

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
junho de 2019: 1,25%

Patrimônio Líquido

R\$ 311.197.521,18
(em 30/06/19)

Cotas Emitidas

3.030.000

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 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 junho de 2019, o VBI LOG fez jus ao recebimento dos aluguéis dos ativos Extrema e Guarulhos, referentes ao mês de competência de maio de 2019. O fundo obteve aproximadamente R\$ 2,3 milhões de resultado operacional, dos quais distribuiu R\$ 2,2 milhões, sendo respeitados os limites mínimos de distribuição semestral de resultado (95% do lucro ajustado pelo caixa). A distribuição de rendimentos foi divulgada em 28 de junho no valor de R\$ 0,71 por cota, os quais foram efetivamente pagos no dia 08 de julho. Essa distribuição de rendimentos realizada reflete o fluxo operacional dos ativos pertencentes ao Fundo descontadas das despesas.

No mês de junho, foi formalizada a rescisão antecipada da locação do módulo B2 do galpão G7 do Ativo Extrema com área locável de 2.129 m², que efetivamente ocorreu em 31 de Maio. Em função disso, é esperado o recebimento do valor referente a multa por rescisão contratual antecipada, equivalente a 4,8 alugueis mensais, de aproximadamente R\$ 259 mil, durante o mês de Julho de 2019. Ainda no mês de Junho, foi assinado um novo contrato de locação para o próprio módulo B2 área que foi rescindido, bem como para o módulo B3, que encontrava-se anteriormente vago. Como a data de início do novo contrato de locação é de 01 de Junho de 2019, é esperada uma receita incremental ao Fundo não recorrente referente ao valor da multa por rescisão. Assim, ao final do mês de junho, os dois ativos operacionais do fundo atingiram 100% de ocupação e sem inadimplência no recebimento dos aluguéis.

Atendimento aos Investidores

www.vbilog.com.br



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525

Rendimentos e Resultado

No dia 28 de junho foi anunciada a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,71 por cota, referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de junho e que tem como competência o mês de maio de 2019. Os valores foram efetivamente pagos aos cotistas em 05 de julho de 2019.

Neste mês, a distribuição de rendimentos não foi impactada por eventos não-recorrentes, ou seja, a distribuição do Fundo representa exatamente seu resultado operacional ajustado pelo caixa. Por Resultado, compreende-se o valor líquido das receitas do Fundo (imobiliária e financeira), descontado de suas despesas (imobiliárias e operacionais).

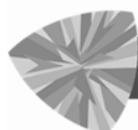
Do Resultado do Fundo, é retida uma reserva de contingência que respeita a regulamentação vigente, a qual prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa, conforme detalhado a seguir:

Resultado LVBI11

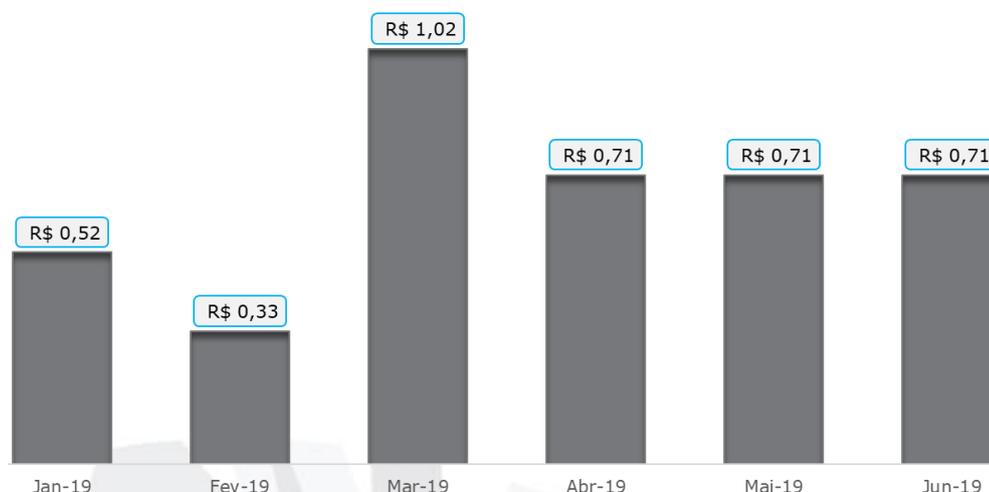
Mês Competência >>>	Mai-19	Accum. 2019
Mês Caixa >>>	Jun-19	
Receitas	2.606	13.143
Receita Financeira Líquida	29	167
Receita Imobiliária	2.577	12.976
Despesas	330	1.979
Despesas Imobiliárias	7	38
Despesas Operacionais	323	1.585
Despesas IR sobre aplicação financeira	0	356
Outras Despesas	0	0
Resultado	2.276	11.164
Reserva de Contingência	124	631
Resultado Distribuído¹	2.151	10.533
Número de Cotas (#)	3.030.000	3.030.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,71	3,48

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Fonte: VBI Real Estate



Histórico de Distribuição – LVBI1



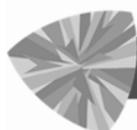
Fonte: VBI Real Estate

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de junho de 2019, o VBI LOG possuía uma posição de Caixa de R\$ 5.107 mil. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 2.276 mil, que é a diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais. No demonstrativo de caixa do mês de junho, 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 maio (competência de abril). Ao longo do mês de junho, não houve nenhuma movimentação no Fluxo de Caixa de Investimento que contempla todas as movimentações de capex e eventuais desinvestimentos.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	Jun-19	2019
Saldo Anterior	5.107	8.651
Fluxo de Caixa Operacional	2.130	13.001
Fluxo de Caixa de Financiamento	-2.151	-10.739
Fluxo de Caixa de Investimento	70	-5.757
Saldo Final	5.156	5.156

Fonte: VBI Real Estate



Balanco Patrimonial

Data	31/06/2019
Quantidade de Cotas	3.030.000
PL Contábil (R\$)	311.197.521
Valor Cota Contábil (R\$)	102,71
Valor de Mercado (R\$)	336.330.000
Valor Cota Mercado (R\$)	111,00

Exposição

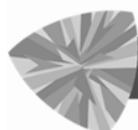
Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)
Imóveis Acabos	309.600.000	98%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	5.155.758	2%
Contas a receber	2.560.185	1%
Despesas antecipadas	5.192	0%
Impostos a Compensar	0	0%
TOTAL	317.321.135	100%

Passivo	R\$	%
Rendimentos a distribuir	5.196.108	2%
Impostos e contribuições a recolher	14	0%
Provisões e contas a pagar	927.492	0%
TOTAL	6.123.614	2%

Patrimônio Líquido	R\$	%
TOTAL	311.197.521	98%

Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

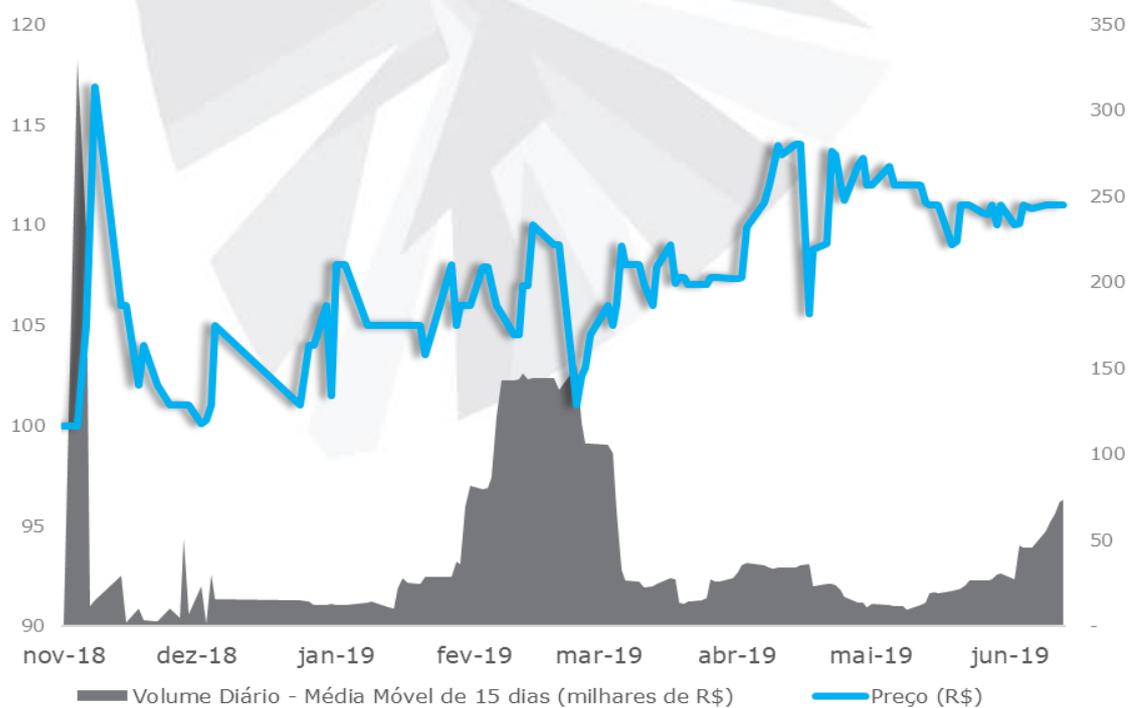


Liquidez

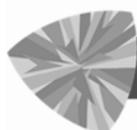
	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	5,2	6,0
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	1,7%
Valor de Mercado em 30/06/19	R\$ 336,3 milhões	
Quantidade de Cotas	3.030.000	

¹16.Nov.2018 – Início das negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



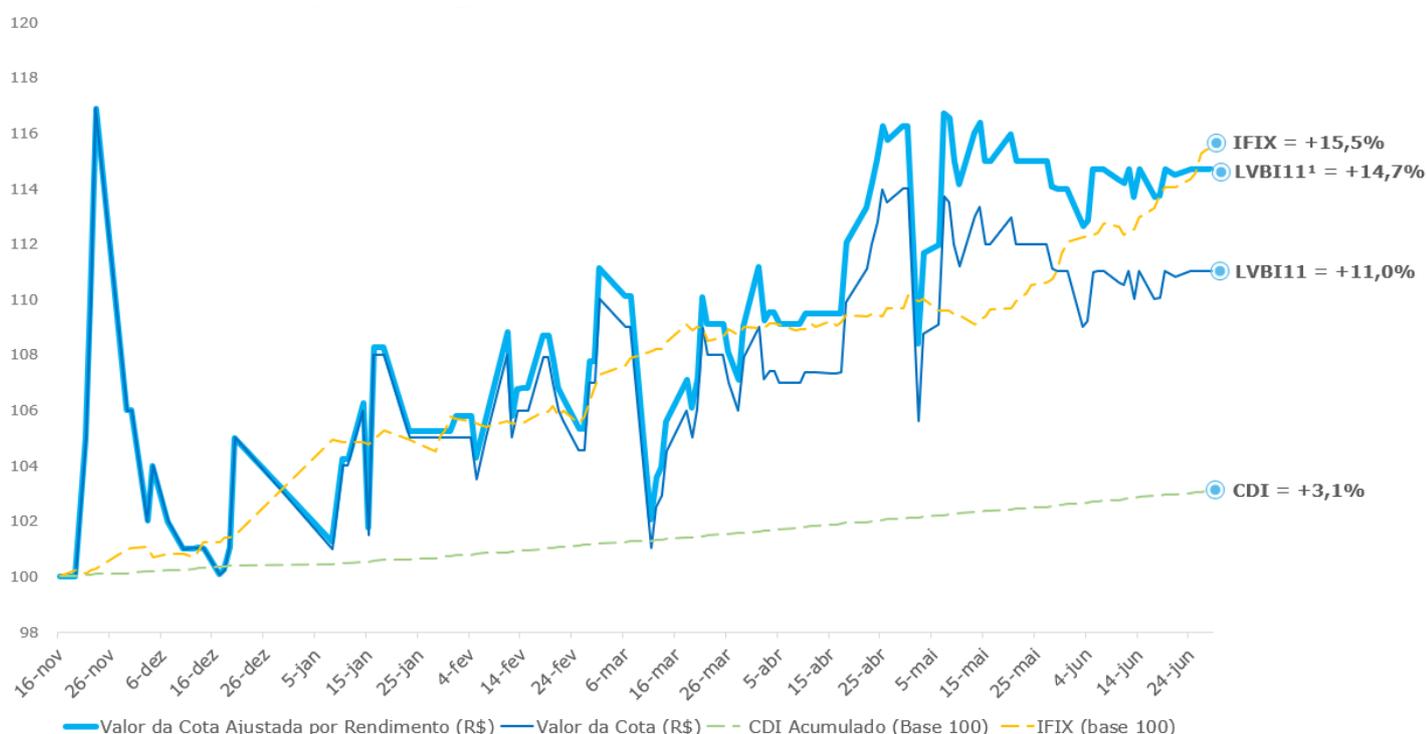
Fonte: Bloomberg



Rentabilidade

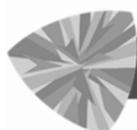
Ao final do mês de junho, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 111,00 e o valor patrimonial era de R\$ 102,71. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo em 16 de novembro de 2018.

Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento acumulado até 30 de junho, o Fundo acumula ganhos de +14,7% contra +3,1% do CDI e +15,5% 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

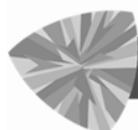




Foto Aérea



Foto Aérea

Durante o mês de junho de 2019, foi formalizada a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo B2 do G7 pela empresa Ceva Logistics Ltda. Em função disso, é esperado o recebimento do valor da multa por rescisão antecipada de aproximadamente R\$ 259 mil, que representa aproximadamente 4,8 alugueis mensais do referido módulo. Com a devolução antecipada dessa área, o ativo teria uma área vaga disponível para locação de 4.592 m² referentes aos módulos B2 e B3 do G7.

Entretanto, durante o mês de Junho, foi celebrado um novo contrato de locação com a empresa Ri Happy Brinquedos S.A. para ambos os módulos e com data de início em 01 de Junho de 2019, sendo que a equipe de gestão atuou de forma ativa e direta na referida locação e sem necessidade de intermediários terceiros.

Assim, o Ativo Extrema reduziu sua vacância física a zero e, conseqüentemente, atingiu 100% de ocupação e, em função da nova locação do módulo B2 do G7 sem a intermediação de terceiros e com o esperado recebimento da multa por rescisão contratual antecipada, é esperada uma receita incremental não recorrente de aproximadamente R\$ 259 mil no mês de Julho.

Ainda no mês de Junho, foi efetivado o pagamento do valor equivalente a R\$ 73 mil, referentes a manutenção e melhorias do Ativo que já haviam sido. Adicionalmente, a equipe de gestão continua trabalhando em um plano de melhorias para o empreendimento de forma a mante-lo de acordo com 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.

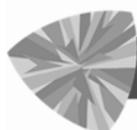
O Imóvel Guarulhos possui uma localização estratégica na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, próximo a intersecção da Rod. Presidente Dutra e a Rod. Fernão Dias e com fácil acesso a ambas as rodovias. Sua localização estratégica proporciona a IBL uma vantagem 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

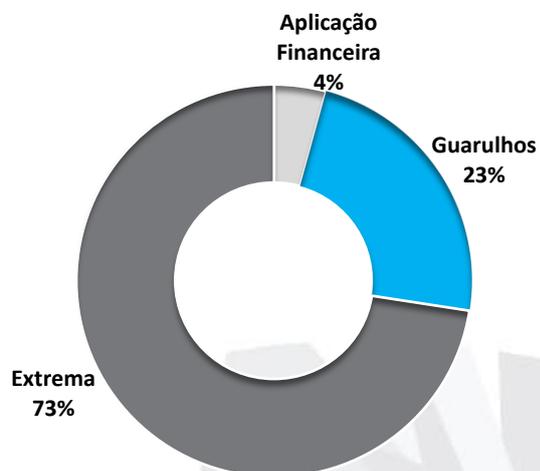


Foto do Galpão

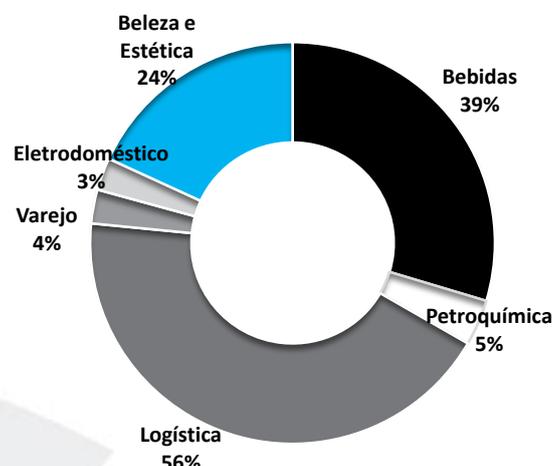


Resumo da Composição do Portfólio

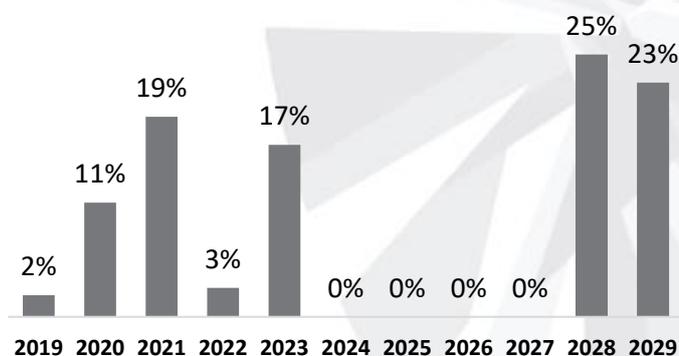
Investimento por Ativo



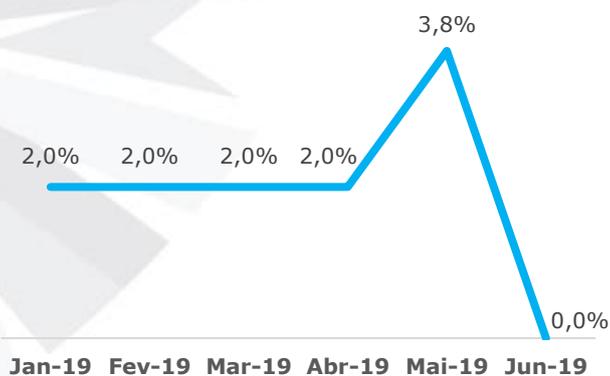
Locatários por Setor



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.

