

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
julho de 2019: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 311.875.113,68
(em 31/07/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

RELATÓRIO DE GESTÃO

Julho 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 julho de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento dos aluguéis dos ativos Extrema e Guarulhos, referentes ao mês-competência junho de 2019. O fundo obteve aproximadamente R\$ 2,5 milhões de resultado operacional, dos quais distribuiu R\$ 2,4 milhões. Desta forma, em 31 de julho, foi divulgada a distribuição de rendimentos no valor equivalente a R\$ 0,80 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 08 de agosto, sendo respeitados os limites mínimos de distribuição semestral de resultado (95% do lucro ajustado pelo caixa).

No mês de julho, o fundo manteve a vacância física em 0% e sem nenhuma inadimplência no recebimento dos aluguéis. Ainda no mês de Julho, o fundo obteve uma receita adicional não-recorrente no valor de R\$ 259 mil referente à multa por rescisão contratual antecipada da Ceva Logistics - equivalente a 4,8 aluguéis mensais. Esse valor fara parte da distribuição de rendimentos a ser efetuada no segundo semestre de 2019, uma vez que o mês de competência do recebimento dessa multa é Julho/2019.

Atendimento aos Investidores

www.vbilog.com.br



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525

Rendimentos e Resultado

No dia 31 de julho foi anunciada a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,80 por cota, referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de julho e que tem como competência o mês de junho de 2019. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 7 de agosto de 2019. Ainda nesse mês, encerrou-se o primeiro semestre de competência do Fundo em 2019. Em função disso, ocorreu a distribuição de rendimentos acumulada, referente a meses de competência anteriores ao mês de competência Junho, equivalente a aproximadamente R\$ 0,03 por cota de forma a respeitar a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral.

Essa retenção de rendimentos referente a meses anteriores ao mês de competência Junho, ocorreu em função da perspectiva da época de potencial aumento da vacância do Fundo, que acabou não se concretizando em função da nova locação de área no G7 do ativo Extrema no mês de Junho, conforme mencionado no relatório do mês de Julho.

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 auferido pelo regime de caixa, conforme detalhado a seguir:

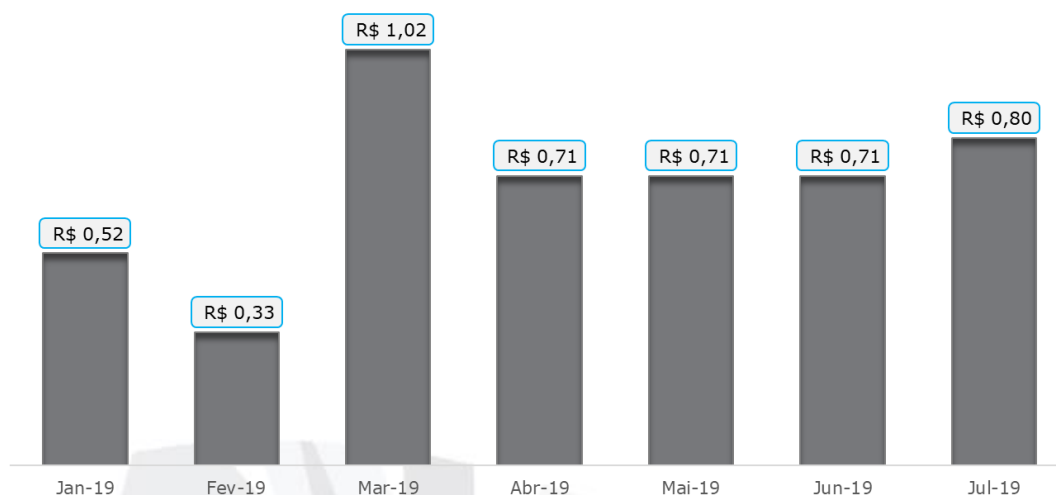
Mês Competência >>>	Jun-19	Accum. 2019
Mês Caixa >>>	Jul-19	
Receitas	2.807	13.143
Receita Financeira Líquida	9	167
Receita Imobiliária	2.798	12.976
Despesas	342	1.967
Despesas Imobiliárias	0	38
Despesas Operacionais	342	1.573
Despesas IR sobre aplicação financeira	0	356
Outras Despesas	0	0
Resultado	2.465	11.176
Reserva de Contingência	32	643
Resultado Distribuído¹	2.433	10.533
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,80	3,48

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Fonte: VBI Real Estate



Histórico de Distribuição – LVBI1



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de julho de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 5.156 mil. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 2.331 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de julho, conforme abaixo demonstrado, também está refletida a distribuição ao cotista no valor de R\$ 2.151 mil (R\$ 0,71 por cota), descrita como Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de junho (competência de maio). Ao longo do mês de julho, não houve nenhuma movimentação no Fluxo de Caixa de Investimento, o qual contempla todas as movimentações de capex e eventuais desinvestimentos.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Jul-19	2019
Saldo Anterior	5.156	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.331	15.332
Fluxo de Caixa de Financiamento	-2.151	-12.890
Fluxo de Caixa de Investimento	0	-5.757
Saldo Final	5.336	5.336

Fonte: VBI Real Estate



No mês de Julho, o Fundo teve um recebimento de caixa adicional não recorrente referente ao recebimento do pagamento de multa por devolução antecipada de um antigo ocupante de um módulo no G7 do ativo Extrema no valor de aproximadamente a R\$ 259 mil. Esse valor possui como competência o mês de Julho de 2019 e fará parte de eventual distribuição de rendimentos a ser feita durante o segundo semestre de 2019, conforme legislação vigente.

Balanco Patrimonial

Data	31/07/2019
Quantidade de Cotas	3.030.000
PL Contábil (R\$)	311.875.114
Valor Cota Contábil (R\$)	102,93
Valor de Mercado (R\$)	357.237.000
Valor Cota Mercado (R\$)	117,90

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado - Extrema	238.339.488	75%
Imóvel Acabado - Guarulhos	71.441.811	22%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	5.335.925	2%
Contas a receber	2.909.265	1%
Despesas antecipadas	63.113	0%
Impostos a Compensar	0	0%
TOTAL	318.089.601	100%

Passivo	R\$	%
Rendimentos a distribuir	5.338.295	2%
Impostos e contribuições a recolher	29	0%
Provisões e contas a pagar	876.164	0%
TOTAL	6.214.488	2%

Patrimônio Líquido	R\$	%
TOTAL	311.875.114	98%

Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

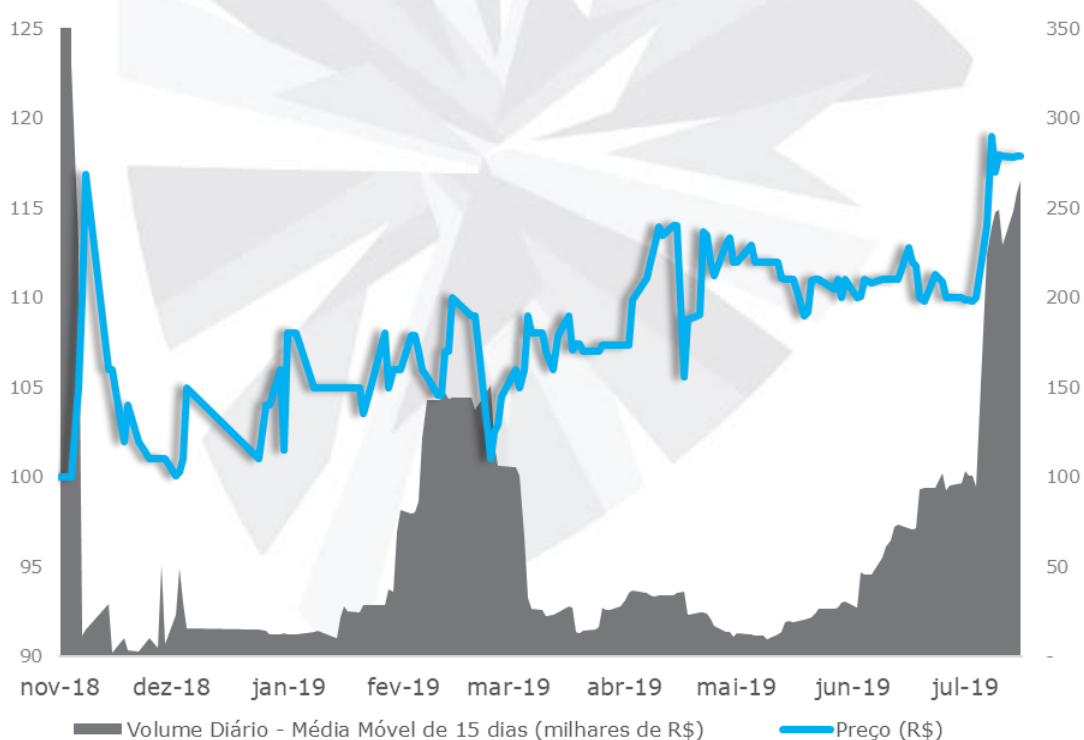


Liquidez

	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	9,7	15,2
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	4,3%
Valor de Mercado em 31/07/19	R\$ 357,2 milhões	
Quantidade de Cotas	3.030.000	

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



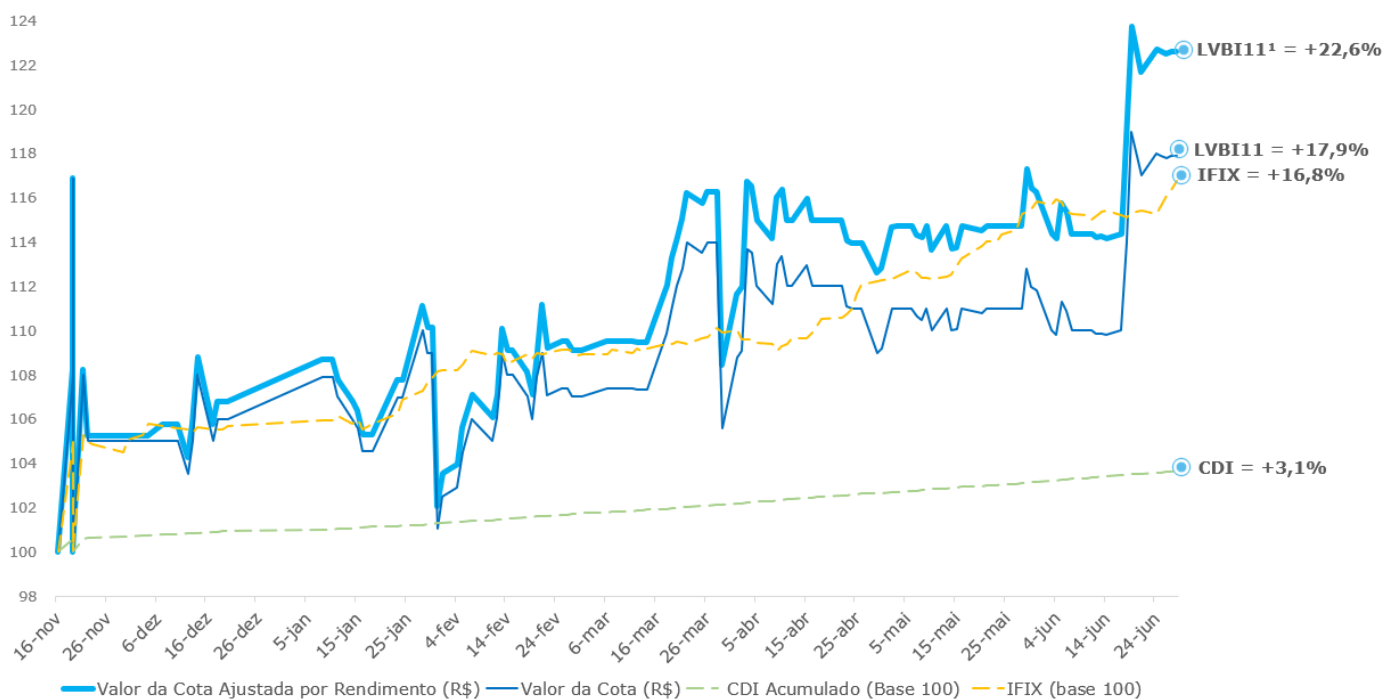
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de julho, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 117,90 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,93. 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 31 de julho, o Fundo acumula ganhos de +22,6% contra +3,1% do CDI e +16,8% 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

Atualmente, o ativo Extrema encontra-se 100% ocupado e sem nenhuma indimplencia no recebimento dos alugueis. A ocupação total do ativo se deu em função do novo contrato de locação assinado no último mês de Junho de dois módulos do G7, que havia sido parcialmente devolvido pela Ceva Logistics, quando o time de gestão do Fundol atuou de forma ativa e direta na referida locação e sem necessidade de intermediários terceiros, evitando assim o pagamento de comissões.

Ainda no mês de julho, foi recebido o pagamento do valor equivalente a R\$ 259 mil (equivalente a 4,8 aluguéis), referentes à multa por rescisão antecipada por parte da Ceva, conforme previa o contrato entre as partes, gerando uma receita adicional não recorrente ao Fundo.

No tocante à manutenção do empreendimento, a equipe de gestão continua trabalhando em um plano de melhorias para o ativo de forma a mantê-lo sempre atualizado e visando as melhores condições para seus locatários.



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 Logistica ("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

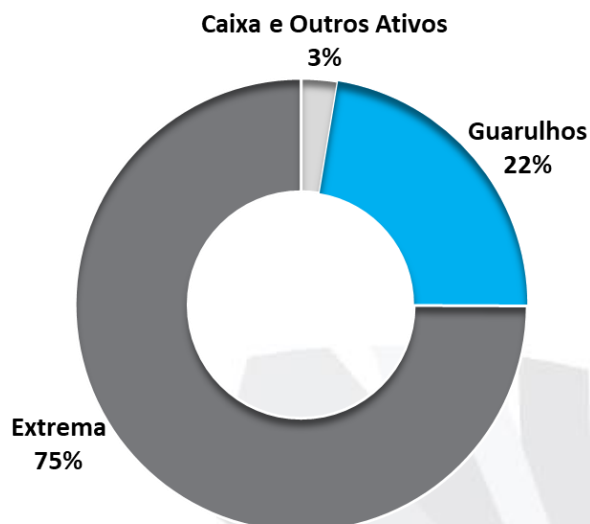


Foto do Galpão

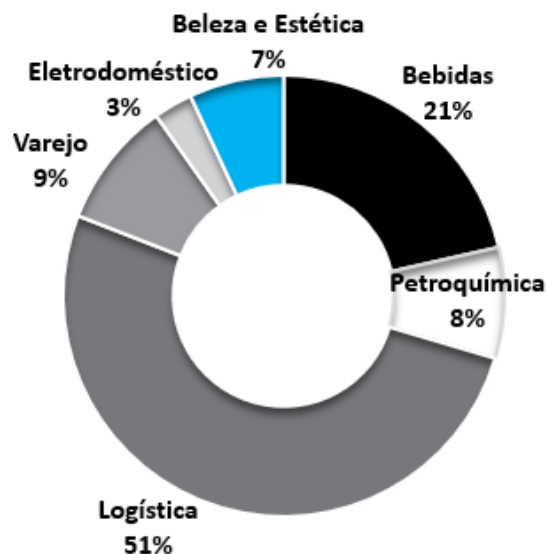


Resumo da Composição do Portfólio

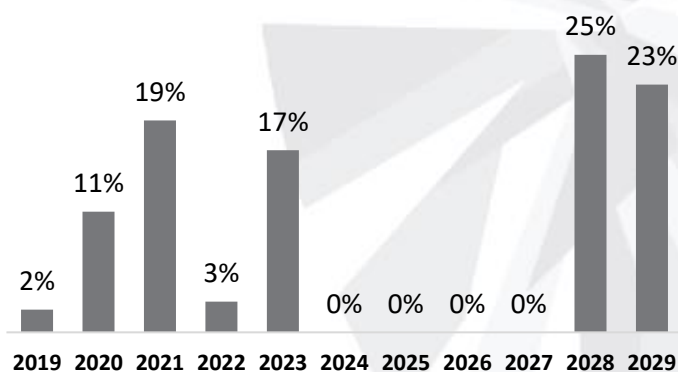
Investimento por Ativo



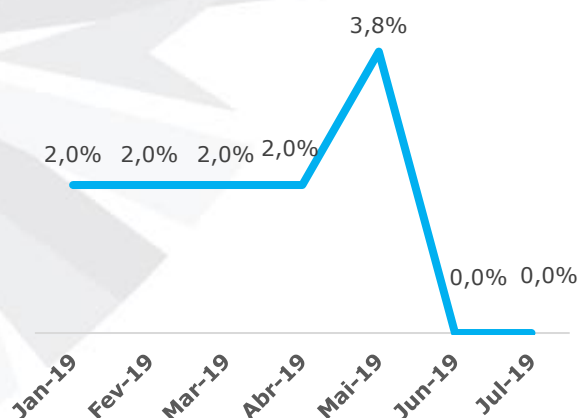
Locatários por Setor



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.

