



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 dezembro de 2019.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

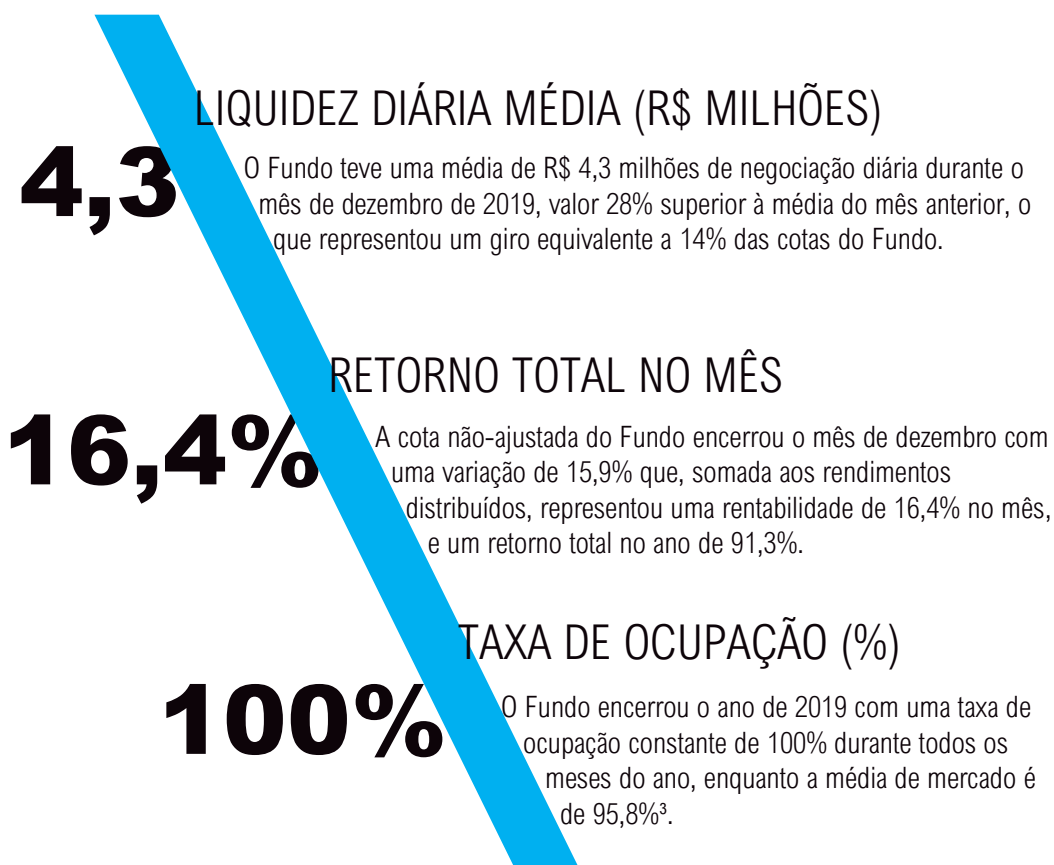
DEZEMBRO 2019

### 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 Cota<sup>1</sup> (31-12-19)**  
R\$ 150,37
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-19)**  
R\$ 109,77
- **Quantidade de Cotas**  
4.379.425
- **Número de Cotistas (31-12-19)**  
16.731
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% 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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> Fonte: SiiLA

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 2.624 mil, o equivalente a R\$ 0,60/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.836 mil, o equivalente a R\$ 0,65/cota.

O resultado financeiro foi de 18 mil, sendo composto por uma receita líquida de R\$ 490 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\$ 472 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,63/cota. Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) em 30/12/2019, os rendimentos do mês de dezembro de 2019 foram impactados pelo fato de o Fundo ainda possuir recursos em caixa, frutos da captação da 3ª emissão de cotas, encerrada em 08/11/2019. Estes recursos estavam reservados para a aquisição de mais 3 ativos, que foram concluídas na data de hoje, conforme divulgado em seus respectivos [Fatos Relevantes](#).

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 65 mil.

Resultado do Fundo	Dezembro 19 (R\$ mil)	Dezembro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.836	0,65	1,13
Resultado Financeiro	18	0,00	-0,27
Receita Financeira	490	0,11	0,06
Despesa Financeira	-472	-0,11	-0,34
Taxa de Administração	-356	-0,08	-0,08
Administrador e Escriturador	-50	-0,01	-0,01
Gestor	-306	-0,07	-0,07
Outras Despesas do Fundo	126	0,03	-0,03
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>2.624</b>	<b>0,60</b>	<b>0,74</b>
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Ganhos de Capital	0	0,00	0,00
Outros	0	0,00	0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>2.624</b>	<b>0,60</b>	<b>0,74</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>2.759</b>	<b>0,63</b>	<b>0,73</b>
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	199	0,05	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-135	-0,03	
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>65</b>	<b>0,01</b>	

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

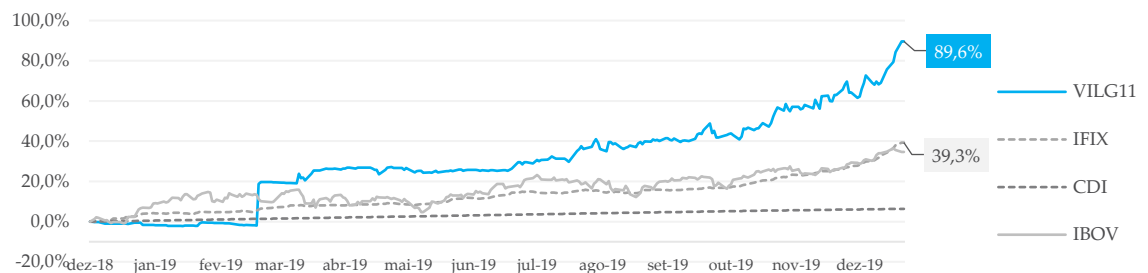
### Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 19	Desde o IPO - 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Acumulado 2019	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	129,75	111,00	110,00	90,35	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	150,37	150,37	150,37	150,37	150,37
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	15,9%	35,5%	36,7%	67,6%	65,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,5%	1,3%	14,7%	23,6%	24,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>16,4%</b>	<b>36,8%</b>	<b>51,4%</b>	<b>91,3%</b>	<b>89,6%</b>
IFIX <sup>3</sup>	10,6%	13,0%	27,7%	36,0%	39,3%
IBOVESPA <sup>4</sup>	6,8%	6,7%	22,4%	31,6%	34,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Varição Líquida da Cota	12,7%	28,4%	29,4%	54,1%	52,3%
Rendimentos e Outros	0,5%	1,3%	14,7%	23,6%	24,2%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>13,2%</b>	<b>29,7%</b>	<b>44,0%</b>	<b>77,8%</b>	<b>76,6%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,3%	0,5%	3,0%	5,1%	5,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 150,37, uma variação de 15,9%, que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 16,4% no mês, equivalente a 5,7 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 89,6%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 39,3%. 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 início foi de 76,6% representando 1422,2% 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 2ª emissão e 3ª 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).

7. O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 19/03/2019.

8. O início das atividades do Fundo ocorreu no dia 10/12/2018

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	661.293
Número de Cotistas	16.731
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.286
Giro (% de cotas negociadas no mês)	14%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 16.731 cotistas e um valor de mercado de R\$ 661,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,3 milhões, valor 28% superior à média do mês anterior, que representou um giro equivalente a 14% das cotas do Fundo.

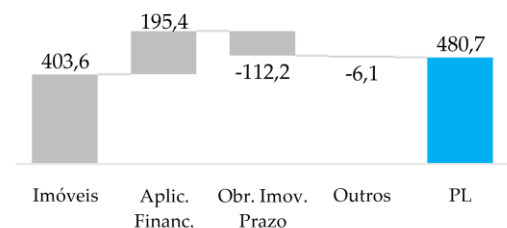
### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 480,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 403,6 milhões. Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) em 30/12/2019, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), resultando em uma valorização de 5,2% em relação ao valor patrimonial dos referidos imóveis na data de referência de 27/12/2019.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 195,4 milhões, equivalente a 40,6% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez elevada. O Fundo possui ainda R\$ 112,2 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que cerca de R\$ 39,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses<sup>1</sup>.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	403,6	92,2
Aplicações Financeiras	195,4	44,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,2	-25,6
⇒ Até 2020	-39,6	-9,0
⇒ De 2021 em diante	-72,7	-16,6
A Pagar / Receber	-6,1	-1,4
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>480,7</b>	<b>109,8</b>

Fonte: Administrador



<sup>1</sup> Os valores das parcelas futuras de juros foram calculados de acordo com as projeções de IPCA do relatório FOCUS de 27/12/2019.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Potenciais Aquisições

O Fundo adquiriu 3 ativos na data de hoje, 08/01/2020, conforme respectivos [Fatos Relevantes](#) divulgados anteriormente a esse relatório, marcando, portanto, o encerramento da alocação dos recursos captados na 3ª emissão de cotas do Fundo, incluindo o lote adicional.

Ao final de dezembro, o Fundo contava com um acordo de exclusividade assinado para a potencial aquisição do ativo “CD Cachoeirinha”. Seguem abaixo algumas características da oportunidade:

#### Cachoeirinha, RS CD Cachoeirinha



- 36.722 m<sup>2</sup> de ABL total;
- 1 locatário do setor de logística e transporte: AGV Logística;
- Tipo de contrato: típico, com multa atípica até dez/2020;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 2,67 anos.

Além do ativo “CD Cachoeirinha”, o Fundo possuía memorando de entendimentos não vinculante assinado para a aquisição de mais dois ativos, locados através de contratos atípicos para o grupo Ambev, o “CD Eldorado” e o “CD Cariacica”.

#### Porto Alegre, RS CD Eldorado



- 15.512 m<sup>2</sup> de ABL total;
- Tipo de contrato: atípico com vencimento em 2029;
- 100% de ocupação;

#### Vitória, ES CD Cariacica



- 16.502 m<sup>2</sup> de ABL total;
- Tipo de contrato: atípico com vencimento em 2023;
- 100% de ocupação;

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

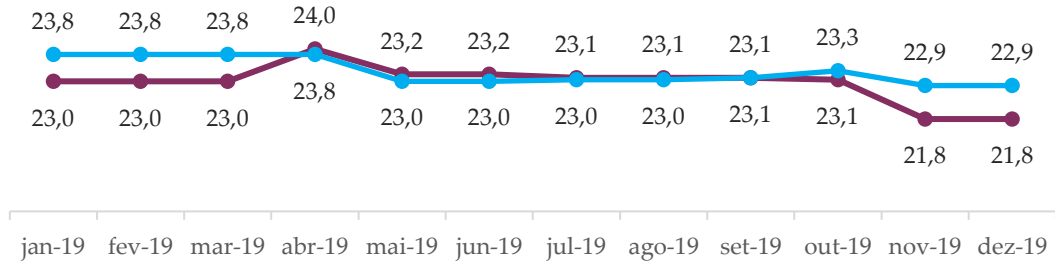
DEZEMBRO 2019

### Indicadores Operacionais

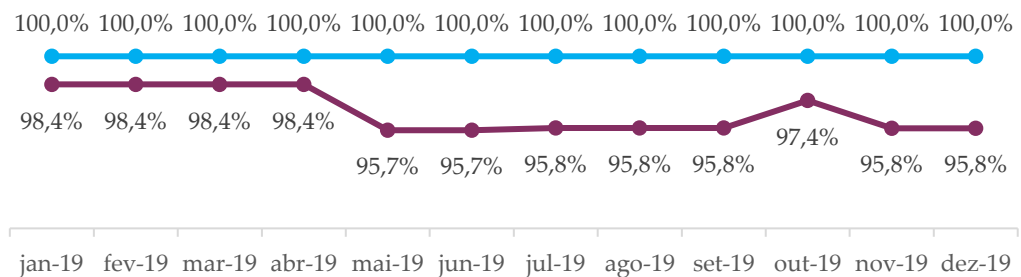
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio<sup>2</sup> referentes ao mês de dezembro.

— Mercado<sup>1</sup> — VILG11

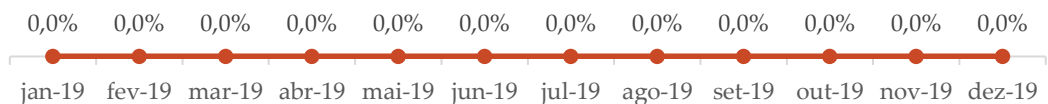
#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>2</sup> Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence. Foram utilizados dados de aluguel médio e ocupação média do estado de Minas Gerais, em comparação com o ativo BTS Cremer em Pouso Alegre, MG, que compõe o portfólio do Fundo.

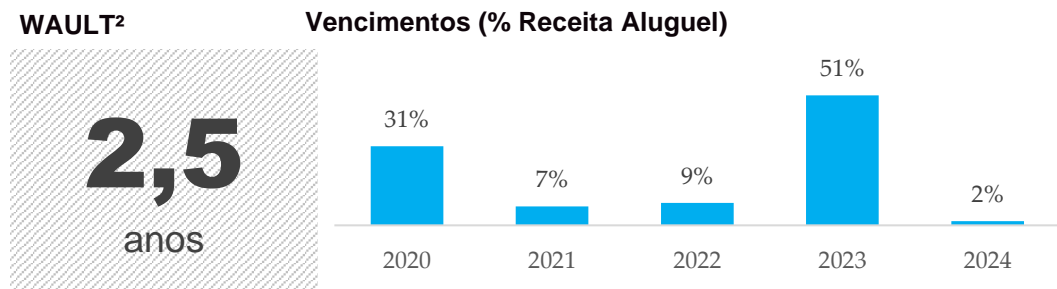
<sup>2</sup> Não considera os três ativos adquiridos pelo Fundo na presente data.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

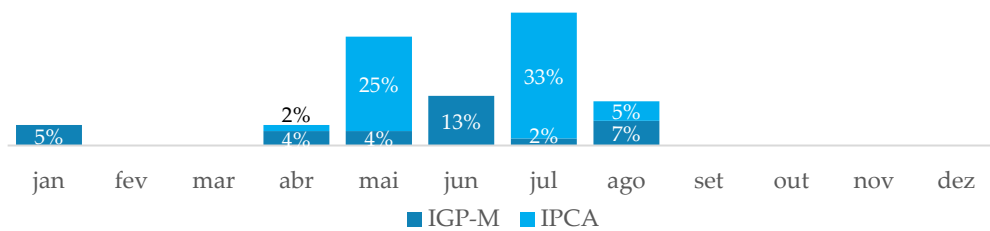
DEZEMBRO 2019

O portfólio<sup>1</sup> apresentava no final do mês de dezembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 2,5 anos. 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.

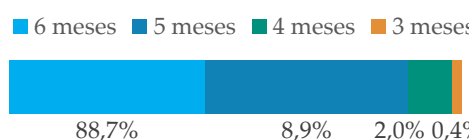
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 31% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento ainda em 2020, sendo que 25% da receita apresenta vencimento apenas no quarto trimestre do ano. Os contratos remanescentes, equivalentes a 69% da receita de aluguel do Fundo, possuem vencimentos entre os anos de 2021 e 2024, sendo que destes 69%, contratos representando 51% da receita de aluguel do Fundo possuem vencimento no ano de 2023.



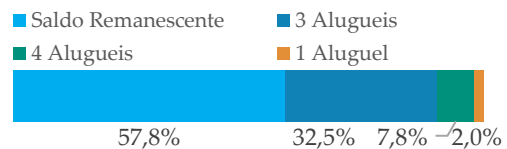
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



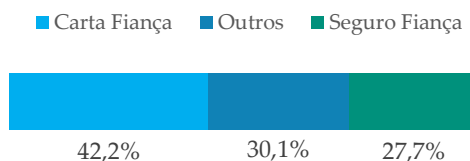
### Tempo de Aviso Prévio



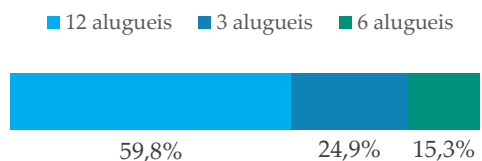
### Tipo de Multa



### Tipo de Garantia



### Valor da Garantia



<sup>1</sup> Não considera os três ativos adquiridos pelo Fundo na presente data.

<sup>2</sup> 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

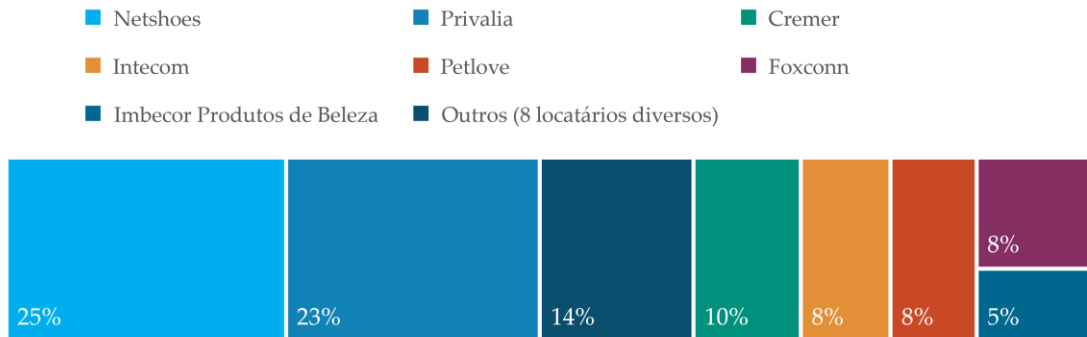
DEZEMBRO 2019

### Portfólio

O portfólio<sup>1</sup> do Fundo ao final do mês de dezembro era composto por participação em 5 imóveis totalizando mais de 126 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

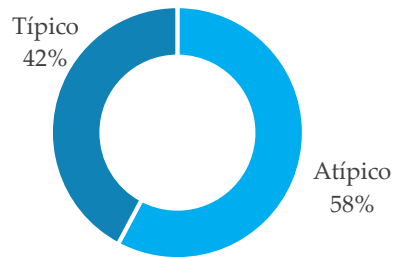
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

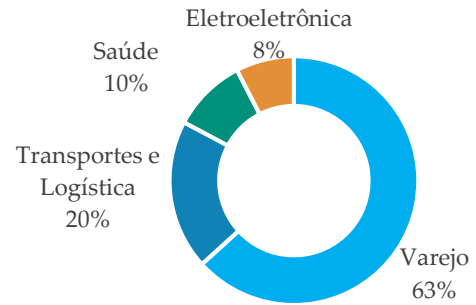


#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

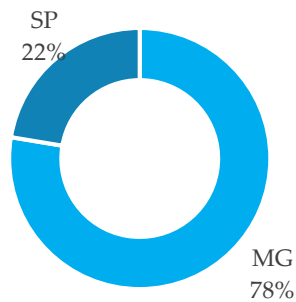
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



<sup>1</sup> Não considera os três ativos adquiridos pelo Fundo na presente data.

# Vinci Logística FII

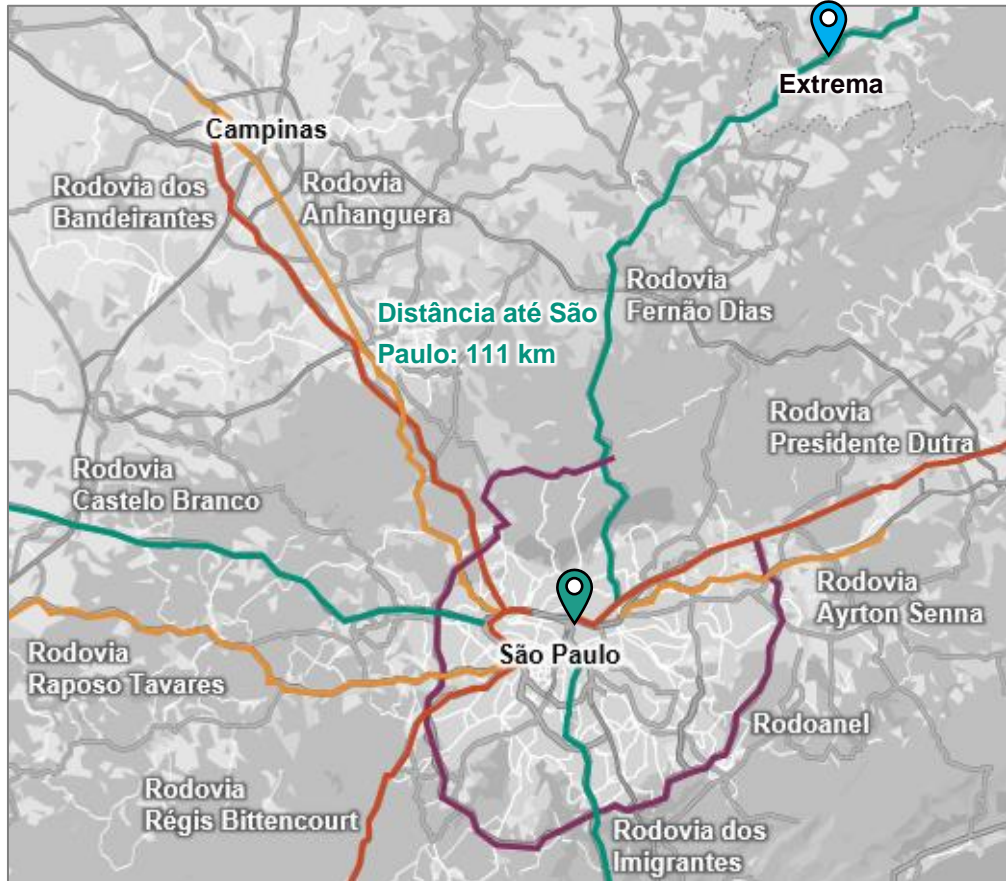
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%	Gestão Condominial	Fulwood
Área Bruta Locável	54.632 m <sup>2</sup>	Tipo de Contrato	Típico/Atípico
Taxa de Ocupação	100%		
Principais Locatários	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech		



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

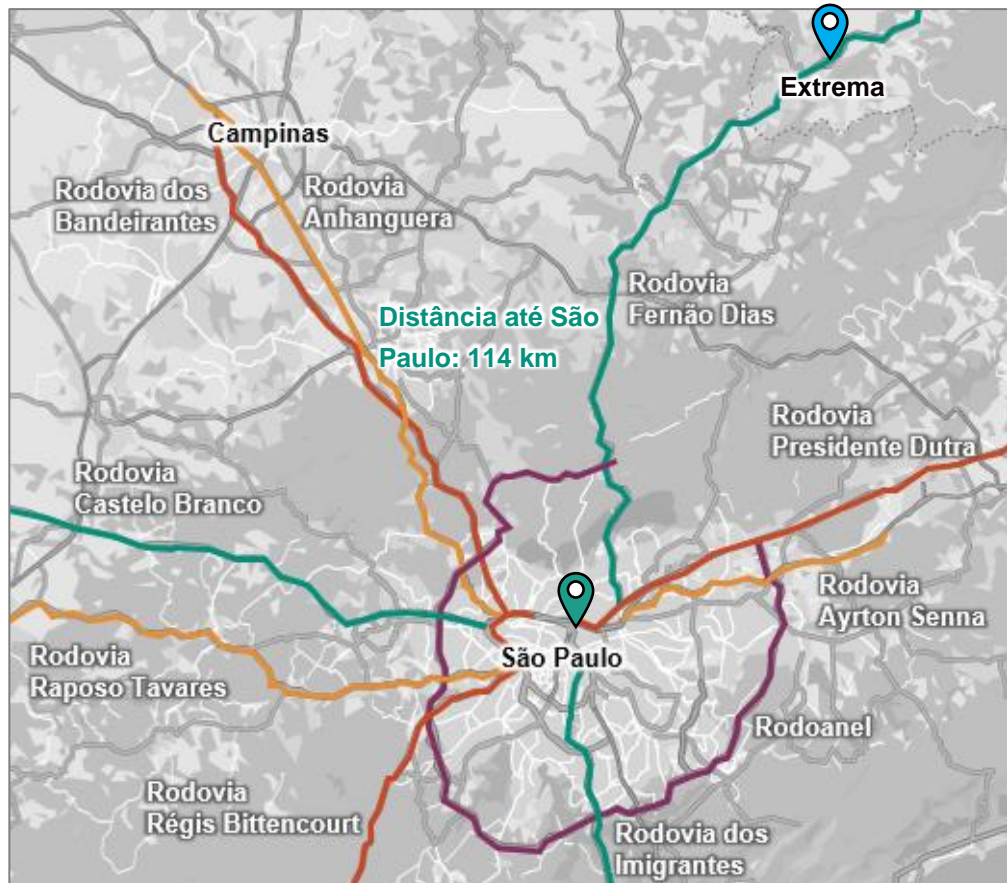
DEZEMBRO 2019

### Centro de Distribuição Privalia – Rodovia Fernão Dias, km 933 – Extrema, MG



% Participação VILG11 100%  
 Área Bruta Locável 26.774 m<sup>2</sup>  
 Taxa de Ocupação 100%  
 Principais Locatários Privalia

Gestão Condominial Fulwood  
 Tipo de Contrato Atípico



# Vinci Logística FII

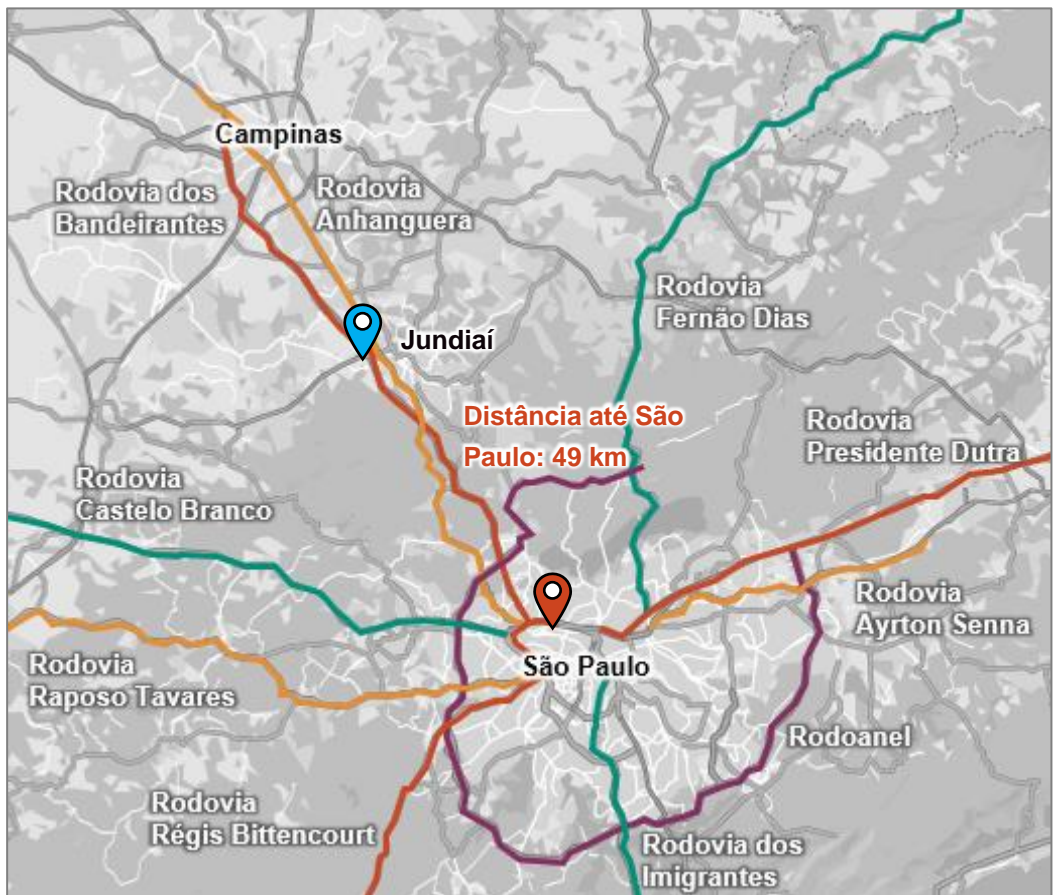
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Jundiaí Business Park – Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5 – Jundiaí, SP



<b>% Participação VILG11</b>	43% (3 de 7 módulos)	<b>Gestão Condominial</b>	Fulwood
<b>Área Bruta Locável</b>	28.830 m <sup>2</sup>	<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%		
<b>Principais Locatários</b>	Foxconn		



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%	Principais Locatários	Cremer
Área Bruta Locável	13.899 m <sup>2</sup>	Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de Ocupação	100%		



# Vinci Logística FII

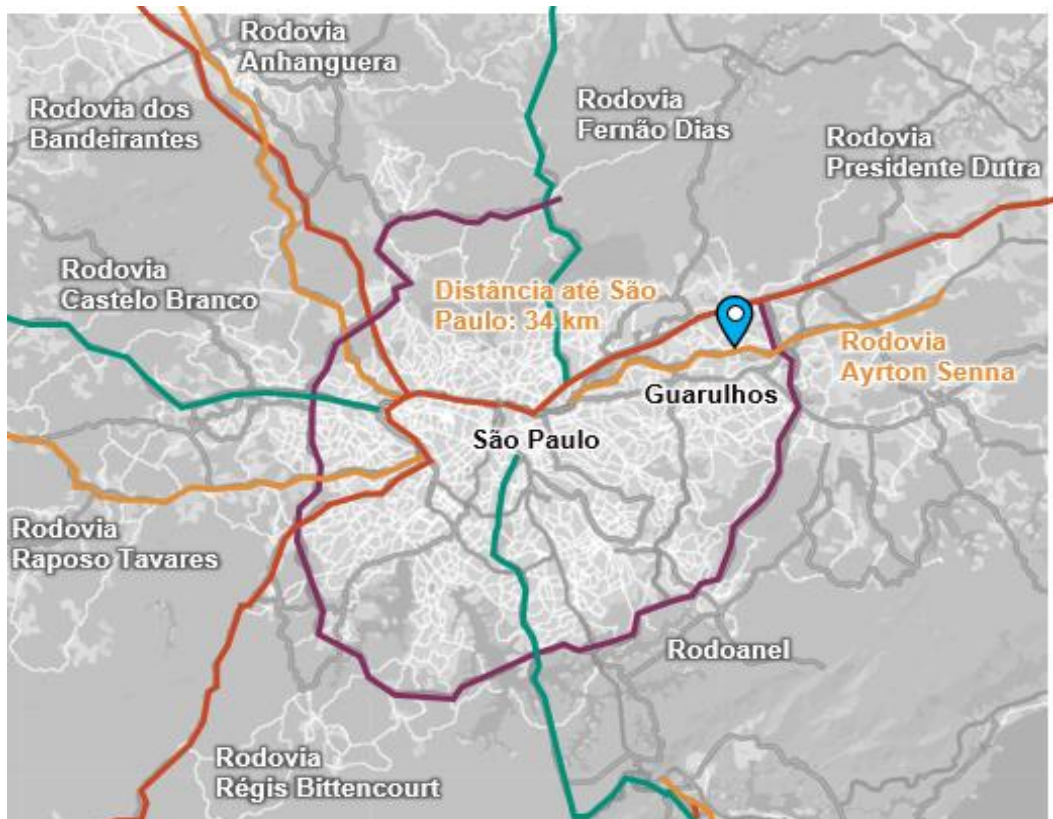
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Airport Town Ayrton Senna – Avenida Ayrton Senna – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%	Gestão Condominial	Airport Town
Área Bruta Locável	18.923 m <sup>2</sup>	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%	Principais Locatários	8 locatários diversos



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vincilogistica.com](mailto:ri@vincilogistica.com)

+55 21 2159 6225



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  
780 Third Avenue, 25th Floor  
10017