

VBI LOGÍSTICO

Fundo de Investimentos Imobiliário
 ("VBI LOG", "Fundo" ou "LVBI11")
 CNPJ 30.629.603/0001-18

Relatório de Gestão – Fevereiro 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\$ 296.080.485,45 (em 28/02/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

Comentários da Gestão

Durante o mês de fevereiro de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento do aluguel dos ativos Extrema e Guarulhos referente ao mês de competência Janeiro de 2019. Em função disso, o Fundo divulgou em 28 de fevereiro a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,3263 por cota, efetivamente pago em 11 de Março.

Neste mês, a distribuição foi impactada pelo não pagamento do aluguel por parte da Braskem e Ambev, ambos locatários do ativo Extrema e que representam 9% e 23% da receita imobiliária contratada, equivalente a R\$ 0,07/cota e R\$ 0,19/cota, respectivamente. O não pagamento se deu em função de problemas operacionais, conforme publicado em fato relevante em 28/02/2019. Uma vez que os pagamentos em atraso sejam realizados, o montante equivalente fará parte do cálculo para distribuição de rendimentos futura.

Adicionalmente, foi apurado pontualmente o imposto devido em função da receita financeira acumulada desde o início das atividades do Fundo. O valor apurado foi o equivalente a R\$ 0,11/cota. Atualmente, o VBI LOG possui uma taxa de vacância física de 2% e com uma inadimplência no recebimento dos aluguéis equivalente a R\$ 0,26/cota ou 36% sobre a receita contratada mensal.

Ao final o mês de Fevereiro de 2019, o VBI LOG encerrou com uma posição em caixa de aproximadamente R\$ 8.4 milhões tendo os ativos operacionais de Extrema e Guarulhos como principal composição do patrimônio do VBI LOG.



Rendimentos e Resultado

No dia 28 de fevereiro foi anunciada a distribuição de R\$ 0,3263/cota referente à competência de janeiro. 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.

Em resumo, os direitos de recebimento de alugueis gerados nos mês de janeiro foram efetivamente pagos pelos locatários em fevereiro, gerando o caixa utilizado para a distribuição anunciada no dia 28 de fevereiro, respeitando a razão de 95% de lucro contábil no período, conforme o demonstrativo a seguir:

Resultado LVBI11

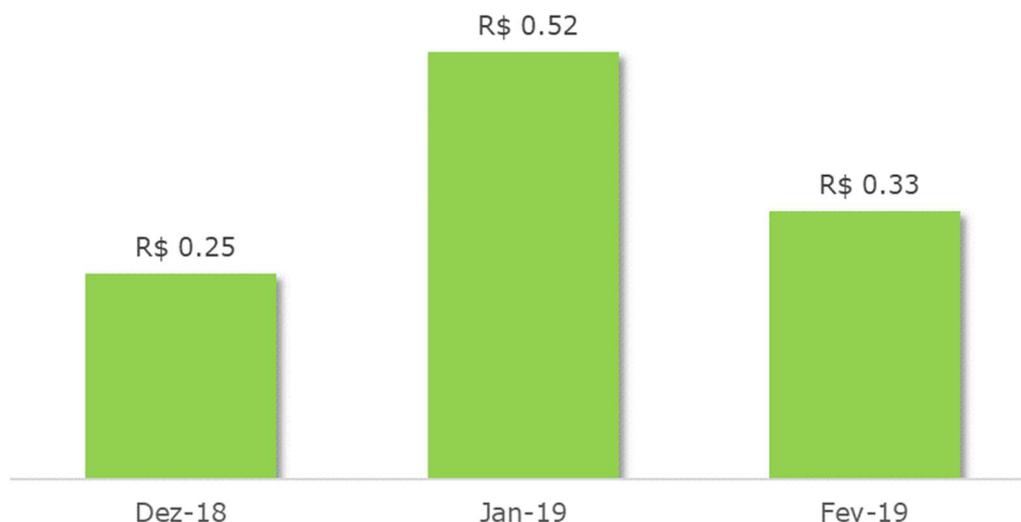
Resultado Contábil ajustado pelo Caixa (R\$ '000)	Jan-19	Acum 2019
Receitas	1,697	1,697
Receita Financeira Líquida	37	37
Receita Imobiliária	1,660	1,660
Despesas	656	656
Despesas Imobiliárias	7	7
Despesas Operacionais	304	304
Despesas IR sobre resgate de aplicação financeira	345	345
Outras Despesas	0	0
Resultado	1,041	1,041
Reserva de Contingência	52	52
Resultado Distribuído¹	989	989
Número de Cotas (#)	3,030,000	3,030,000
Resultado Distribuído¹ Por Cota (R\$)	0.3263	0.3263

¹Distribuição comunicada em 28/02/2019

Fonte: VBI Real Estate



Histórico de Distribuição – LVBI11



Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de Fevereiro de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 8.860 mil. Durante o mês, o Fundo teve geração de caixa operacional de R\$ 1.128 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes. No fluxo de caixa de financiamento, consta a distribuição de R\$ 1,588 mil (R\$ 0.52 por cota) pago efetivamente para os cotistas no mês de fevereiro referente ao resultado, anunciado em janeiro. Não houve no período qualquer movimentação de investimentos. Dessa forma, o fundo encerrou o mês de fevereiro com uma posição de Caixa de R\$ 8.400 mil, conforme tabela abaixo:

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Jan-19	Fev-19	Acum 2019
Saldo Anterior	8,651	8,860	8,651
Fluxo de Caixa Operacional	2,406	1,128	3,534
Fluxo de Caixa de Financiamento	-758	-1,588	-2,346
Fluxo de Caixa de Investimento	-1,439	0	-1,439
Saldo Final	8,860	8,400	8,400

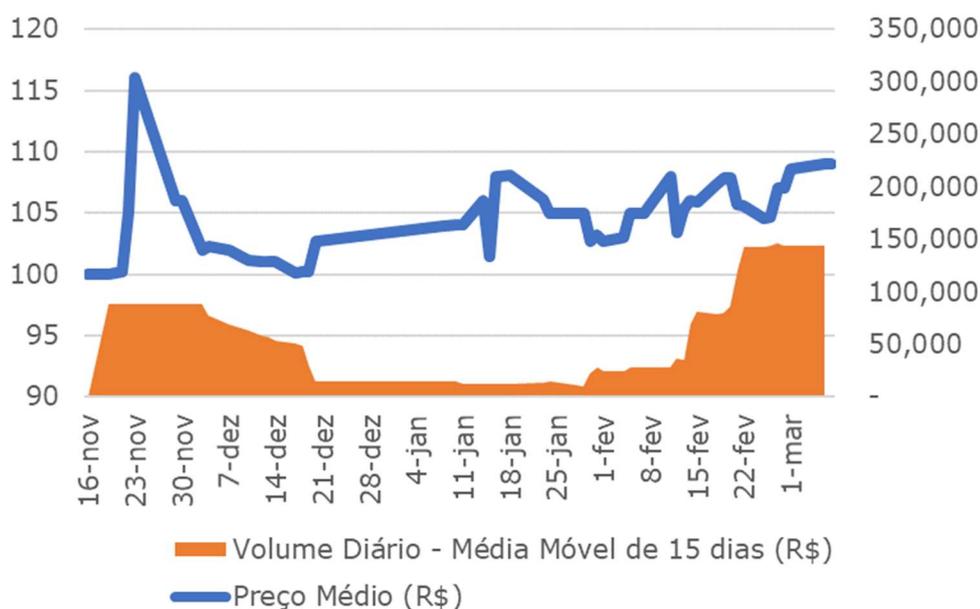
Fonte: VBI Real Estate



Liquidez

	Fev-19	2019	Desde Nov-18
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2.2	2.6	3.4
Giro (em % do total de cotas)	0.7%	0.8%	1.0%
Valor de Mercado em 28/02/19	R\$ 324 milhões		
Quantidade de Cotas	3,030,000		

Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg



Fonte: Bloomberg

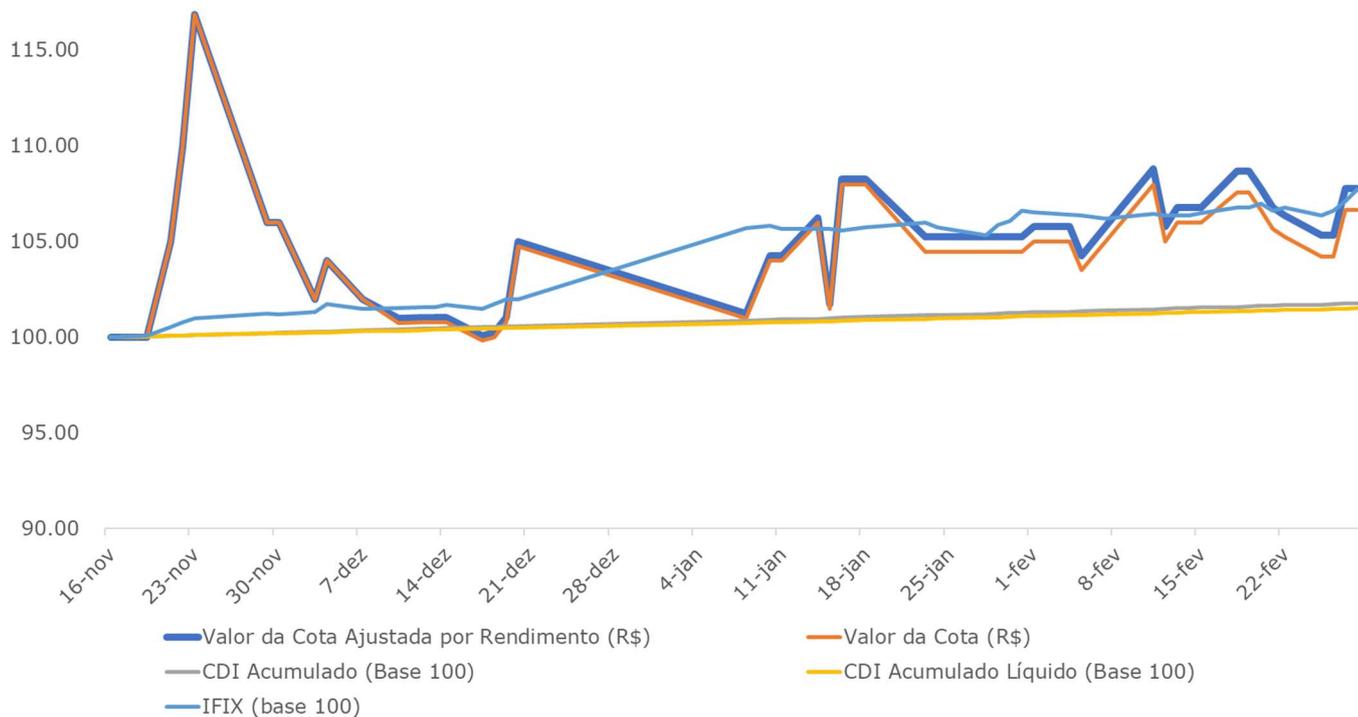


Rentabilidade



Ao final do mês de fevereiro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 106,66 e o valor patrimonial era de R\$ 97,72. 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 novembro de 2018.

Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento acumulado em 28 de fevereiro, o Fundo acumula ganhos de 7,78% contra 1,79% do CDI e 7,72% do IFIX.



Fonte: Bloomberg



Investimentos

Ativo Extrema

Com 97.822 m² de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em 19 de 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
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 fevereiro 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.

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 Logística ("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.



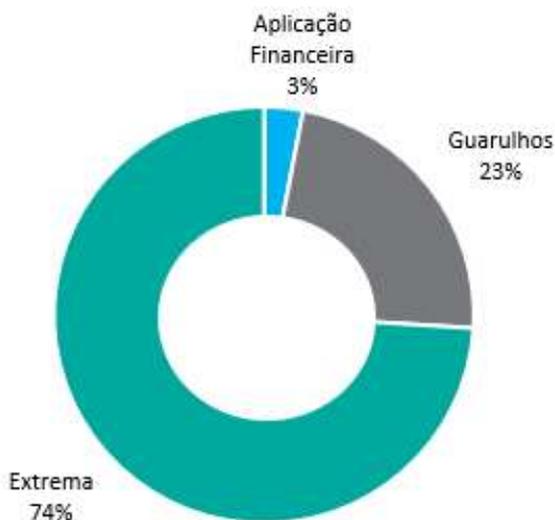
Foto Aérea



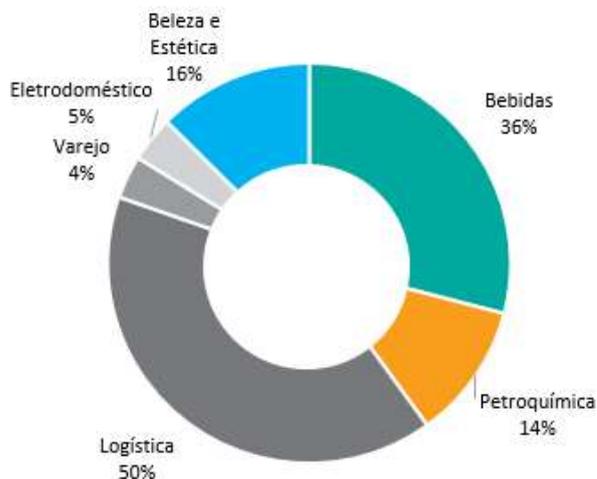
Foto do Galpão

Resumo da Composição do Portfólio

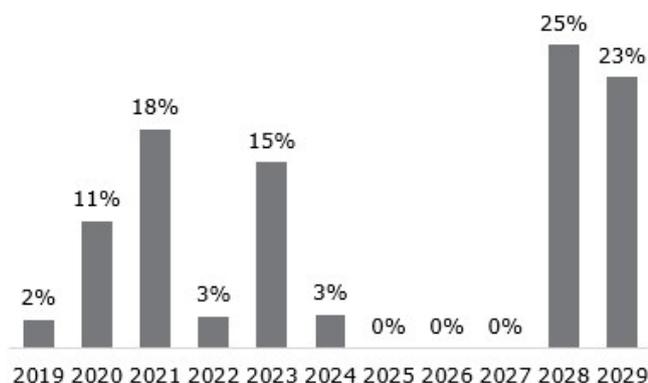
Investimento por Ativo



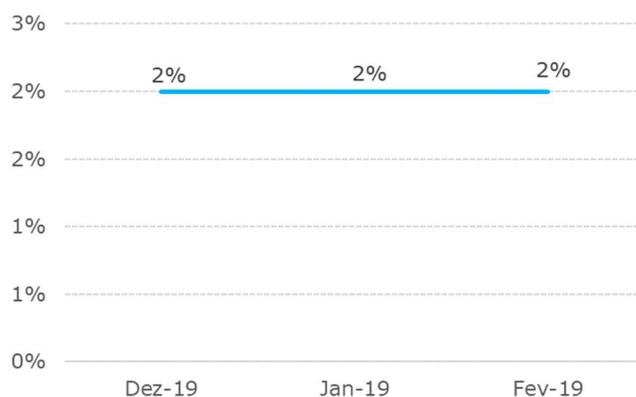
Locatários por Setor



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

