

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

Operadora:

Boa tarde, senhoras e senhores. Sejam bem-vindos à teleconferência da VBI para a discussão dos resultados referentes ao 2T19.

O áudio e os slides desta teleconferência estão sendo transmitidos simultaneamente pela internet no site de RI da Companhia, www.vbilog.com.br. A apresentação também está sendo disponível para download.

Informamos que todos os participantes estarão apenas ouvindo a teleconferência durante a apresentação e em seguida iniciaremos a sessão de perguntas e respostas, quando mais instruções serão fornecidas. Caso algum dos senhores necessite de alguma assistência durante a conferência, queiram, por favor, solicitar a ajuda de um operador, digitando *0.

Informamos que previsões acerca de eventos futuros estão sujeitas a riscos e incertezas que podem fazer com que tais expectativas não se concretizem ou sejam diferentes do esperado. Essas previsões emitem a opinião unicamente na data em que são feitas, e a Companhia não se obriga a atualizá-las.

Estão presentes nesta teleconferência o Sr. Alexandre Bolsoni, Head de Projetos Logísticos da VBI Real Estate; e o Sr. Ricardo Vieira, Gerente de Relações com Investidores.

Gostaria agora de passar a palavra ao Sr. Alexandre, que dará início à apresentação. Por favor, Sr. Alexandre, pode prosseguir.

Alexandre Bolsoni:

Obrigado. Primeiro de tudo, boa tarde a todos. Estamos aqui mais uma vez, para a segunda conferência de resultados da VBI LOG.

Antes de mais nada, eu gostaria de fazer um pequeno comentário. Postergamos em alguns dias esta conferência do 2T em função do *follow-on* que estava em andamento. O nosso objetivo nessa pequena postergação foi dar mais informações com relação inclusive a essa segunda oferta (*follow-on*) que teve anúncio de encerramento no dia 2 de setembro.

Dando início à nossa apresentação, e até em função do grande número de novos investidores dentro do nosso fundo como resultado do *follow-on*, eu gostaria de passar um pouco da nossa proposta de valor do VBI Logística, que está no slide 2 da apresentação.

Antes de mais nada, é importante salientar que este fundo tem uma estratégia bem definida. Definimos no início das operações que o nosso objetivo principal é proporcionarmos ao mercado um veículo de investimento que nos possibilite a aquisição de ativos já desenvolvidos no segmento logístico, no qual proporcionaremos uma gestão ativa desses ativos e investimentos de forma que tenhamos, como resultado final para o cotista, um portfólio que seja diversificado, balanceado e líquido, e que proporcione a melhor relação risco-retorno para os nossos investidores.

Essa estratégia até agora foi implementada através de duas ofertas públicas. A primeira foi uma oferta inicial que aconteceu no 4T18, mais especificamente no mês de

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

novembro, de R\$ 303 milhões, para a aquisição de dois ativos que já estavam pré-definidos à época – ativos com diversificação geográfica e um *mix* entre contratos típicos e atípicos.

Em continuidade à implementação dessa estratégia, fizemos a segunda emissão (primeiro *follow-on*), que se encerrou no início do mês de setembro, sendo que o grande objetivo, além de continuar aumentando o número de ativos e o portfólio de ativos no segmento logístico do fundo, foi dar uma maior liquidez às cotas, aumentando principalmente o número de investidores na nossa base de cotistas.

Essa emissão tinha um *yield* alvo para o primeiro ano de 7,6%. Lembrando sempre que temos uma queda inicial em função da época de investimento e deveria se estabilizar após o investimento total desse montante captado.

Dando início especificamente a esta apresentação, na página 3, temos a agenda do dia de hoje, que, basicamente, está dividida em três tópicos principais. O primeiro tópico principal é a performance trimestral. É importante salientar que, especificamente e excepcionalmente no dia de hoje, vamos incrementar, além do 2T, os meses de julho e agosto, para proporcionarmos o maior número de informações possível aos nossos cotistas.

Teremos também um capítulo específico com relação à segunda emissão de cotas, o resultado e como está o andamento dos fatos posteriores à segunda emissão; e, por fim, um panorama de mercado com a nossa visão com relação especificamente ao mercado de logística.

Entrando um pouco na performance do 2T, na página 4, um ponto importante que tivemos foi a segunda oferta (primeiro *follow-on*), que iniciou no 2T. Mas, voltando um pouco, é importante lembrar que já temos duas ofertas públicas no fundo.

A primeira, como comentei anteriormente, aconteceu no 4T. Fizemos o IPO com R\$ 303 milhões e já adquirimos os dois ativos-alvo da época, alocando 100% do capital da primeira emissão.

Ao longo do 1T, trabalhamos na identificação de novos ativos para que pudéssemos dar início ao *follow-on*, que acabou acontecendo no 2T. Fizemos o protocolo no mês de junho, e, já no início do 3T, essa captação foi encerrada, com a captação de um montante equivalente a R\$ 480 milhões. Esse é um breve histórico do nosso fundo nos últimos trimestres.

Especificamente com relação aos ativos que já temos dentro do fundo, lembramos que um deles é o ativo denominado Guarulhos, que está descrito na página 5. Durante o 2T, não tivemos nenhum evento além dos eventos operacionais normais do ativo em si. Ele está 100% ocupado e sem nenhuma inadimplência.

É importante lembrar que esse ativo nos agrada muito pela localização que tem, que é muito centralizada dentro de São Paulo; é muito difícil replicar uma boa logística nessa região, que fica na esquina da Rodovia Fernão Dias com a Rodovia Presidente Dutra.

O segundo ativo que temos dentro do fundo é o ativo denominado Extrema. Neste, sim, tivemos algumas movimentações que gostaríamos de mencionar hoje. Basicamente, é um ativo que possui quatro galpões logísticos de diferentes características.

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

O galpão denominado G7 é um galpão logístico modular, com módulos a partir de 2 mil m², onde tivemos uma primeira movimentação, que foi a rescisão antecipada de um módulo ao final do mês de maio pela Ceva, que era o antigo ocupante. Então, em 31 de maio, a nossa vacância, que era de um único módulo, passou para dois módulos.

Porém, e até em função um pouco da gestão que fazíamos porque já havia o aviso prévio dessa potencial rescisão, no mês seguinte, com contrato já no dia 1º de junho, ou seja, no dia seguinte à desocupação pela Ceva, esse espaço já foi alugado pela Ri Happy, que já era um ocupante nosso do próprio condomínio, além do outro módulo que estava vazio, o que nos levou a uma taxa de 100% de ocupação; ou seja, sem nenhuma vacância no empreendimento e, conseqüentemente, nenhuma vacância no fundo em si.

É importante lembrar que, até no tipo de estrutura que temos nos nossos contratos típicos, recebemos uma multa equivalente a 4,8 aluguéis desse espaço que era ocupado pela Ceva, o que nos levou a um resultado não recorrente que será distribuído aos cotistas ao longo do 2S.

Com relação à gestão da propriedade em si, vale salientar que, ao logo do 2T, não tivemos nenhum investimento necessário no imóvel, porém estamos estudando em conjunto com alguns dos nossos locatários alguns pequenos investimentos que vão agregar valor para o empreendimento e para o cotista ao longo do 4T.

Lembrando somente que o G20 é outro galpão do empreendimento, que tem um contrato de BTS atípico com a Ambev; o G40 é uma ocupação pela DHL, único ocupante desse galpão; e o G30 tem dois ocupantes, que são a ID e a Mundial.

Dessa forma, até o dia 31 de agosto, como podemos ver no slide 7, conseguimos atingir uma vacância de 0%. No gráfico superior esquerdo do slide, tivemos, como comentei, esse pico de um dia em maio, quando, tivemos dois módulos vagos e atingimos 3,8%. Mas, no dia seguinte, 1º de junho, essa vacância veio a zero; como eu disse, com o recebimento dessa multa por rescisão antecipada.

Então, ao final do dia, temos até uma vacância financeira negativa, se pudermos chamar assim, porque teremos o recebimento do aluguel em dobro desse espaço nos próximos meses.

Vale também salientar que nós temos um contrato a vencer ainda no ano de 2019, como podemos ver no gráfico no canto inferior esquerdo, que também já se encontra em negociação para eventual renovação.

Dessa forma, entendemos que, como temos aviso prévio nos nossos contratos de locação, hoje não temos nenhuma perspectiva no curto prazo de eventual vacância para o empreendimento de Extrema, bem como para o empreendimento de Guarulhos, e, então, o portfólio se mantém com uma vacância de 0%.

Vale salientar também que já existem algumas tratativas, principalmente no ativo de Extrema, de eventuais renovações dos contratos que vencem nos anos de 2020 ou 2021, uma vez que os locatários estão se antecipando à escassez de galpões logísticos na região e procurando fazer esse alongamento de contrato conosco no ativo de Extrema.

Também temos nossa base por segmento de locatário de maneira bem segmentada. Obviamente, o segmento de logística possui a maior participação em percentual de

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

receita por setor, seguido pelo segmento de bebidas, onde leia-se basicamente Ambev, que é o nosso maior inquilino hoje.

Temos também, hoje, 21% dos contratos atípicos e 79% típicos, fazendo sempre a menção de que, nos nossos contratos típicos, procuramos ter a maior previsibilidade possível com relação à receita, negociando sempre um aviso prévio que se aproxima a seis meses de aviso prévio para eventual rescisão antecipada, bem como uma multa no patamar de seis meses.

Então, em função desse resultado operacional do 2T, temos no slide 8 o DRE gerencial do 2T também já incluindo os meses de julho e agosto, que extrapolam um pouco o 2T, mas decidimos colocar esses dados para ser o mais atualizado possível uma vez que, como comentei no início do *call*, adiamos esse *call* em função do encerramento da segunda oferta de cotas.

Vale lembrar também que temos a diferença entre mês competência e mês caixa. Se olharmos o resultado do 2T especificamente, não tivemos nenhum evento não recorrente ao longo dos meses entre abril e junho, então tivemos uma distribuição de cotas equivalente a R\$ 0,71 por cota ao longo desses meses. Ou seja, sem nenhum evento quando tínhamos um módulo vago.

No mês de competência junho, que seria o último mês competência do 2T e que gera o resultado de caixa do mês de julho, tivemos um incremento no resultado distribuído, basicamente por um resultado retido, acumulado, que a equipe de gestão tomou por decisão reter, uma vez que, na época, tínhamos uma eventual vacância futura em função do aviso prévio que estava vigente na época em função do galpão que seria desocupado pela Ceva.

Então, decidimos, com o objetivo de manter a distribuição mais linear possível, fazer uma retenção do eventual valor que cobriria esse espaço vago, e, uma vez que esse espaço foi alugado no mês de junho e de forma a manter a distribuição conforme a legislação, de 95% do resultado, tivemos um resultado distribuído adicional no final do mês de junho.

No resultado do mês competência julho e caixa agosto, que foi divulgado agora no final do mês de agosto e pago no início de setembro, mantivemos a distribuição que seria o resultado recorrente no patamar de R\$ 0,71 por cota.

Vale a pena mencionar que tivemos, sim, nesse mês, uma receita adicional não recorrente de aproximadamente R\$ 320 mil, como também está descrito no relatório gerencial do mês de agosto, que basicamente se resume à multa que foi paga pela Ceva por essa rescisão antecipada, bem como o reconhecimento do primeiro aluguel da Ri Happy, que é referente a junho. Então, no mês de julho foi reconhecido isso em (14:44), em função de o contrato ter sido assinado somente ao final do mês de junho, começo de julho, com data retroativa.

Esse resultado não foi considerado na distribuição desse mês, e o objetivo é que ele seja distribuído ao longo do semestre, mais uma vez, de forma a manter a distribuição o mais linear possível ao longo do semestre e dos próximos meses.

No slide 9, temos um pouco da performance do fundo comparado com o CDI e o IFIX – o resultado do fundo, até o dia 31 de agosto. Se considerarmos o resultado da variação do valor da cota incrementado com o valor dos rendimentos distribuídos, atingimos um

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

resultado desde o início do fundo de 24,6% e, desconsiderando as distribuições, de 19%, contra IFIX de 16,6% e CDI de 3,6%.

No slide 10, também já pudemos apurar um dos objetivos que tínhamos no *follow-on*, que foi um incremento significativo da liquidez do ativo. É importante salientar que o IPO do fundo, executado no 4T18, foi uma oferta com uma característica de baixo número de CPFs; a nossa base de cotistas era relativamente baixa.

Com o objetivo que tínhamos na segunda emissão, já foi possível identificar um volume médio negociado bem acima, quase cinco vezes mais do que tínhamos até o anúncio dessa segunda oferta, dando aos investidores mais liquidez nas suas cotas.

Posto isso, encerramos os resultados operacionais do fundo e vamos fazer alguns comentários com relação ao resultado da segunda emissão de cotas.

No slide 12, temos um resumo da proposta de oferta que foi protocolada. O valor da oferta que tínhamos era R\$ 400 milhões, que poderia chegar a R\$ 480 milhões com o lote suplementar; tínhamos um preço de cota a R\$ 106,48; na época, tínhamos três ativos com tratativas com exclusividade, que somavam aproximadamente R\$ 250 milhões desse volume que seria captado.

E o *yield* projetado, estimado para o primeiro ano, com base nessa cota, era de 7,6%, já considerando o período de alocação de recursos, no qual, eventualmente, os rendimentos terão uma queda, em função da rentabilidade do CDI e da aplicação financeira ser menor do que a rentabilidade atingida na aquisição do ativo.

Como foi mencionado e é de conhecimento do mercado, no dia 2 de setembro houve o anúncio do encerramento, e o resultado da oferta basicamente foi uma captação de R\$ 480 milhões, onde foi alocado o lote suplementar, sendo que R\$ 377 milhões desse montante vieram do exercício de direito de preferência.

Vale salientar que nós agradecemos a confiança dos nossos cotistas ao terem atingindo um patamar de 95% da oferta só com o direito de preferência. E, o saldo da oferta, R\$ 103 milhões, foram novos cotistas que entraram no nosso fundo.

Desses R\$ 480 milhões, o fundo recebeu, efetivamente, aproximadamente R\$ 464 milhões, uma vez que tivemos R\$16 milhões em despesas de captação.

Além disso, em função dessa oferta, tivemos mais de 10 mil novos investidores, e nossa base de cotistas aumentou significativamente. E hoje temos três ativos com tratativas exclusivas para fazer a aquisição e a alocação desse capital, sendo que o principal deles, que vamos discutir um pouco, apresentar para vocês será apresentado numa AGE para a aprovação da primeira aquisição, é o ativo de Extrema, que faz parte do próprio condomínio logístico que já faz parte do fundo, é a expansão do galpão da Ambev.

Nós também temos um *pipeline* adicional, além desses três ativos, para fazer a alocação, conforme imaginávamos, em até três meses do anúncio de encerramento da oferta.

Neste momento, passo a palavra ao Ricardo, que entrará nos próximos slides, no cronograma de conversão e no panorama para os próximos meses com relação às cotas do fundo.

Ricardo Vieira:

Boa tarde, pessoal. Obrigado pela presença de todos. Meu objetivo aqui é só comentar a partir do slide 13, seguindo de onde o Alexandre parou, para dar um contexto do que foi a dinâmica do fundo desde o início da liquidação, em meados de agosto, até a AGE que está marcada para o dia 30 de setembro.

No dia 20 de agosto, uma vez que já tinha se encerrado o período de exercício de preferência, foi feita a liquidação de fato, e os investidores receberam recibos LVBI 14. Ainda não eram cotas convertidas de fato; o fundo recebeu esse capital, só que os investidores receberam recibos de cotas.

No dia 28 de agosto, os investidores que entraram na oferta ex-exercício de direito de preferência receberam recibos de cotas LVBI 12 e o fundo recebeu R\$ 103 milhões em caixa.

No dia 30 de agosto, anunciamos a distribuição aos cotistas que já eram cotistas do fundo antes da segunda emissão de R\$ 0,71 por cota – como já divulgamos e mencionamos aqui a base da distribuição nesta apresentação. Aqueles que tinham o LVBI 12 ou o LVBI 14 não receberam essa distribuição.

No dia 2 de setembro, fizemos o anúncio do encerramento da segunda emissão e apresentamos todo o resultado para o mercado. Em seguida, no dia 6, foi feito o pagamento, de fato, aos cotistas do LVBI 11, que havia sido anunciado no dia 30. E, no dia 9 de setembro, convertimos os recibos de cotas de LVBI 12 e LVBI 14 para LVBI 11. Com isso, o fundo agora passou a ter 4.507.889 cotas adicionais, além das 3.030.000 que havia anteriormente.

Como forma de compensar o período em que o fundo ficou trabalhando com o capital dos investidores; entre 20 e 30 de agosto para os que entraram no direito de preferência com o LVBI 14 e; entre 28 e 30 de agosto para aqueles que entraram na oferta e receberam recibos LVBI 12; calculamos o resultado proporcional financeiro desse carregamento de caixa pelo período e distribuimos R\$ 0,22 por cota para quem tinha LVBI 14 e R\$ 0,08 por cota para quem tinha o LVBI 12, como forma de distribuição de resultado financeiro desse período, uma forma de equalizar os direitos daqueles que já haviam aportado caixa anteriormente no fundo.

Com isso, todo mundo, a partir daquele momento, passa a ter condições *pari passu* dentro do fundo, tanto em obrigações como em direitos, como detentores da cota LVBI 11.

Em seguida, agora no último dia 12, fizemos a convocação e o envio das cartas para a Assembleia Geral Extraordinária do dia 30 de setembro, em que alguns pontos serão deliberados para a aprovação da primeira aquisição e algumas questões do próprio fundo.

Passando para o slide 14, cabe agora ressaltar um ponto importante que já havíamos abordado tanto no prospecto quanto no material publicitário da oferta. Pela dinâmica de caixa e competência do fundo e a curva de alocação, naturalmente a distribuição nos meses subsequentes à oferta sofre uma pequena alteração.

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

Nossas projeções não estão alteradas em relação ao prospecto e ao material publicitário, mas acho que cabe sempre reforçar para evitar qualquer tipo de dúvida por parte do investidor.

Então, podemos ver no slide 14, que no mês de agosto o caixa gerado pelo fundo e recebido tem como competência o mês anterior, de julho. Então, o ocupante fica no mês de julho, paga no mês de agosto, e, portanto, todas as distribuições que são feitas no fundo têm como base a receita do mês de julho.

No caso, foram R\$ 2,6 milhões de receita com aluguel, o que não significa distribuição. Mais uma vez, depois da receita, tem todas as despesas do fundo naquele mês e, havia 3.030.000 cotas.

Agora, no mês de setembro, vamos distribuir todo o aluguel gerado que tem competência no mês de agosto. Não haverá distribuição de resultado financeiro proporcional, uma vez que já antecipamos isso para os novos investidores que entraram na oferta. Então, isso já afetará um pouco a distribuição, e a receita estimada segue sendo R\$ 2,6 milhões no mês.

De novo, receita, e não lucro líquido disponível para distribuição. Só que agora teremos um pouco mais de 7,5 milhões de cotas. Com isso, essa receita fica um pouco diluída, uma vez que ainda não tenho os novos ativos dentro do meu *flow*.

Uma vez que eventuais ativos sejam adquiridos no mês de outubro, a próxima distribuição anunciada em 31 de outubro será referente ao mês-competência de setembro. E aí, sim, se até o final deste mês, tivermos novas aquisições, elas poderão, sim, integrar a próxima distribuição.

Portanto, lá, no final de outubro, nós teremos receitas do ativo de Extrema, de Guarulhos e dos eventuais ativos adquiridos, agora, no mês de setembro. Então, naturalmente, nos próximos dois meses, teremos esse efeito nas distribuições.

Passando para o slide seguinte, no slide 15, é possível ver a projeção que é, em um contexto geral, a mesma que apresentamos no prospecto e no material publicitário da segunda oferta.

Então, logo no começo, temos essa queda nas distribuições, em função do efeito da diluição dos dois ativos por uma base maior de cotistas e pelo excesso de caixa com que o Fundo fica, e, muitas vezes, sendo remunerado a CDI, com menos impostos.

Nós mantemos a nossa previsão de alocação total até fevereiro, e, com isso, a retomada da rentabilidade normal do Fundo. E a estratégia de alocação que acontecerá até fevereiro segue a mesma. Então, nós estamos falando sempre entre ativos A e AAA, com *mix* de contratos típico e atípico, para manter tanto a previsibilidade quanto a oportunidade de ganho de melhora de mercado com inovação de contratos e de localização nos principais centros logísticos nacionais para reduzir o risco do Fundo.

Eu devolvo agora para o Alexandre porque, agora, entraremos um pouco mais em detalhes na pauta da AGE e da potencial próxima aquisição do Fundo.

Alexandre Bolsoni:

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

É importante salientar que, na última semana, foi convocada uma AGE pela administradora, em que na pauta há três itens, sendo que dois dos quais são sugestões da própria gestora. O primeiro item é para a aprovação da aquisição da R047, que é a sociedade que possui o denominado Ativo 1, que constava no prospecto da segunda oferta.

Esse ativo nada mais é que a aquisição da expansão do galpão logístico da AMBEV naquilo que chamamos de ativo Extrema, do próprio Fundo. Eu vou entrar com um pouco mais de detalhes com relação a isso.

A aprovação para que o Fundo possa investir em cotas do fundo de investimento de renda fixa da administradora para dar um pouco mais de liquidez e facilidade de aplicação dos recursos pela administradora. E, por último, o aumento de capital autorizado para novas emissões de R\$ 700 milhões para R\$ 1,7 bilhão.

Então, o primeiro ponto, para que essa assembleia tenha os votos válidos é necessária a presença de pelo menos 25% dos cotistas. E como foi feito na época do IPO para a aquisição do ativo Extrema, em função do eventual conflito de interesses, conforme a regulamentação da CVM, pela VBI e também pela gestora do FIP, que é o proprietário da R047, torna-se necessária uma Assembleia em que haja pelo menos 25% dos cotistas presentes ou votantes para essa aquisição.

Esse Ativo 1, como vocês podem ver no slide 17, nada mais é que a aquisição da expansão do galpão da AMBEV, lá, no ativo Extrema, basicamente é um galpão logístico que foi entregue no mês de julho em quase 24 mil metros quadrados de área construída, com um contrato atípico, tendo a AMBEV como locatário, ainda com 10 anos de contrato, com vencimento para o ano de 2029.

O valor de aquisição, o preço do ativo, em si, do imóvel, foi baseado num lado de avaliação do mercado pela CB Richard Ellis (CBRE) em um valor de R\$ 70 milhões. E, imaginando o *cap rate*, que é a potencial receita para os próximos 12 meses, com o valor do imóvel, chegamos a um *cap rate* de 8,4%.

Só gostaria de ratificar e contar com a participação de todos os cotistas que, se possível, sendo a favor, contra ou se abstendo dessa eventual aquisição, uma vez que isso é importante em caso de aquisição do ativo para mitigar essa diferença de retorno entre o que, hoje, dá o CDI, a aplicação financeira líquida para os cotistas versus a rentabilidade em caso de aquisição.

Então, de forma a tornar essa votação mais hábil e eficiente possível nessa assembleia que vai acontecer no dia 30 de setembro, nós, da gestora, em conjunto com a administradora, estamos trabalhando com um representante, uma empresa que vai nos auxiliar com uma eventual votação eletrônica ou por e-mail dos cotistas, que poderão dar uma procuração para essa empresa, já com seu voto definido.

Então, vocês deverão receber, ao longo desta semana, todas as instruções para facilitar a votação e de forma que alcancemos esse quórum. Lembrando de que na época do IPO, na primeira convocação, nós não conseguimos esse quórum, somente na segunda, o que atrasou, na época, a aquisição do ativo Extrema.

O outro ponto importante que eu gostaria de salientar e já antecipar um pouco essa AGE do dia 30 de setembro, é com relação ao aumento de capital autorizado para R\$ 1,7

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

bilhão em vez de R\$ 700 milhões que tínhamos hoje. Desses R\$ 700 milhões, R\$ 480 milhões já foram absorvidos pelo primeiro *follow-on*, pela segunda oferta.

E, em função da nossa visão da necessidade de crescimento de portfólio, das alternativas e oportunidades que estamos vendo no mercado para aumentar o tamanho do Fundo, para manter a resiliência do portfólio, a diversificação de risco com relação a ativos e locatários e, aumentar ainda mais a liquidez do Fundo em si, estamos propondo esse aumento de capital autorizado para R\$ 1 bilhão adicional, de forma a nos possibilitar a eventual aquisição de ativos em eventuais novas ofertas.

Então, mais uma vez, eu gostaria de ratificar e solicitar a contribuição de todos os cotistas no máximo número possível para participarem dessa AGE do dia 30 de setembro, que acontecerá na sede do BTG, aqui, na Brigadeiro Faria Lima, em São Paulo, seja para votar a favor, contra ou abster-se ou, ainda, se possível, através de votação eletrônica que será disponibilizada em conjunto com a administradora nos próximos dias para facilitar essa votação.

E, por último, gostaríamos de dar uma parte de resumida sobre como está o mercado de imóveis logísticos hoje. No slide 19, temos um resumo do que é o mercado segundo a CB Richard Ellis. Hoje, os parques logísticos, no Brasil, representam quase 24 milhões de metros quadrados, sendo que ainda há uma concentração muito grande no Estado de São Paulo, ficando com quase 60%.

Nós continuamos confiantes nesse mercado, que, de maneira geral, vem mostrando a retomada, seja com a redução da vacância em algumas regiões. Nós entendemos que existe bastante diferença entre regiões, seja mesmo dentro do estado de São Paulo, entre outros. Então, vemos ainda bastantes oportunidades para fazer esse Fundo crescer e agregar valor para os cotistas de maneira geral.

Dando um pouco mais de informação com relação a essa melhora de mercado, gostaríamos de desmembrar e mostrar um pouco de informação do estado de São Paulo, por ser o maior, que se divide, como está no slide 20, em 3 regiões básicas. Uma região que chamamos de menor de 30 km dentro do raio de São Paulo, é onde há a menor vacância e ativos com mais liquidez.

E, na outra ponta, o raio acima de 60 km com um pouco mais de vacância e sem muita barreira de entrada. Eu gostaria de falar que um dos nossos mantras aqui é investir em regiões nas quais existam uma barreira de entrada, os ativos deverão estar localizados preferencialmente onde exista uma barreira de entrada.

E, se olharmos por último, no slide 22, já conseguimos ter uma visão um pouco melhor da contínua melhora de mercado. Se olharmos a linha da taxa de vacância representada em cor laranja, veremos que, ao longo do 2T, a taxa de vacância continua caindo, quando comparada com os trimestres anteriores, basicamente em função de um aumento expressivo do que se chama de abstração líquida, que são os novos espaços por metros quadrados ocupados, mesmo tendo um número de novo estoque, um número de novos galpões sendo entregues relativamente alto no 2T.

Muitos desses novos galpões já foram entregues alugados, mais um indicativo daquilo que imaginávamos na época do IPO, que é uma oportunidade muito boa desse *timing* de mercado nos próximos 12, 24 e 36 meses de fazermos boas aquisições para o Fundo

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

e dando alguns exemplos de algumas sub-regiões, por exemplo, a região de Extrema, onde temos, hoje, o principal ativo no portfólio, a taxa de vacância se aproxima de zero.

A outra região de Guarulhos, onde temos o ativo denominado Guarulhos, a taxa de vacância já passa de 10%. Dessa forma, imaginamos que os investimentos que foram feitos refletem a melhora de mercado, olhando um pouco para frente.

E, estamos bem otimistas com a alocação de recursos resultantes dessa captação. E, olhando para frente, esse mercado vai se recuperar e conseguiremos ter um bom resultado para o cotista no final do dia.

Dessa forma, encerramos a apresentação do 2T e ficamos à disposição para as eventuais perguntas que os senhores possam ter.

Companhia:

Boa tarde. Recebemos uma pergunta de um investidor sobre o plano de alocação apresentado e o prazo estimado dos recursos do *follow-on*. Como mencionado no prospecto na época, dos 480 milhões do lote suplementar, tínhamos, na época, 3 ativos com tratativas com exclusividade, que totalizavam aproximadamente R\$ 250 milhões de alocação.

O primeiro Ativo, que é o Ativo 1 descrito no prospecto, é o Ativo de Extrema, como comentamos. O único ponto, teoricamente, hoje, para ser efetivada a requisição e darmos início à locação é essa Assembleia que acontecerá no dia 30.

Então, uma vez aprovado esse item na Assembleia do dia 30, na sequência, quase que imediatamente, faremos a aquisição desse ativo que fará parte do portfólio do Fundo. O Ativo denominado 2 constante no prospecto, que é um ativo logístico em um contrato atípico dentro da região metropolitana de São Paulo, com aproximadamente 30 mil metros quadrados de um investimento no patamar de R\$ 100 milhões, está com *due dilligence* em andamento de forma bem avançada.

A nossa expectativa, como também mencionado na época da oferta, é que uma vez superados os demais pontos da *due dilligence*, fazermos isso num curto espaço de tempo, estimaria algo em torno de 60 dias, eventualmente até durante o mês de outubro.

Então, desses R\$ 480 milhões, aproximadamente R\$ 200 milhões que seriam alocados num curto espaço de tempo, nos próximos 45 dias (uma vez finalizada toda a parte de auditoria). O terceiro ativo continua em *due dilligence*.

É importante salientar que estamos em demais tratativas de novos ativos não constantes na época do prospecto. Então, ficamos bem confortáveis em fazer essa alocação conforme previsão de prospecto que se encerraria até o mês de fevereiro de 2020.

Há uma segunda pergunta aqui ainda no webcast. Uma parte da pergunta é: “Como será o procedimento do voto eletrônico para pessoa física na assembleia?”. É importante salientar que todos os cotistas estão convidados a comparecer à Assembleia no dia 30, na sede do BTG. Em função da localização em si e da dificuldade de locomoção, estamos trabalhando em conjunto com a administradora de forma a possibilitar a votação eletrônica.

Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019

Nessa votação eletrônica, provavelmente será disponibilizado um e-mail a todos os cotistas para que eles possam votar eletronicamente. Será promulgada uma procuração para uma empresa, possivelmente, um escritório de advocacia, que, simplesmente, apresentará o voto desse cotista através dessa procuração que foi feita eletronicamente.

Outra parte da pergunta: "Vocês poderiam ter feito uma diversificação geográfica futura do portfólio fora do eixo paulista e mineiro?". É, sim, parte da nossa estratégia de alocação de recursos ter diversificação geográfica. Entendemos ainda que o principal mercado de logístico é o mercado do estado de São Paulo.

Então, no nosso portfólio ideal, olhando para frente, um portfólio ainda maior, além dessa segunda oferta, nós deveríamos ter pelo menos 50% dos ativos dentro do estado de São Paulo.

É importante falar que mesmo dentro do estado de São Paulo, nós nos dividimos em 3 regiões diferentes. Então, dentro dessas regiões, temos uma diferenciação de localização, mas também vemos uma excelente oportunidade ainda, fora do eixo paulista e mineiro, de outras cidades, em função da necessidade das empresas de logística estarem nesses principais centros urbanos.

Então, de maneira simplificada, entre 50% e 60% do ativo, olhando no médio e longo prazo deverão estar no estado de São Paulo e o remanescente nas 5, 6 ou 7 principais regiões metropolitanas do país.

Há uma outra pergunta, aqui, ainda, no webcast com relação à informação do relatório do contrato típico. Eu vou tentar responder da melhor maneira possível, mas com relação aos contratos de locação do Fundo em si, hoje, os que são contratos atípicos são os contratos de (40:00) e da AMBEV, do ativo Extrema, e todos os outros contratos são típicos.

Operadora:

A sessão de perguntas e respostas está encerrada. Gostaríamos de passar a palavra ao Sr. Alexandre para que faça as considerações finais da Companhia.

Alexandre Bolsoni:

Encerramos, por aqui, hoje. Agradecemos a presença de todos. Mais uma vez, gostaríamos de salientar que estamos à disposição para eventuais dúvidas que não foram esclarecidas ou que possam surgir no futuro. Lembrando também que o nosso site disponibiliza todos os relatórios mensais de gestão, bem com a apresentação que passamos, aqui, hoje.

E, mais uma vez, ratificar, se possível, a presença de todos nessa AGE do próximo dia 30, uma vez que nós entendemos que são assuntos de relevância para o resultado do Fundo de maneira geral. Obrigado mais uma vez e boa tarde a todos.

Operadora:

A teleconferência da VBI está encerrada. Agradecemos a participação de todos e tenham uma boa tarde.

**Transcrição da Teleconferência
Resultados do 2T19
VBI (LVBI11)
24 de setembro de 2019**

“Este documento é uma transcrição produzida pela MZ. A MZ faz o possível para garantir a qualidade (atual, precisa e completa) da transcrição. Entretanto, a MZ não se responsabiliza por eventuais falhas, já que o texto depende da qualidade do áudio e da clareza discursiva dos palestrantes. Portanto, a MZ não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que possam surgir com o uso, acesso, segurança, manutenção, distribuição e/ou transmissão desta transcrição. Este documento é uma transcrição simples e não reflete nenhuma opinião de investimento da MZ. Todo o conteúdo deste documento é de responsabilidade total e exclusiva da empresa que realizou o evento transcrito pela MZ. Por favor, consulte o website de Relações com Investidor (e/ou institucional) da respectiva companhia para mais condições e termos importantes e específicos relacionados ao uso desta transcrição”.