

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 Agosto de 2019: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 775.846.460,75
(em 31/08/19)

Cotas Emitidas

7.537.889

RELATÓRIO DE GESTÃO

Agosto 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 agosto de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento dos aluguéis dos ativos Extrema e Guarulhos, referentes ao mês-competência julho de 2019. Nesse período, o Fundo obteve aproximadamente R\$ 3,4 milhões de resultado operacional, dos quais distribuiu como rendimentos o montante de aproximadamente R\$ 2,8 milhões, conforme divulgado em 30 de agosto e, equivalente a R\$ 0,71 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 6 de setembro.

O Resultado Operacional nesse período foi impactado de forma positiva pelo reconhecimento de uma receita adicional não-recorrente no valor de R\$ 320 mil, conforme detalhado a seguir.

Com o objetivo de manter a distribuição de rendimentos o mais linear possível, essa receita adicional será distribuída ao longo do segundo semestre de 2019, sendo respeitado o limite mínimo de distribuição semestral de resultado (95% do lucro ajustado pelo caixa). Ao final do mês de Agosto, o fundo mantinha os ativos 100% ocupados e sem inadimplência no recebimento dos aluguéis.

Ainda no mês de Agosto, foi efetuada a liquidação dos valores referentes a 2ª emissão pública de cotas do Fundo, que teve seu anúncio de encerramento divulgado em 2 de setembro. A 2ª emissão resultou em uma captação de R\$ 480 milhões para o Fundo, sendo que a equipe de gestão continua na evolução das tratativas para a aquisição dos ativos que possuíam acordo de exclusividade de negociação, conforme prospecto da 2ª Oferta, bem como na análise outros novos ativos.

Atendimento aos Investidores

www.vbilog.com.br



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525

Informações sobre a 2ª Emissão de Cotas

No dia 2 de setembro foi encerrada a 2ª Emissão de Cotas do FII VBI LOG, com um montante que totalizou R\$ 480 milhões. Deste montante, o fundo obteve caixa líquido de R\$ 464 milhões, após os pagamentos relacionados as despesas da emissão, conforme plano apresentado no Prospecto e no Material Publicitário da emissão.

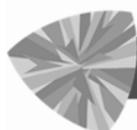
Assim, de forma a atingir o objetivo da 2ª Oferta de aquisição de novos ativos imobiliários para o Fundo, a equipe de gestão agora segue com o plano para as referidas aquisições. Conforme apresentado no prospecto da 2ª Oferta, o primeiro ativo a ser adquirido será o denominado *Ativo 1*, que trata-se de um galpão logístico localizado em Extrema-MG, que possui contrato de locação atípico de 10 anos tendo a AMBEV como locatária, em área contígua à área pertencente ao fundo do Ativo Extrema. No último mês de agosto, a CBRE emitiu laudo de avaliação no valor R\$ 70 milhões para aquisição do ativo. Considerando a receita projetada para os próximos doze meses do imóvel, o valor equivale à um *Cap Rate* de 8,4% ao ano.

No tocante às demais aquisições pretendidas, o Gestor mantém o cronograma de alocação descrito no estudo de viabilidade da 2ª Oferta da captação até fevereiro de 2020 conforme apresentado no prospecto da 2ª Emissão de Cotas do fundo, estando outros ativos já em processo de due diligence.

Rendimentos e Resultado

No dia 30 de agosto foi anunciada a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,71 por cota, referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto e que tem como competência o mês de julho de 2019. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 6 de setembro de 2019.

Neste mês, a distribuição de rendimentos foi impactada de forma positiva pelo reconhecimento de uma receita adicional não-recorrente no valor de R\$ 320 mil no Ativo Extrema, sendo que R\$ 259 mil são referentes à multa por rescisão contratual antecipada da Ceva Logistics, informada nos relatórios anteriores, que foi efetivamente paga no mês de Julho e que, por se tratar de uma receita relacionada a multa, também possui Julho com mês de competência. Adicionalmente, em função de questões operacionais da assinatura do novo contrato de locação com a Ri Happy do G7 do Ativo Extrema, o aluguel que seria de competência do mês de Junho, foi reconhecido somente no mês de Julho, acarretando o reconhecimento em dobro dessa área do aluguel somente nesse período. Dessa forma, por se tratarem de eventos não recorrentes e com o objetivo de manter a distribuição de rendimentos mensal de forma mais linear, esses valores não foram considerados na distribuição divulgada em 30 de Agosto e farão parte das demais distribuições a serem efetuadas ao longo do segundo semestre, sendo respeitado o limite mínimo de distribuição semestral de resultado (95% do lucro ajustado pelo caixa).

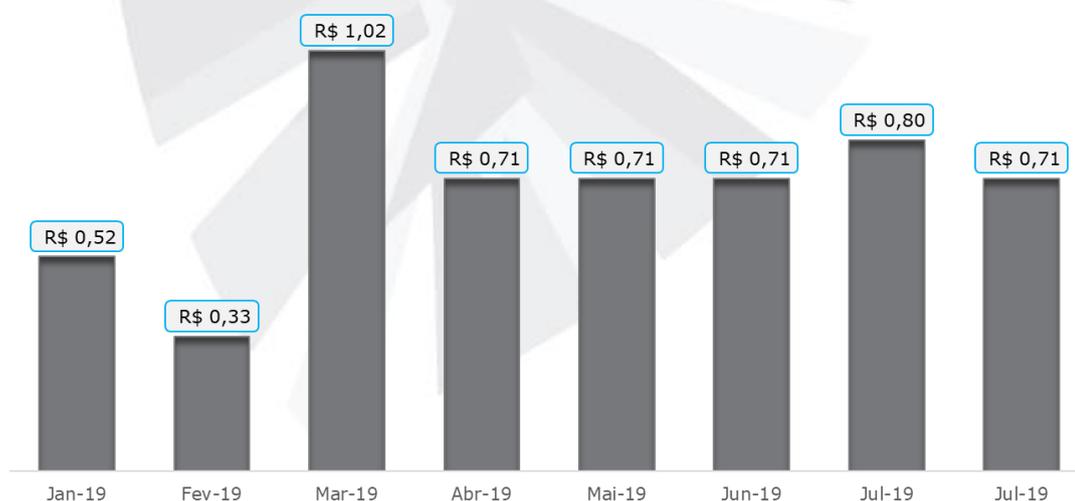


Assim, o Resultado do Fundo compreendeu o valor líquido das Receitas do Fundo (imobiliária e financeira), descontado de suas Despesas (imobiliárias e operacionais). Do Resultado do Fundo, é retida uma reserva de contingência que auferido pelo regime de caixa, conforme detalhado a seguir:

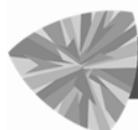
Mês Competência >>>	Jul-19	Accum. 2019
Mês Caixa >>>	Ago-19	(mês caixa)
Receitas	3.046	21.016
Receita Financeira Líquida	22	968
Receita Imobiliária	3.025	20.048
Despesas	346	3.108
Despesas Imobiliárias	0	38
Despesas Operacionais	346	2.714
Despesas IR sobre aplicação financeira	0	356
Outras Despesas	0	0
Resultado Operacional	2.700	17.907
Reserva de Contingência	549	1.205
Resultado Distribuído¹	2.151	16.702
Número de Cotas (#)	3.030.000 ²	3.030.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,71	5,51

Fonte: VBI Real Estate

Histórico de Distribuição – LVBI1



Fonte: VBI Real Estate

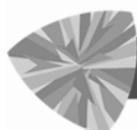


Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de agosto de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 5.336 mil. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 2.839 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de agosto, conforme abaixo demonstrado, também está refletida a distribuição ao cotista no valor de R\$ 2.433 (R\$ 0,80 por cota), incluída no Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de julho (competência de junho). Ao longo do mês de agosto, houve ainda a integralização do caixa líquido gerado na 2ª emissão de cotas do Fundo, no valor de R\$ 463.976 mil – também incluído no fluxo de caixa de financiamento. Com isso, o fundo encerrou o mês de agosto com caixa de R\$ 469.718 mil.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Ago-19	2019
Saldo Anterior	5.336	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.839	18.171
Fluxo de Caixa de Financiamento	461.543	448.654
Fluxo de Caixa de Investimento	0	-5.757
Saldo Final	469.718	469.718

Fonte: VBI Real Estate



Balanço Patrimonial

Data	31/08/2019
Quantidade de Cotas ¹	7.537.889
PL Contábil (R\$)	775.846.461
Valor Cota Contábil (R\$)	102,93
Valor de Mercado (R\$)	897.008.791
Valor Cota Mercado (R\$)	119,00

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóvel Acabado ² - Extrema	238.426.346	30%
Imóvel Acabado ² - Guarulhos	71.467.847	9%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	469.717.847	60%
Contas a receber	2.655.938	0%
Despesas antecipadas	54.866	0%
Impostos a Compensar	0	0%
TOTAL	782.322.845	100%

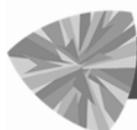
Passivo	R\$	%
Rendimentos a distribuir	5.610.848	1%
Impostos e contribuições a recolher	32	0%
Provisões e contas a pagar	865.503	0%
TOTAL	6.476.384	1%

Patrimônio Líquido	R\$	%
TOTAL	775.846.461	99%

¹Posição em 31/8/19 Cotas em circulação (3.030.000) + Recibos de Cotas da 2ª Emissão (4.507.889) = Total de Cotas 7.537.889

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

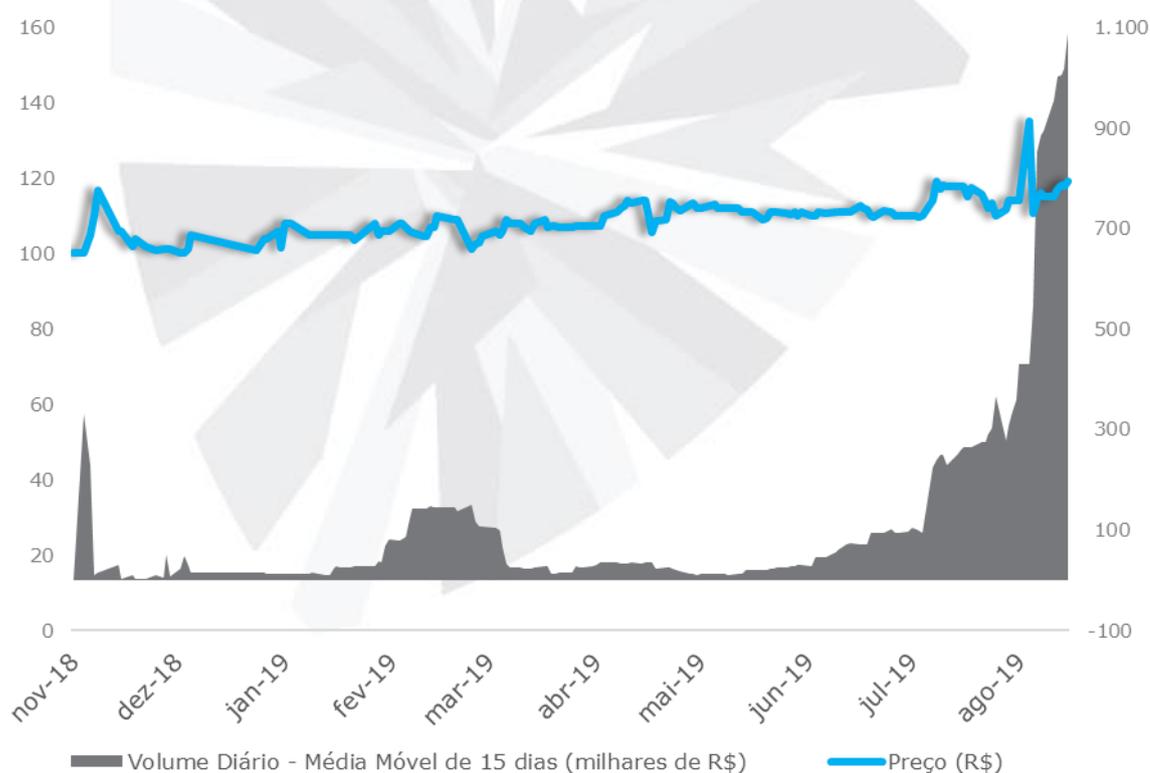


Liquidez

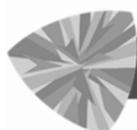
	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	28,3	33,8
Giro (em % do total de cotas)	7,9%	9,4%
Valor de Mercado em 31/08/19	R\$ 360,6 milhões	
Quantidade de Cotas	3.030.000	

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



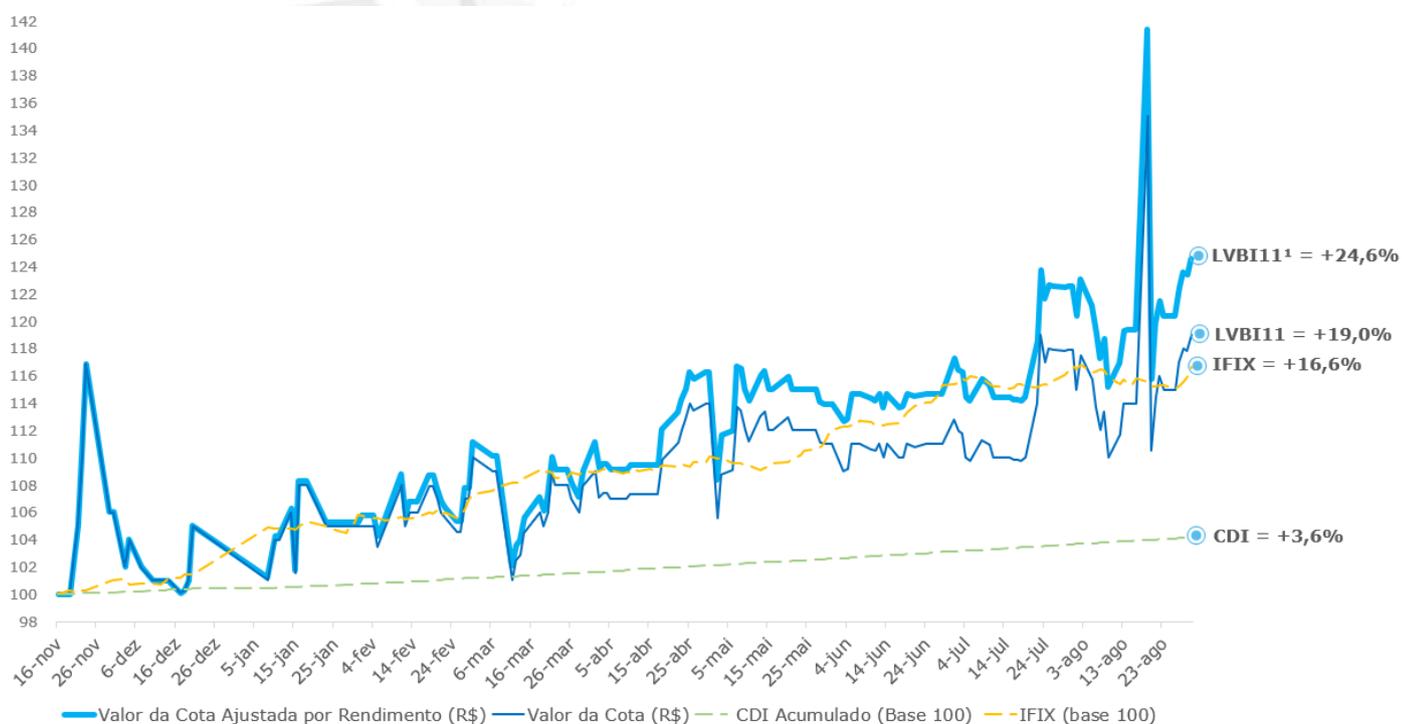
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de agosto, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 119,00 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 30 de agosto, o Fundo acumula ganhos de +24,6% contra +3,6% do CDI e +16,6% 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

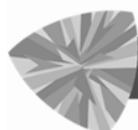




Foto Aérea



Foto Aérea

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

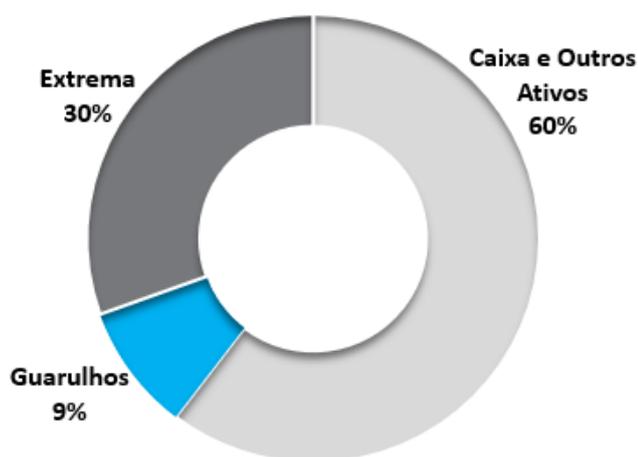


Foto do Galpão

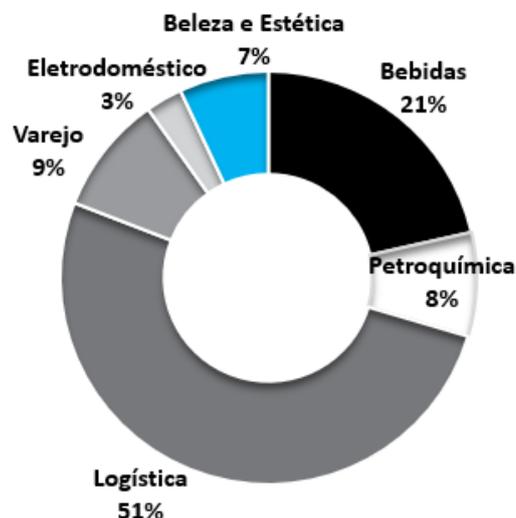


Resumo da Composição do Portfólio

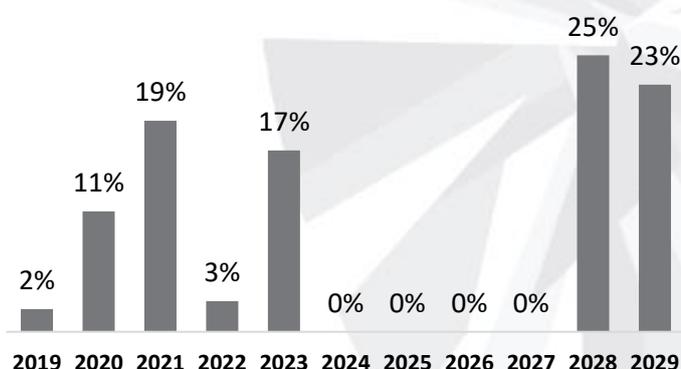
Investimento por Ativo



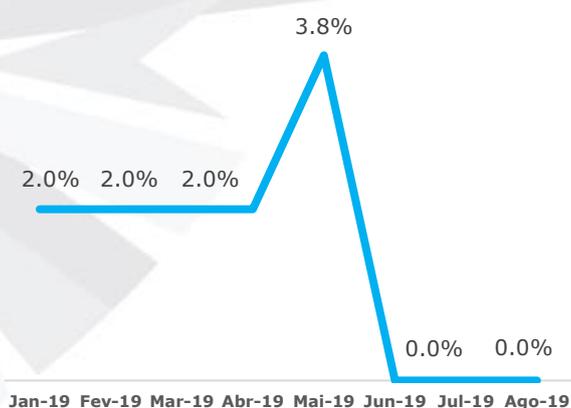
Locatários por Setor



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.

