



FII

VBILOG

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO - DEZEMBRO 18

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Administrador e Custodiante

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Código de Negociação

LVBI11

Objetivo

Obtenção de renda e ganho de capital via investimentos de, no mínimo, 2/3 do seu Patrimônio Líquido em imóveis do segmento logístico ou industrial e indiretamente em FIs e Fundos de Investimento em Participações.

Início das Atividades

Novembro de 2018

Taxa de Administração

Até 1,30% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Taxa de Performance

Não há

Patrimônio Líquido

R\$ 296.011.353,61

Cotas Emitidas

3.030.000

COMENTÁRIO DO GESTOR

Durante o mês de Dezembro de 2018, demos continuidade a alocação dos recursos oriundos da 1ª Emissão de Oferta Pública Primária de Cotas do VBI LOG (Oferta) através da aquisição do ativo denominado Extrema, que trata-se de um complexo logístico localizado na cidade de Extrema- MG, composto por 4 galpões que totalizam 97.822 m² de área construída bruta locável (ABL).

No dia 19 de Dezembro, foram adquiridas pelo Fundo 100% das ações da R016 EXTREMA 1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. e da R039 EXTREMA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (SPEs) que detinham o ativo Extrema. No dia 20 de dezembro, foi feita a dissolução das SPEs de modo que os imóveis passaram a fazer parte do patrimônio do Fundo de forma direta.

O valor de aquisição das SPEs em conjunto foi de R\$ 220.532.274,00, sendo que R\$ 219.747.428,00 foi pago na data de assinatura dos documentos e o saldo deverá ser pago durante o mês de Janeiro de 2019.

Após a aquisição do ativo Extrema em 19 de Dezembro de 2018, o Fundo fara jús ao recebimento do aluguel proveniente dos 4 galpões que compõe o complexo logístico. No mês de Dezembro de 2018, os alugueis do ativo Extrema totalizavam um valor de R\$ 1.865.800,73 mensais, já desconsiderando uma área vaga de 2.463 m², que encontra-se disponível para locação. Este valor representa uma receita bruta mensal para o fundo de R\$ 0,62 por cota.

A previsão para o recebimento do primeiro aluguel referente ao ativo Extrema é de ocorrer no mês de Janeiro/2019, sendo que o fundo fará jus ao recebimento do período pro-rata do mês de competência de Dezembro/2018. Assim, a primeira distribuição dos rendimentos referente a este ativo, que deverá ser divulgada ao final do mês de Janeiro/2019, será realizada no início do mês de Fevereiro/2019.

No dia 28 de Dezembro foi divulgado a distribuição de R\$ 0,25 por cota e foi realizada no dia 08 de Janeiro de 2019, referente ao resultado de caixa do mês de Dezembro de 2018.

Assim, ao fim do mês de Dezembro de 2019, o VBI LOG encerrou com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 7,53 milhões e com o ativo Guarulhos e ativo Extrema como patrimônio do VBI LOG.



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No dia 28 de Dezembro de 2018, o VBI LOG divulgou uma distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,25 por cota que foi realizada no dia 08 de Janeiro de 2019. A distribuição foi feita com base no resultado caixa do mês de Dezembro de 2018, conforme abaixo descrito:

Fluxo de Caixa de Resultado ('000)	Dez - 18	Acumulado 2018
Receitas	1.080	1.724
Receita Financeira Líquida	723	1.367
Receita Imobiliária	357	357
Outras Receitas	0	0
Despesas	47	47
Despesas Imobiliária	0	0
Despesas Operacionais	47	47
Outras Despesas	0	0
Resultado	1.033	1.677
Rendimentos Distribuídos	0	0

Para o mês de Janeiro de 2019, o resultado base caixa esperado é o recebimento do aluguel do Imóvel Guarulhos e o recebimento pro-rata do ativo Extrema, entre o período de 19 de Dezembro e 31 de Dezembro de 2018¹. A efetiva distribuição está previsto ser divulgada até o final do mês de Janeiro de 2019.

A previsão para a primeira distribuição de rendimentos aos cotistas correspondente ao primeiro mês completo de ambos os ativos (Extrema e Guarulhos) é referente ao resultado base caixa do mês de Fevereiro de 2019, que será divulgada aos cotistas no final do mês de Fevereiro e deverá ser realizada no início do mês de Março/2019.

POSIÇÃO DE CAIXA

No mês de Dezembro de 2018, foi finalizada a alocação de capital oriunda da Oferta do Fundo com a aquisição do ativo Extrema. Com isso, o Fundo alcançou o objetivo da Oferta realizada em Novembro/2018 e, atualmente, conta em seu patrimônio com os ativos Extrema e Guarulhos. Nesse período, os recursos oriundos da Oferta foram utilizados, principalmente, para a aquisição dos referidos ativos e despesas relacionadas, bem como para efetuar o pagamento das despesas relacionadas a Oferta, como previsto e descrito no Prospecto.

Desta forma, apresentamos abaixo um resumo da posição de caixa ao final do mês de Dezembro de 2018, bem como o descritivo das despesas e receitas do VBI LOG no mês de Dezembro de 2018:

¹ É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.



Caixa Consolidado ('000)	Dez-18
Saldo Anterior	226.396
Entradas	
Receita Imobiliária	357
Receita Financeira	817
Saídas	
Aquisição SPE Extrema	219.747
Custos Relacionados a Oferta	260
Despesas Operacionais	47
Outras Despesas	0
Posição Caixa	7.516
Fundo Contingência	13
Posição Caixa Total	7.529

Vale salientar que existem despesas relacionadas a aquisição do ativo Extrema com previsão de desembolso para os primeiros meses do ano de 2019.

AQUISIÇÃO IMÓVEL EXTREMA

O ativo denominado Extrema foi adquirido pelo VBI LOG, em 19 de Dezembro de 2018, após a aprovação da matéria aprovada em assembleia de cotistas ocorrida na mesma data. O ativo Extrema é constituído de um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, bem como área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões



Foto Aérea

O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, na cidade de Extrema – MG, possibilitando fácil acesso as principais capitais da região Sudeste (São Paulo-106 km, Rio de Janeiro-469 km, Belo Horizonte-480 km).

O empreendimento possui uma ABL de 97.822 m², distribuídos em 4 diferentes galpões. Os galpões possibilitam flexibilidade na sua ocupação e descrição conforme segue abaixo:



Galpão	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Galpão 07	Construído em 2009, o galpão foi reformado em 2017 com a construção de docas, dentre 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 aquisição do ativo se deu através da aquisição de duas sociedades que detinham o empreendimento. A sociedade R016 EXTREMA 1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. que detinha o Galpão 07, foi adquirida por um valor total de R\$ 80.361.866,00, sendo que foram pagos R\$ 79.577.020,00 na data da aquisição e o saldo será pago durante o mês de Janeiro de 2019. Já a sociedade R039 EXTREMA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., que detinha os Galpões 20, 30 e 40, foi adquirida por um valor total de R\$140.170.408,00.

Adicionalmente ao valor de aquisição, o VBI LOG incorrerá em custos relacionados a aquisição, dentre eles ITBI e despesas com o cartório de registro de imóveis, que serão desembolsadas nos primeiros meses de 2019.

Na data de aquisição do ativo Extrema, o valor dos alugueis do empreendimento totalizavam R\$ 1.865.800,73 mensais. Este valor representa uma receita bruta mensal para o fundo equivalente a R\$ 0,62 por cota. Os contratos possuem cláusula de reajuste anual do aluguel pela inflação do período, sendo parte dos contratados reajustados pelo IGPM e parte dos contratados reajustados pelo IPCA. Ao longo do ano de 2019, os aluguéis serão reajustados pela variação do índice dos últimos doze meses dos respectivos contratos. Ao final do mês de Dezembro, 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.

O VBI LOG fará jus ao recebimento do aluguel referente ao mês de Dezembro de 2019 pro rata, ou seja, do período de 19 de Dezembro de 2018 a 31 de Dezembro de 2018. Desta forma, o fluxo de caixa esperado de recebimento deste ativo para o Fundo no mês de Janeiro/19 será parcial, sendo que no mês de Fevereiro/2019 é previsto o primeiro recebimento total dos alugueis deste ativo.



ATIVO GUARULHOS

O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018, pelo preço total de R\$ 68.453.000,00, sendo que R\$ 60.453.000,00 foram pagos no ato da escritura de venda e compra e o saldo de R\$ 8.000.000,00 foi pago após a apresentação do seguro garantia do contrato de locação.

Adicionalmente ao preço, o VBI LOG incorreu em custos relacionados a aquisição que totalizaram R\$ 1.631.000,00. Neste valor, estão incluídos os custos relacionados ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e despesas relacionadas ao Registro de Imóveis de Guarulhos.

Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa INTERMODAL BRASIL LOGÍSTICA LTDA (IBL) com prazo de 10 (dez) anos e valor de locação mensal de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), 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 LOG²:

- (i) As partes, VBI LOG e IBL, renunciaram ao direito de pleitear a revisão do valor dos alugueis, 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 alugueis 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

O Imóvel Guarulhos é composto por uma área total de terreno de 49.613m², com área construída bruta locável (“ABL”) de 24.415,89m², e possui elevadas especificações técnicas de forma a atender as mais elevadas necessidades das empresas do segmento de logística.

² É relevante informar que tais fatores não representam garantia de rentabilidade.





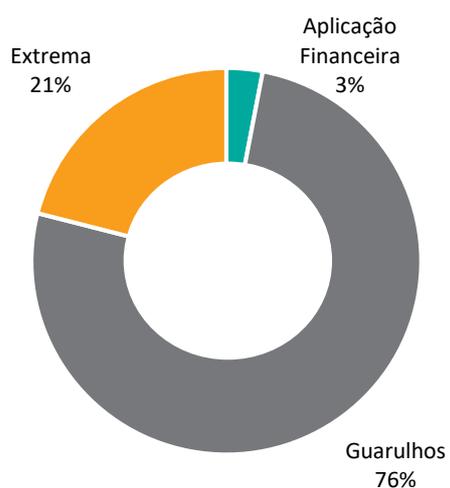
Foto do Galpão

PERFORMANCE DO FUNDO

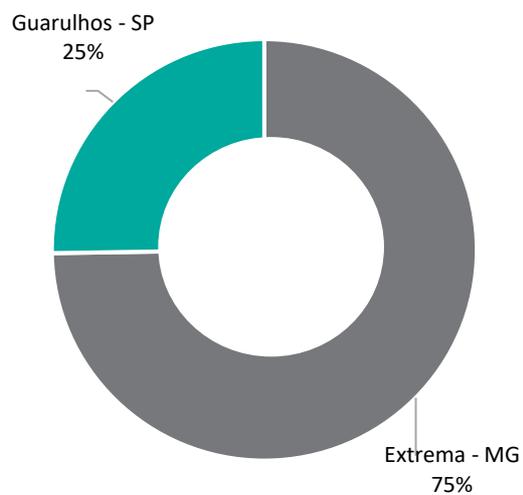
LVBI11	Dez-18	
Cotas Emitidas:		3.030.000,00
Valor de Emissão da Cota:	R\$	100,00
Valor a Mercado	R\$	318.150.000,00
Valor Cota Mercado:	R\$	105,00
Rendimento Distribuído:	R\$	-

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

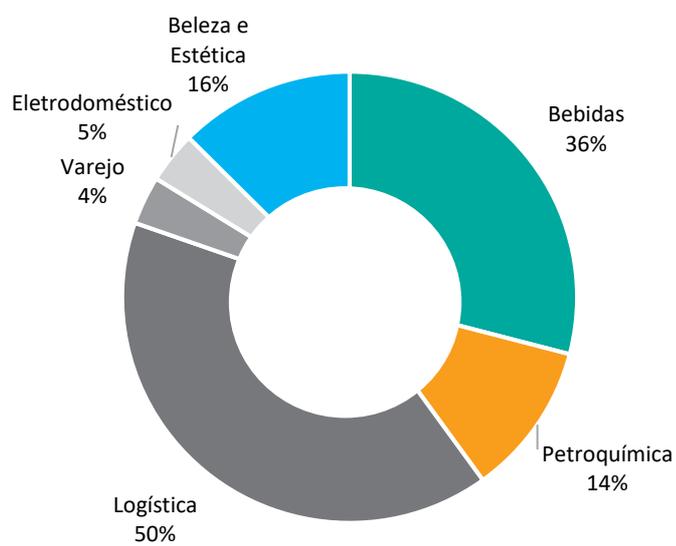
INVESTIMENTO POR ATIVO



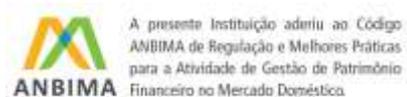
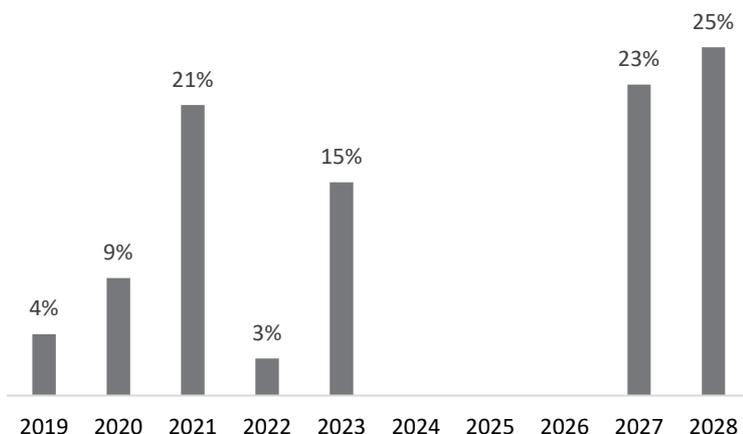
INVESTIMENTO POR REGIÃO



LOCATÁRIOS POR SETOR



VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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.

