

VBI LOGÍSTICO

Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")

CNPJ 30.629.603/0001-18

Relatório de Gestão – Março de 2019

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

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\$ 295.606.290,06 (em 31/03/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

Comentários da Gestão

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

Em função disso, o Fundo divulgou em 29 de março a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 1,02 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 05 de abril.

Neste mês, a distribuição de rendimentos foi impactada, de forma positiva e não-recorrente, pelo pagamento dos aluguéis que se encontravam em atraso ao final do mês de fevereiro dos locatários Braskem e Ambev, ambos ocupantes do ativo Extrema, e que representaram uma receita adicional não-recorrente equivalente a R\$ 0,26 por cota.

O VBI LOG encerrou o mês de março de 2019 com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 10,3 milhões. Os ativos operacionais de Extrema e Guarulhos são a principal composição do patrimônio do VBI LOG, cerca de 96% do total do ativo, e apresentam taxa de vacância física de 2% e sem qualquer inadimplência no recebimento dos aluguéis.



Rendimentos e Resultado

No dia 29 de março foi anunciada a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 1,02/cota, referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de março e que tem como competência o mês de fevereiro. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 05 de abril de 2019.

Neste mês, a distribuição de rendimentos foi impactada, de maneira positiva e não-recorrente, pelo pagamento dos aluguéis que se encontravam em atraso ao final do mês de fevereiro de 2019 pela Braskem e pela Ambev, ambos locatários do ativo Extrema. Na ocasião, o atraso ocorreu em função de problemas operacionais, que foram efetivamente superados com o pagamento dos valores devidos ao longo do mês de março. Esses valores em atraso representaram o equivalente a R\$ 0,26 por cota.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo 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

Resultado Contábil ajustado pelo Caixa (R\$ '000)	Fev-19	Acum. 2019
Receitas	3.612	5.309
Receita Financeira Líquida	36	73
Receita Imobiliária	3.577	5.237
Despesas	339	995
Despesas Imobiliárias	8	15
Despesas Operacionais	325	629
Despesas IR sobre resgate de aplicação financeira	6	351
Outras Despesas	0	0
Resultado	3.273	4.314
Reserva de Contingência	183	235
Resultado Distribuído¹	3.091	4.079
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuído¹ Por Cota (R\$)	1,0200	1,3463

¹Distribuição comunicada em 29/03/2019

Fonte: VBI Real Estate



Histórico de Distribuição – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de Março de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 8.400 mil. Durante o mês, o Fundo teve geração de caixa operacional de R\$ 2.888 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais, além da receita não recorrente referente aos alugueis que encontravam-se em atraso, que até então totalizavam R\$ 775 mil.

No demonstrativo de caixa do mês de março também está refletida a distribuição efetiva ao cotista no valor de R\$ 999 mil (R\$ 0,3263 por cota), descrita como Fluxo de Caixa de Financiamento, que foi anunciada ao final do mês de fevereiro (competência de janeiro).

Dessa forma, o fundo encerrou o mês de março com uma posição de Caixa de R\$ 10.289 mil, conforme tabela abaixo:

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Mar-19	2019
Saldo Anterior	8.400	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.888	6.422
Fluxo de Caixa de Financiamento	-999	-3.345
Fluxo de Caixa de Investimento	0	-1.439
Saldo Final	10.289	10.289

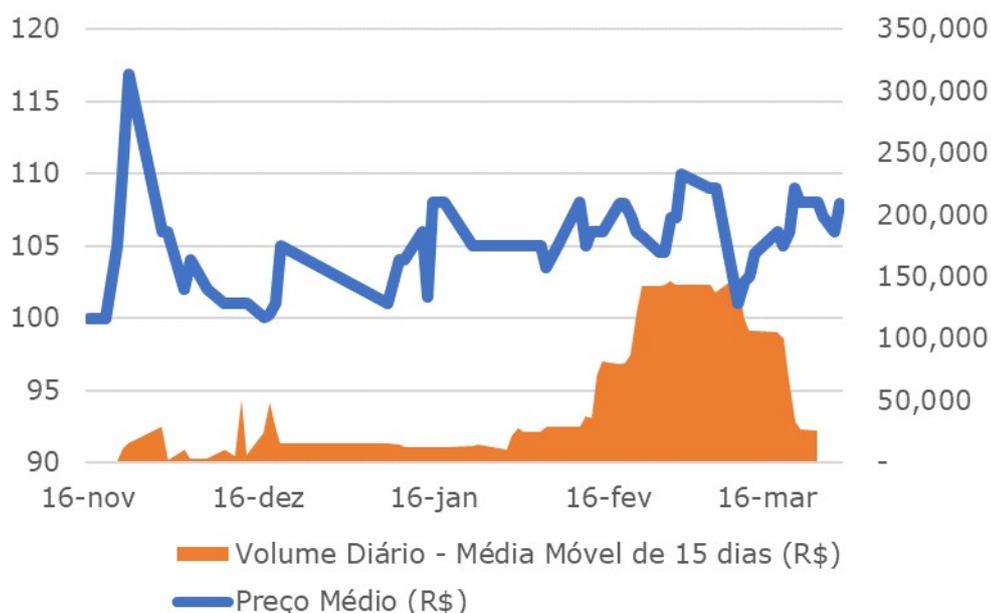
Fonte: VBI Real Estate



Liquidez

	Mar-19	2019	Desde Nov-18
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,4	3,1	3,9
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,9%	1,2%
Valor de Mercado em 31/03/19	R\$ 327 milhões		
Quantidade de Cotas	3.030.000		

Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg



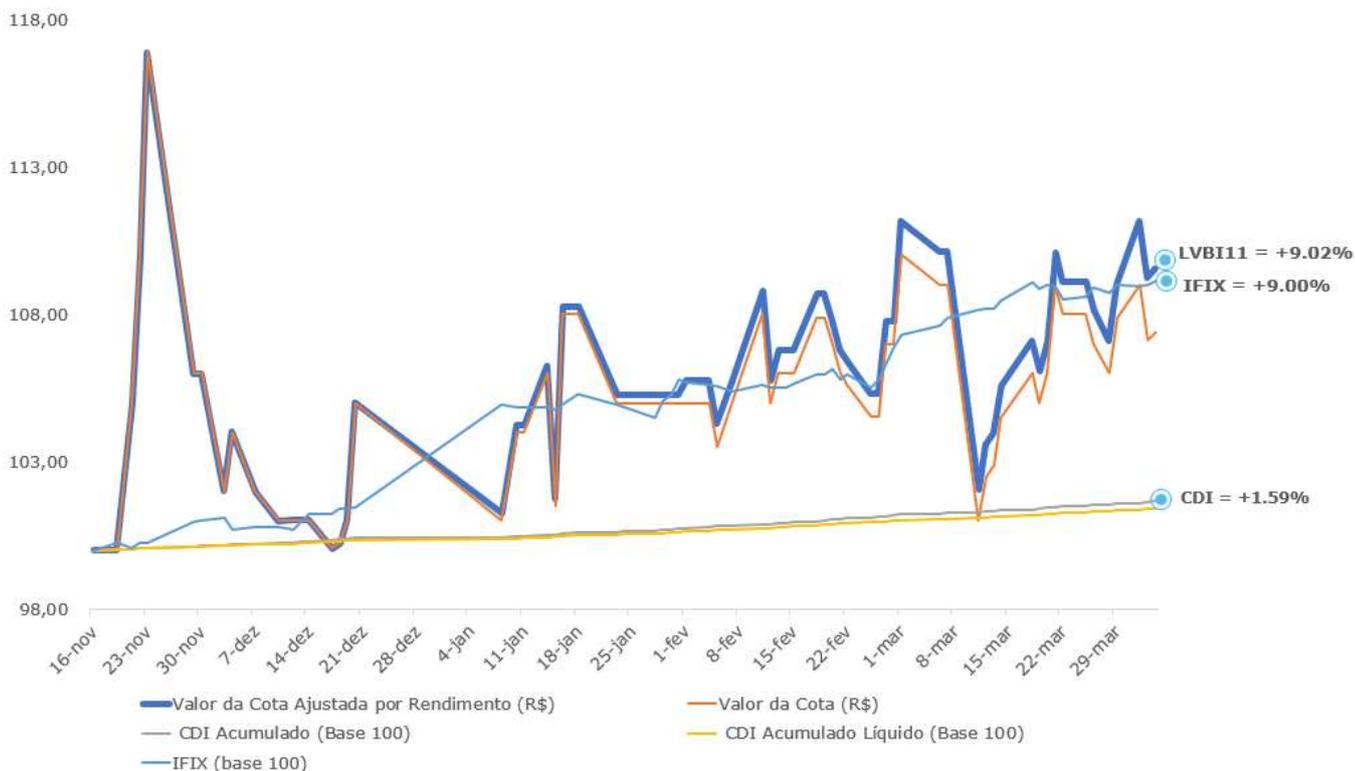
Fonte: Bloomberg, 31/03/19



Rentabilidade

Ao final do mês de março, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 107,90 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 31 de março, o Fundo acumula ganhos de 9,02% contra 1,59% do CDI e 9,00 % do IFIX.



Fonte: Bloomberg, 31/03/19



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, bem como 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 do ativo, foi necessária a manutenção emergencial e corretiva em parte da galeria de águas pluviais do empreendimento. Adicionalmente, serão executadas ao longo dos próximos meses novas ações de forma a minimizar eventuais intercorrências futuras.

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 Logistica ("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 IGP-M/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.



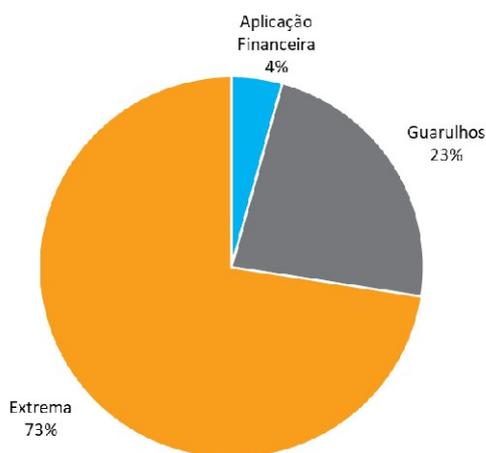
Foto Aérea



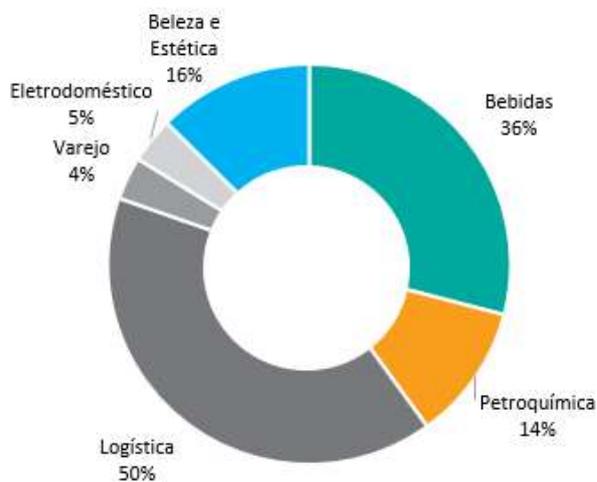
Foto do Galpão

Resumo da Composição do Portfólio

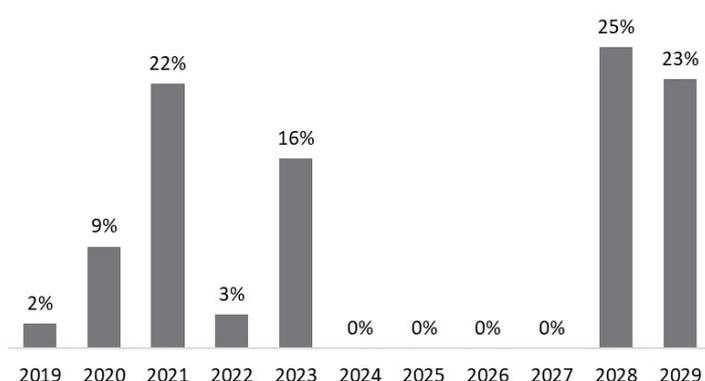
Investimento por Ativo



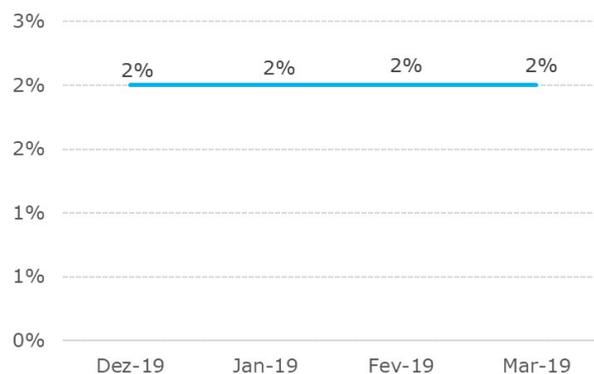
Locatários por Setor



Vencimento dos Contratos de Locação



Histórico de Vacância



A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Atividade de Gestão de Patrimônio Financeiro no Mercado Doméstico.

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.

Atendimento a Investidores

ri@vbirealestate.com

+55 11 2344-2525

www.vbilog.com.br

www.vbirealestate.com

