



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de abril de 2019.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Informações Gerais Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VILG11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-04-19)**
R\$ 112,19
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-19)**
R\$ 106,29
- **Quantidade de Cotas**
717.200
- **Número de Cotistas (29-03-19)**
192
- **Taxa de Administração²**
0,95% a.a.
- **Taxa de Performance**
20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques

0,80 RESULTADO DISTRIBUIDO/COTA (R\$/COTA)
No mês de abril de 2019 o Fundo distribuiu um resultado de R\$ 0,80/cota, equivalente a um yield anualizado de 8,6% calculado sobre a cota de fechamento de abril.

5,4% RENTABILIDADE DO FUNDO
O Fundo iniciou sua negociação na B3 no dia 19/03/2019 e encerrou o mês de abril cotado¹ a R\$ 112,19, uma rentabilidade 5,4% desde seu início³.

48 ABL PRÓPRIA (MIL M²)
O Fundo possui 48 mil m² de ABL própria distribuídos em 2 ativos.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ A Cota de Referência Inicial utilizada para o mês de março/2019 e para o Acumulado de 2019 foi a cota de abertura do dia 19/03/2019, primeiro dia de negociação do Fundo na B3

⁴ Fonte Valor Pro

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 519,4 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota. As remessas dos imóveis totalizaram R\$ 1.113,2 mil, o equivalente a R\$ 1,55/cota.

O resultado financeiro foi de -R\$ 451,6 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 12,0 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos, e uma despesa financeira referente à correção das parcelas dos imóveis adquiridos a prazo de -R\$ 463,6 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi R\$ 0,80/cota, o equivalente a uma rentabilidade anualizada de 8,6% em relação a cota de fechamento de 30/04. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 38,6 mil (R\$ 0,03/cota).

Resultado do Fundo	Abril 19 (R\$ mil)	Abril 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	93	0,11	
Resultado Imóveis	1.113	1,55	1,37
Resultado Financeiro	-452	-0,63	-0,48
Receita Financeira	12	0,02	0,02
Despesa Financeira	-464	-0,65	-0,50
Taxa de Administração	-52	-0,07	-0,07
Administrador e Escriturador	-11	-0,02	-0,02
Gestor	-41	-0,06	-0,05
Outras Despesas do Fundo	-90	-0,13	-0,08
Resultado Recorrente Total	519	0,72	0,74
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Resultado Total	519	0,72	0,74
Rendimentos a serem distribuídos	-574	-0,80	-0,73
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	39	0,03	

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

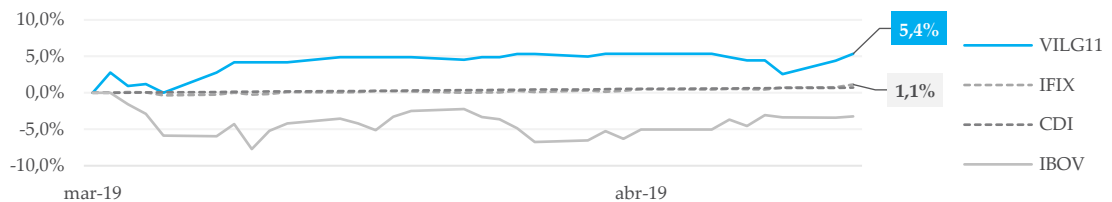
Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 19	Acumulado 2019
Valor da Cota de Referência Inicial	111,72	108,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	112,19	112,19
Rentabilidade Bruta		
Varição Bruta da Cota	0,4%	3,9%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,1%	5,4%
IFIX ³	1,0%	1,1%
IBOVESPA ⁴	1,0%	-3,2%
Rentabilidade Líquida		
Varição Líquida da Cota	0,3%	3,1%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,1%	4,6%
CDI Líquido ⁶	0,4%	0,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 112,19, uma variação de 0,4% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,1% no mês, equivalente a 0,1 ponto percentual acima do IFIX. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 4,6% representando 751,2% do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4a emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	81.036
Número de Cotistas	192
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	51
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1%

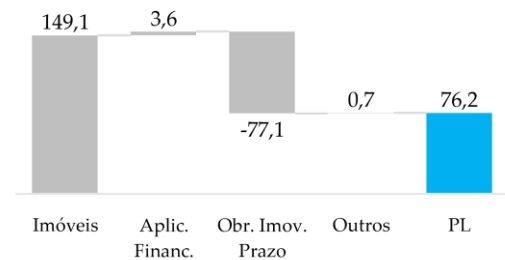
O Fundo encerrou o mês de abril com 192 cotistas. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 81,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 51 mil que representou um giro equivalente a 1,3% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 76,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 149,1 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 3,6 milhões, equivalente a 4,7% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 77,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	149,1	207,9
Aplicações Financeiras	3,6	5,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,1	-107,5
A Pagar / Receber	0,7	1,0
Patrimônio Líquido	76,2	106,3



Fonte: Administrador

Vinci Logística FII
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de abril.

Receita de Aluguel (R\$/m²)

24,8 24,8 24,8 24,8



Taxa de Ocupação (%)

100,0% 100,0% 100,0% 100,0%



Inadimplência Líquida (%)

0,0% 0,0% 0,0% 0,0%



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

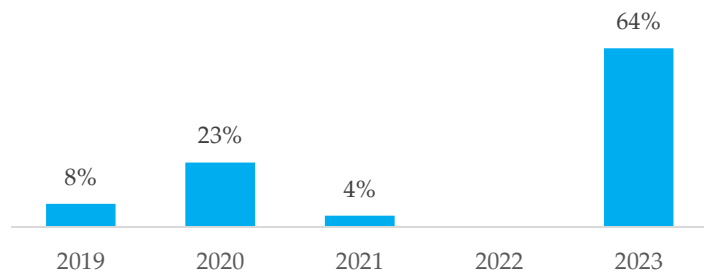
ABRIL 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,3 anos, sendo que 8% da ABL própria do portfólio possui contratos com vencimento em 2019 e 23% em 2020. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

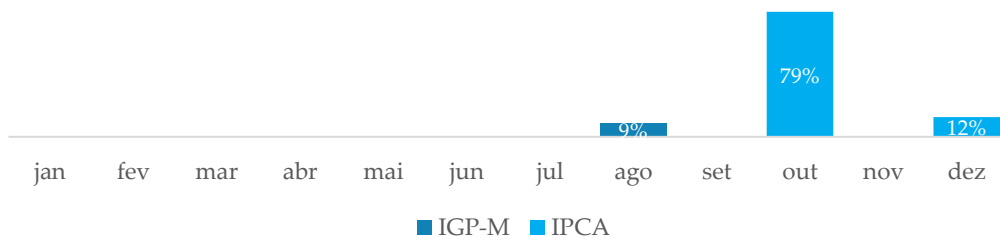
WAULT¹



Vencimentos (% ABL Própria)



Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% ABL Própria)



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

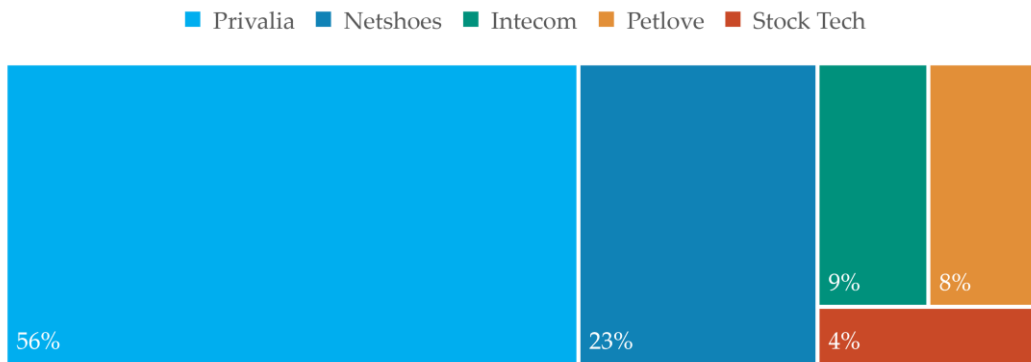
ABRIL 2019

Portfólio

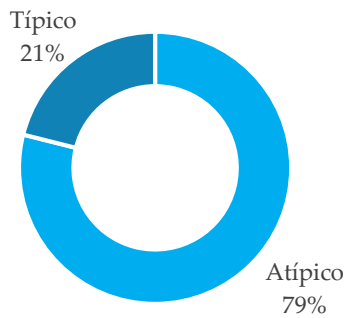
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m² de ABL próprio.

Diversificação do ABL Próprio do Portfólio Por

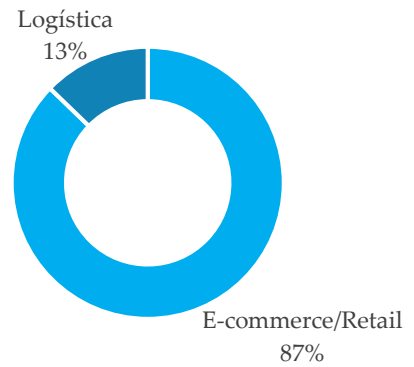
Locatário



Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII

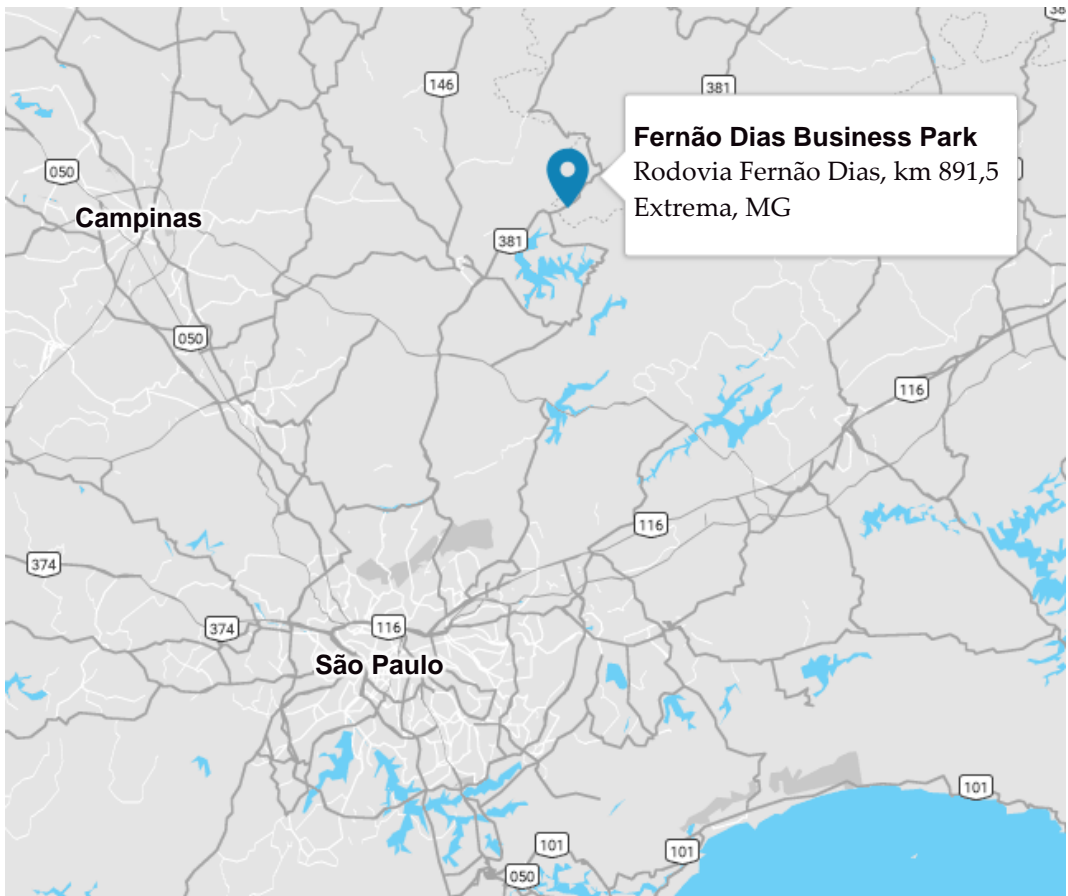
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Fernão Dias Business Park



Localização	Extrema, MG	% Participação VILG11	39%
Área Bruta Locável	54.632 m ²	Gestão Condominial	Fulwood
Principais Locatários	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech		



Vinci Logística FII

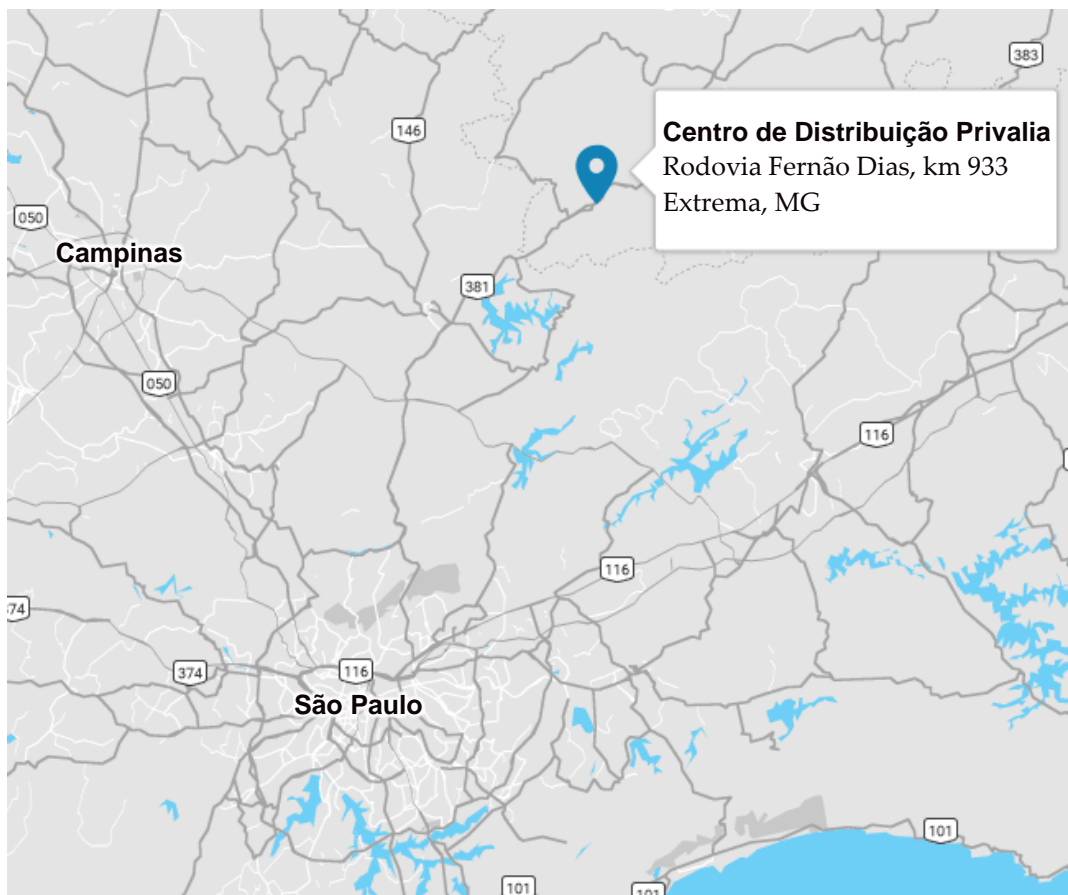
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Centro de Distribuição Privalia



Localização	Extrema, MG	% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	26.774 m ²	Gestão Condominial	Fulwood
Principais Locatários	Privalia (Atípico)		



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Contato RI

ri@vincilogistica.com

Érica Souza / Douglas Caffaro

+55 21 2159 6219 / 6221



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a

Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY