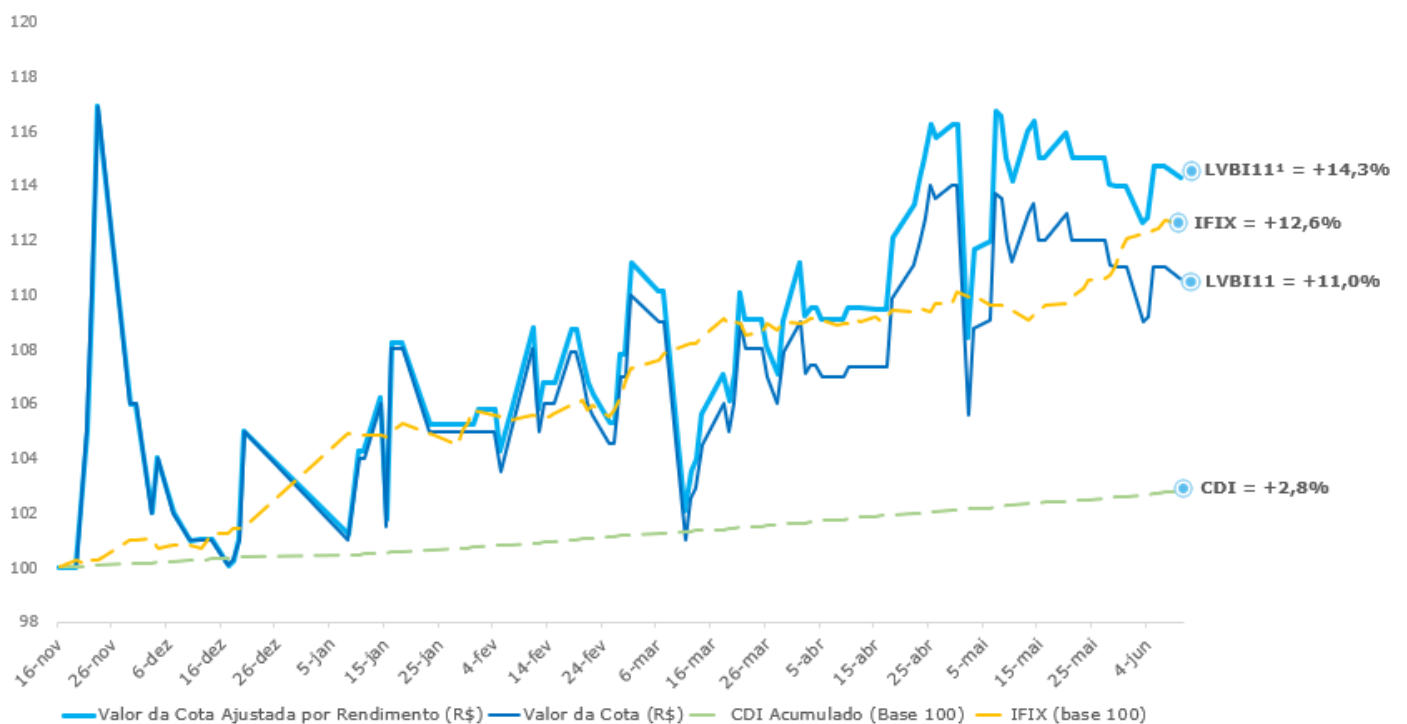
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de maio, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 111,00 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 +14,3% contra +2,8% do CDI e +12,6% 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, Ri Happy
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

Ao final do mês de maio de 2019, encontrava-se disponível para locação o módulo B3 do Galpão 07 com ABL de 2.463 m², além de uma nova área vaga de 2.129 m², em função do encerramento do prazo de aviso prévio para devolução e rescisão antecipada do módulo B2, que encerrou-se em 31 de Maio de 2019. A equipe de gestão está em tratativas finais para a formalização da devolução da referida área. Dessa forma e após a formalização da devolução do espaço, é esperado o recebimento do valor referente a multa por rescisão antecipada do referido contrato de locação equivalente a aproximadamente R\$ 259 mil, ou seja, em torno 4,8 alugueis mensais da referida área. Após a devolução do módulo B2, o empreendimento contará com uma área vaga total contínua de 4.592 m² e que representa uma vacância física do ativo Extrema de 4,7%.

A equipe de gestão está atuando de forma ativa na busca e em tratativas com diferentes potenciais novos locatários para essa área atualmente vaga.

Durante o mês de Maio, foi renovado o contrato de locação do módulo B4 do Galpão 07 por um prazo de 12 meses, sendo que o locatário passa a ser a Ri Happy Brinquedos S.A. (Ri Happy) em substituição a antiga locatária Sequoia Logística e Transporte S.A. (Sequoia). A Sequoia já utilizava o imóvel para a operação de distribuição de produtos da Ri Happy.

Ainda durante o mês de Maio, foi finalizada a manutenção corretiva e emergencial de parte da galeria de águas pluviais do empreendimento, em função de fortes chuvas ocorridas durante o mês de março. O valor total dessa manutenção e melhorias foi de R\$ 73 mil e deverá ser paga no mês de Junho, ao invés do mês de maio com anteriormente previsto. Adicionalmente, a equipe de gestão está trabalhando em um plano de melhorias para o empreendimento de forma a mitigar eventuais ocorrências futuras desse tipo.



Ativo Guarulhos

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística (“IBL”) com prazo de 10 anos. Atualmente, o Ativo Guarulhos encontra-se 100% ocupado e sem inadimplência no recebimento do aluguel.

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. O ativo Guarulhos possui uma área de terreno total de 49.613 m² e uma área bruta locável de 24.416 m² construídos.



Foto Aérea

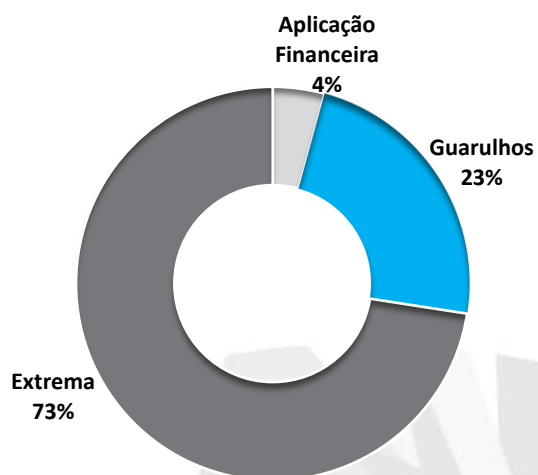


Foto do Galpão

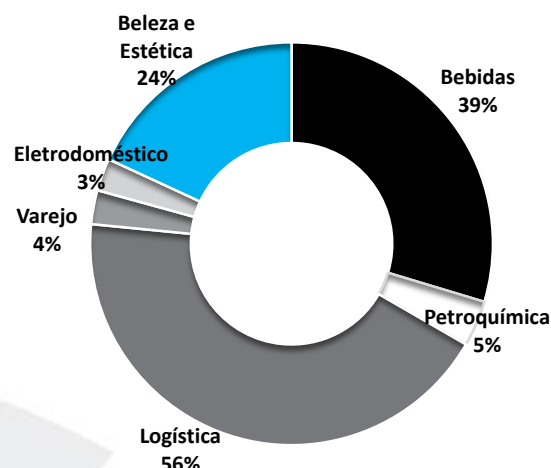


Resumo da Composição do Portfólio

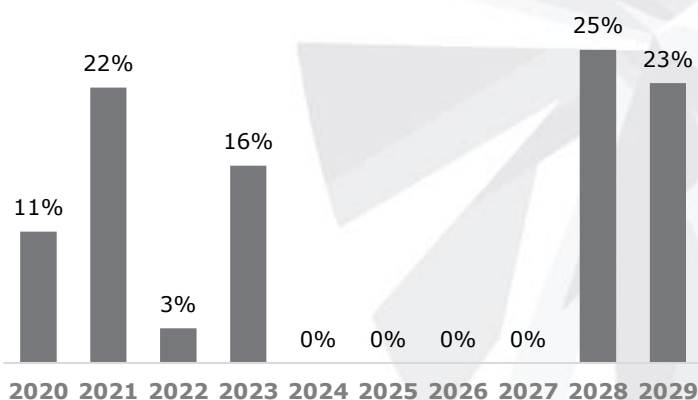
Investimento por Ativo



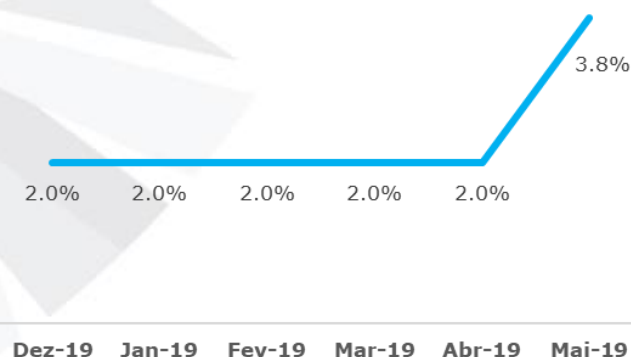
Locatários por Setor



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.

