

Vinci Logística FII

Relatório de Resultados Trimestral

3º TRIMESTRE 2019



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.

DESTAQUES 3T19

93,7 ABL PRÓPRIA (MIL M²)

17,7% RENTABILIDADE TOTAL¹
NO TRIMESTRE

2,8 LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA
(R\$ MM)

O Vinci Logística FII, ao fim do terceiro trimestre, possuía 93,7 mil m² de ABL própria distribuída em 3 ativos 100% ocupados e sem inadimplência desde o início do Fundo.

O terceiro trimestre foi marcado pela valorização da cota no mercado, em que o Fundo alcançou a rentabilidade total de 17,7%, considerando a variação bruta da cota e rendimentos distribuídos, enquanto o IFIX chegou a 2,2% no mesmo período. Desde o início, o Fundo apresentou uma rentabilidade acumulada total de 48,8%, 31,9 pontos percentuais acima do IFIX. O Fundo encerrou o trimestre com 11.114 cotistas, mais que o dobro da quantidade de investidores do último trimestre. A negociação das cotas VILG11 atingiu a média de negociação diária de R\$ 2,8 milhões no terceiro trimestre, o primeiro trimestre completo após o IPO do Fundo em março de 2019.

No dia 26/09/2019 o Fundo anunciou a sua 3ª Emissão de Cotas, através da ICVM nº 476. A oferta foi encerrada em 08/11/2019 com a subscrição de 2.182.022 Novas Cotas, acrescidas em 20% do montante original ofertado, perfazendo o montante total de R\$ 234 milhões.

O Fundo possui atualmente acordos de exclusividade para a aquisição de 3 ativos, que totalizam cerca de R\$ 180 milhões e que somam mais de 69 mil m² de ABL própria. Com essas aquisições, além de aumentar o número de ativos e ABL própria, o Fundo espera diversificar ainda mais sua exposição por regiões e locatários. Adicionalmente, o time de gestão já está trabalhando na aquisição de outros ativos para alocar os recursos provenientes do lote adicional da 3ª emissão de cotas.

Com a liquidação da terceira emissão, o Fundo passa a ter mais de R\$ 500 milhões em valor de mercado em menos de 1 ano desde a sua primeira emissão.

¹ Variação bruta da cota e rendimentos distribuídos no período.

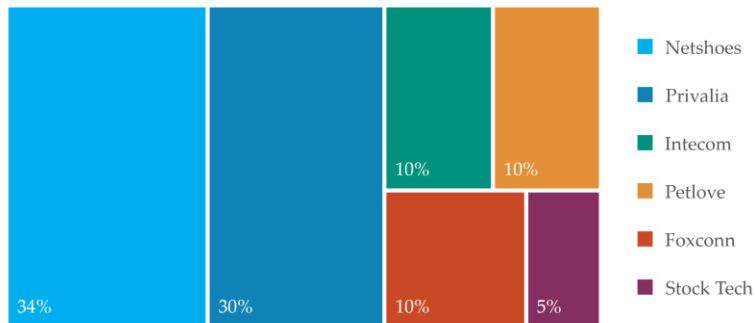
Portfólio



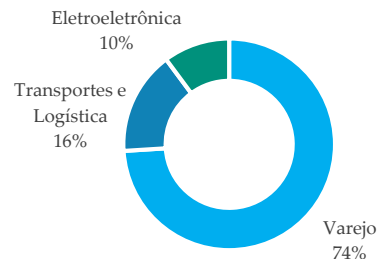
Visão Geral do Portfólio

Imóveis	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Tipo de Contrato	Ocupação
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	54.632	100%	54.632	Típico e Atípico	100%
Centro de Distribuição Privalia	Extrema, MG	26.774	100%	26.774	Atípico	100%
Jundiaí Business Park	Jundiaí, SP	28.830	43%	12.270	Típico	100%
Fundo		110.236	85%	93.677		100%

Locatário
(% da ABL)



Segmento de Atuação do Locatário
(% Receita de Aluguel)

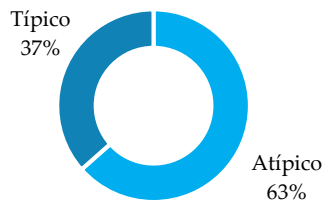


Região
(% da Receita de Aluguel)

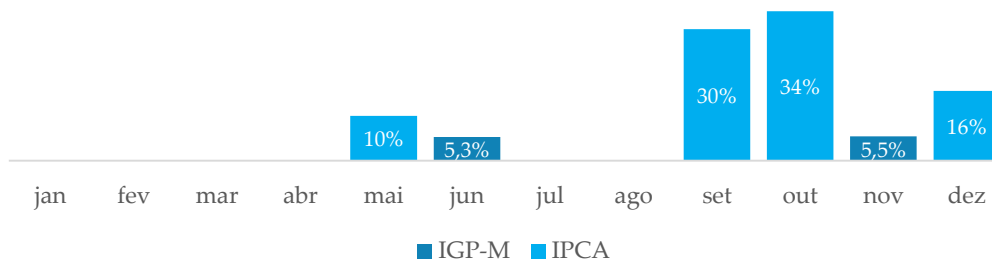


Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

Tipo de Contrato



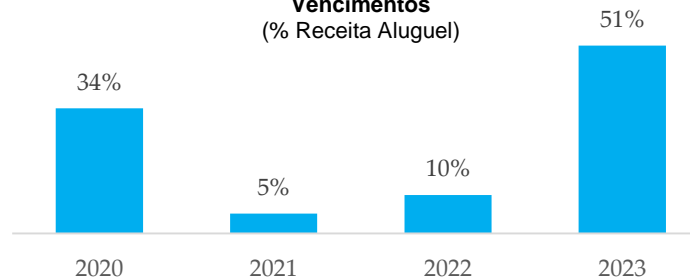
Mês de Renovação e Índice de Reajuste
(% Receita Aluguel)



WAULT¹



Vencimentos
(% Receita Aluguel)

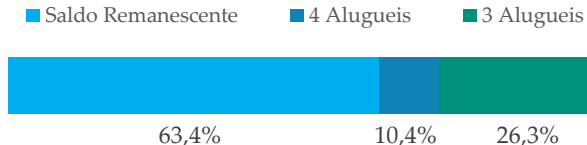


Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FII, setembro de 2019

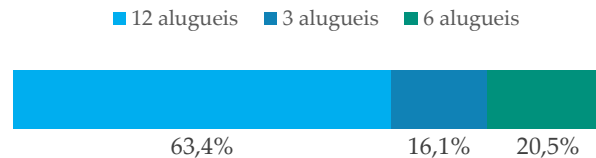
1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

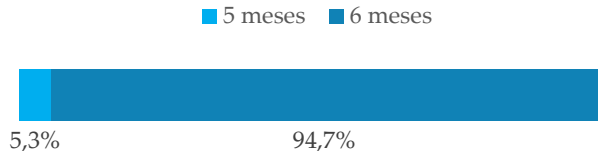
Multa Contratual
(% Receita de Aluguel)



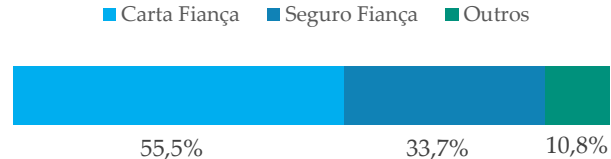
Volume das Garantias
(% Receita de Aluguel)



Aviso Prévio
(%Receita de Aluguel)



Tipo de Garantia
(% Receita de Aluguel)



- 100% de participação
- 4 locatários dos setores de e-commerce e logística: Petlove, Netshoes, Intecom e Stock Tech
- 54.632 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico e Típico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



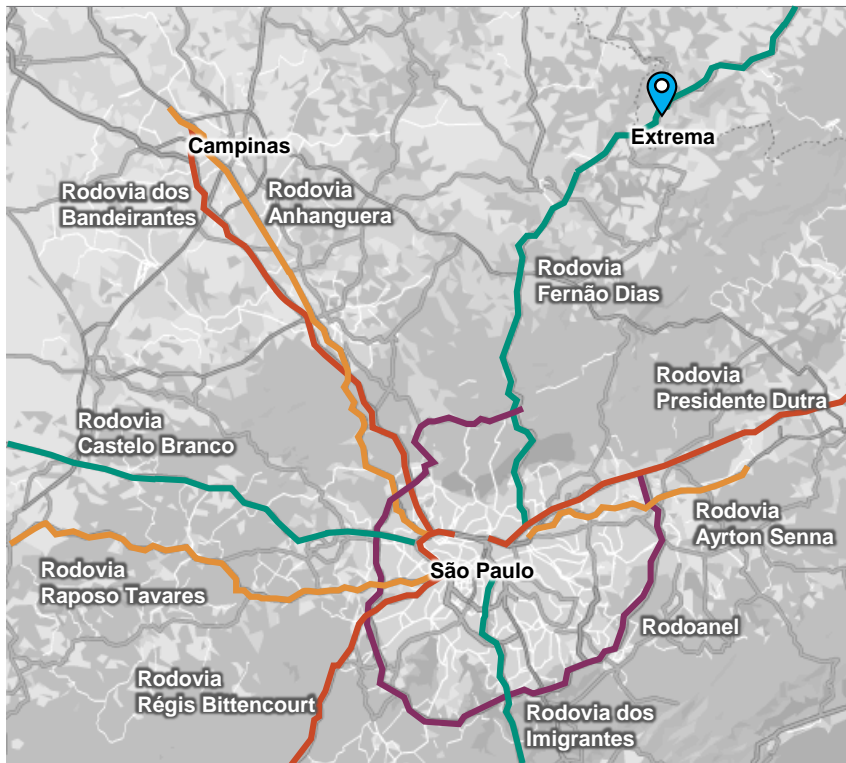
E-commerce

Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica



Principais Distancias

Campinas	100 km
São Paulo	111 km
Rio de Janeiro	470 km
Belo Horizonte	481 km
Aeroporto Int. de Guarulhos	106 km
Aeroporto Int. de Viracopos	118 km
Porto de Santos	175 km

- 100% de Participação
- 1 locatário do setor de e-commerce: Privalia
- 26.774 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



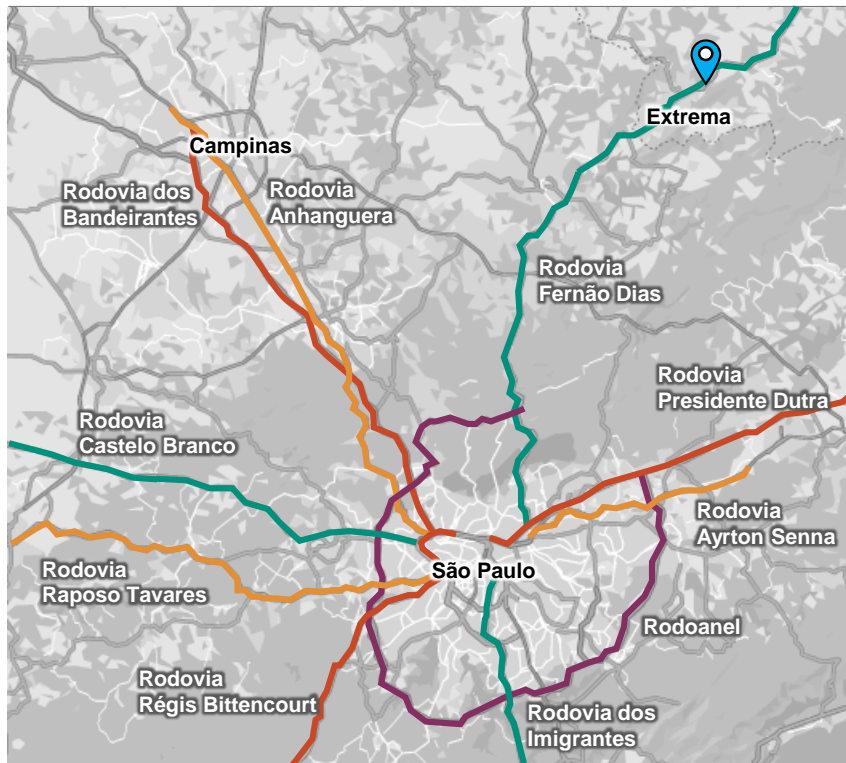
E-commerce

Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica



Principais Distancias

Campinas	103 km
São Paulo	114 km
Rio de Janeiro	473 km
Belo Horizonte	480 km
Aeroporto Int. de Guarulhos	108 km
Aeroporto Int. de Viracopos	120 km
Porto de Santos	188 km

- 43% de Participação através de 3 módulos
- 1 locatário do setor de eletroeletrônica: Foxconn
- 28.830 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Típico
- 100% de ocupação
- Região: SP – Jundiaí
- Gestão Condominial: Fulwood



E-commerce

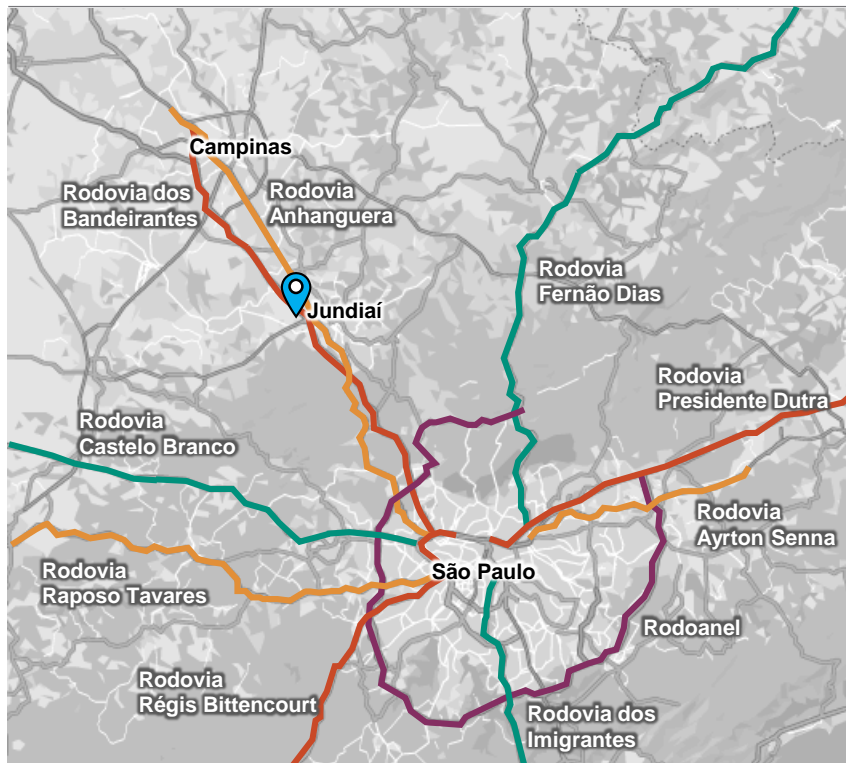
Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

Jundiaí Business Park



Principais Distancias

Campinas	37 km
São Paulo	49 km
Rio de Janeiro	493 km
Belo Horizonte	585 km
Aeroporto Int. de Guarulhos	80 km
Aeroporto Int. de Viracopos	30 km
Aeroporto Congonhas	55 km
Porto de Santos	130 km

Performance do Fundo e Indicadores Operacionais

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)	3T19	Mercados de Capitais	3T19	Indicadores Operacionais	3T19
Resultado Imóveis	6.299	Número Total de Cotas	2.197.403	ABL Própria (m ²)	93.677
Resultado Financeiro	-933	Liquidez Diária Média (R\$ mil)	2.792	WAULT ² (anos)	2,76
Taxa de Administração	-611	Número de Cotistas	11.114	Receita de Aluguel (R\$/m ²)	24
Outros	-73	% de cotas - pessoa física	77%	Taxa de Ocupação	100,0%
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado¹)	4.683	Alavancagem (R\$ mil)	3T19	Inadimplência Líquida	0,0%
Rendimentos Distribuídos	-4.724	Disponibilidades	37.505		
Distribuição sobre Resultado	100,89%	Obrigações de aquisição de ativos	-87.223		
		Até 2020	-9.000		
		De 2021 em diante	-78.223		
		Caixa Líquido	-49.718		

¹ FFO Ajustado (Adjusted Funds From Operations): Média não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo os efeitos de ganho/perda na venda de propriedades para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes, somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Região de Extrema

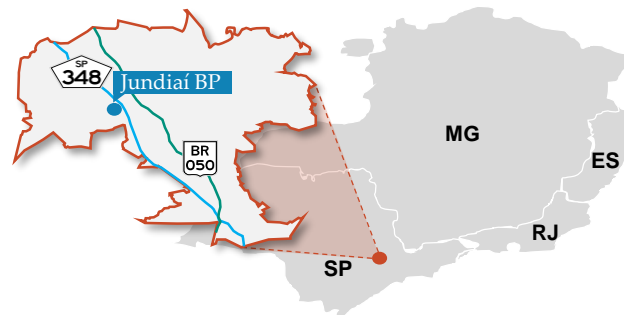


A região de Extrema está localizada a cerca de 100km do centro de São Paulo e é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras que liga Belo Horizonte a São Paulo, a rodovia BR 381, também conhecida como Rodovia Fernão Dias.

Sua proximidade à cidade de São Paulo, Campinas e capacidade de acesso aos principais mercados da região Sudeste, faz de Extrema um importante eixo logístico. A região vem atraindo grandes companhias como Netshoes, Privalia, Panasonic, DHL, Centauro, Johnson & Johnson, entre outras.

A região apresenta atualmente uma vacância inferior e aluguéis superiores aos praticados na região de São Paulo.

Região de Jundiaí

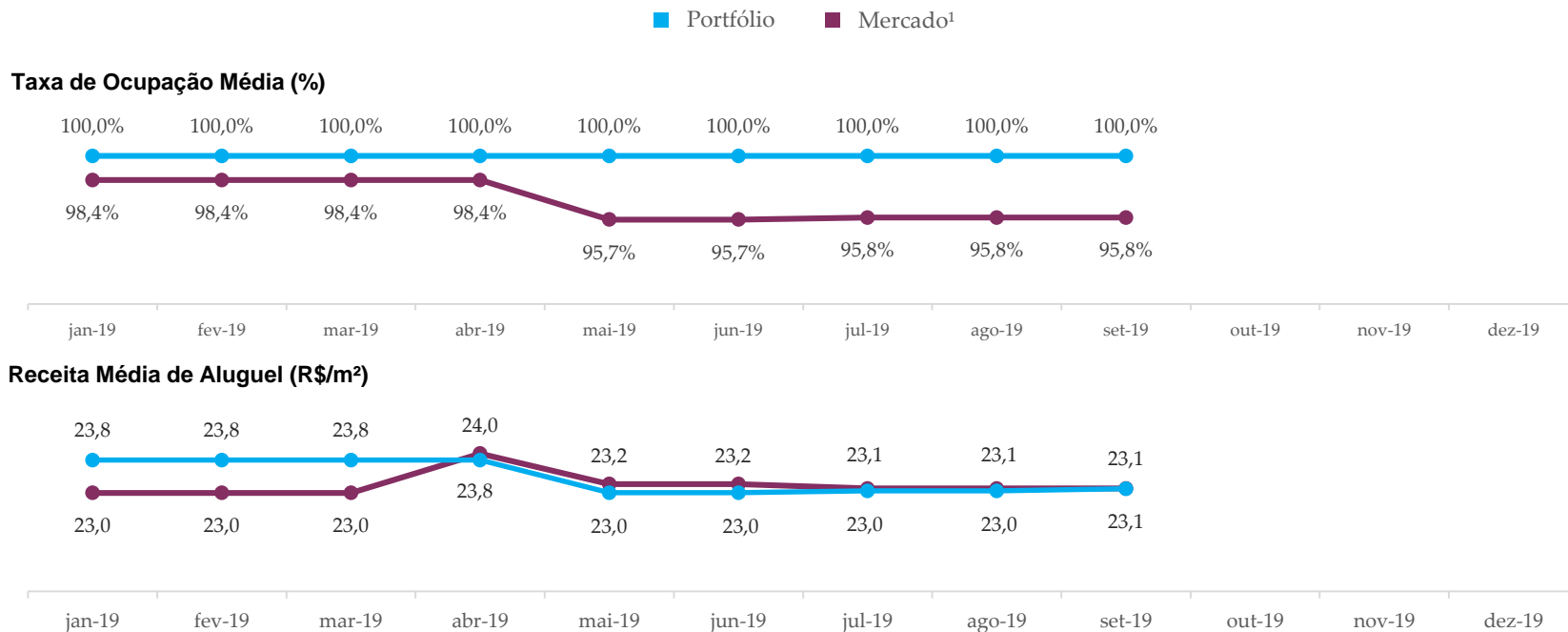


A região de Jundiaí é cortada pelo Sistema Anhanguera-Bandeirantes que passa por 18 cidades, concentrando as regiões metropolitanas mais ricas do Estado de São Paulo, que respondem por mais de 50% do PIB estadual. Jundiaí atua como um polo para empresas e indústrias, atraídas pelo fácil escoamento de produtos, pela infraestrutura bem desenvolvida e de mão de obra qualificada. Além disso, sua proximidade com a cidade de São Paulo, com os aeroportos de Viracopos, Congonhas e Guarulhos, faz de Jundiaí uma região estratégica para logística. A cidade conta com a presença de grandes empresas como Femsa, Siemens, Ambev, Saint Gobain, Klabin entre outras.

Dados de Mercado ¹ /Região	Extrema, MG	Jundiaí, SP
Taxa de Ocupação (%)	100%	81,9%
Aluguel médio (R\$/m ²)	24,0	16,8
Absorção Líquida (m ²)	42.596	9.392

¹ Fonte: Siila, 3º Trimestre 2019

Portfólio x Mercado



¹ Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence.

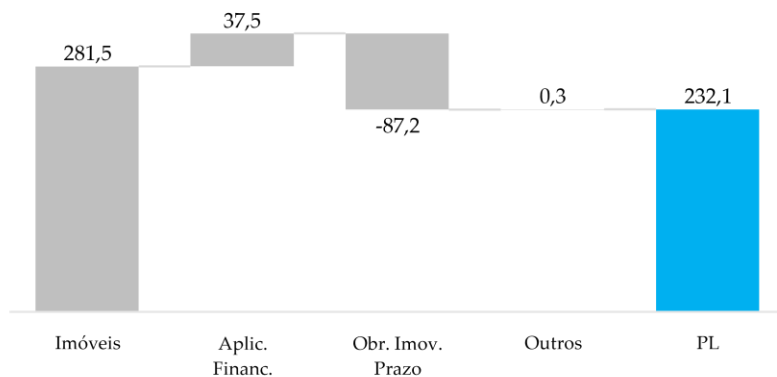
Carteira do Fundo

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It occupies approximately the right third of the page's width and extends from the top edge down to the bottom edge.

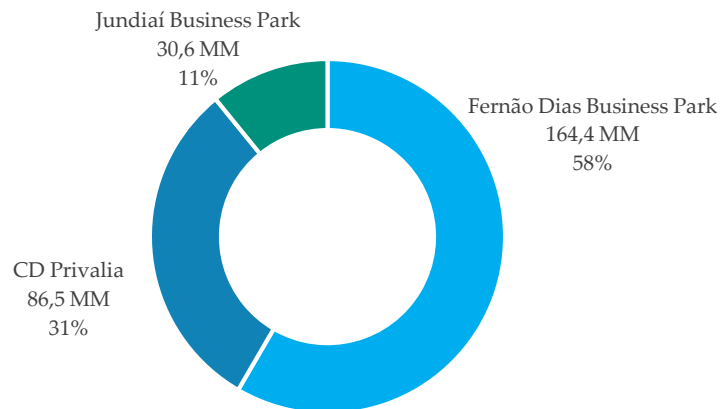
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de setembro era de R\$ 232,1 milhões composto por R\$ 281,5 milhões de ativos imobiliários e R\$ 87,2 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

Em setembro de 2019, o Fundo possuía R\$ 37,5 milhões em caixa, sendo que as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 87,2 milhões. Essas incluem uma parcela à prazo do pagamento do preço de aquisição do Jundiá Business Park, no valor de R\$ 9,0 milhões, a ser paga em março de 2020. A dívida líquida do Fundo totaliza portanto, R\$ 49,7 milhões. O pagamento a prazo de aquisição de imóveis possui um prazo de 12 anos e são corrigidos por IPCA + 7,5% a.a..

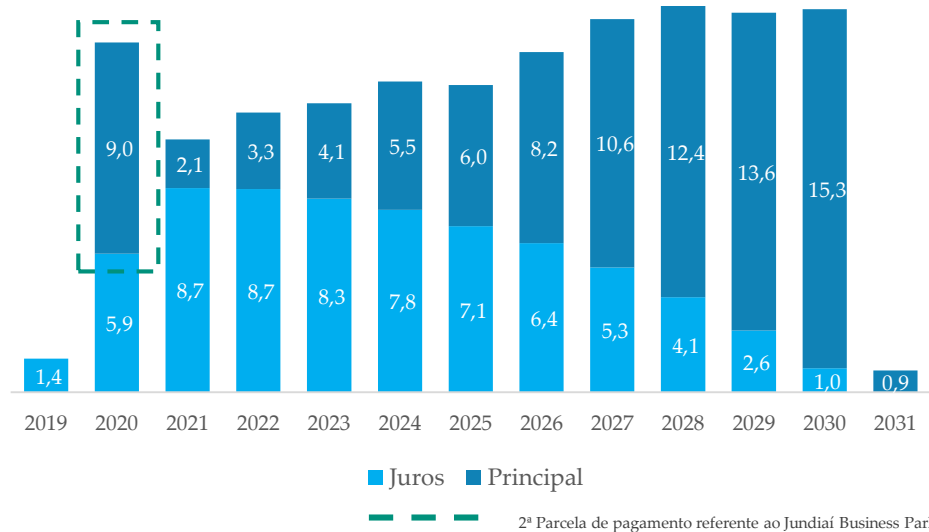
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	3T19
Disponibilidades	37.505
Obrigações de aquisição de ativos	-87.223
Até 2020	-9.000
De 2021 em diante	-78.223
Caixa Líquido	-49.718

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	3T19
Receita Financeira	479
Despesa Financeira	-1.411
Resultado Financeiro	-933

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de outubro de 2019

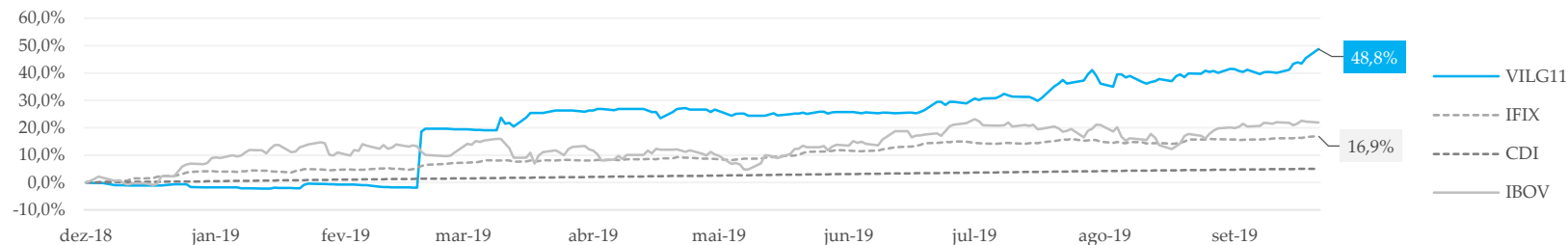
Mercado de Capitais



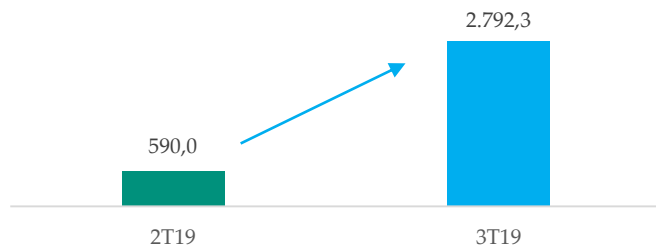
Desempenho

A rentabilidade¹ do Fundo no trimestre foi de 17,7% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 2,2%. Desde o início do Fundo, em 10 de dezembro de 2018, até o encerramento do terceiro trimestre de 2019, o Fundo acumulava 48,8% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 16,9% no mesmo período. O VILG11 teve negociação em todos os pregões desde o início de suas negociações, e sua média de negociação no trimestre foi de R\$ 2.792 milhões, o equivalente a um aumento de 373% em relação ao trimestre anterior, uma vez que esse foi o primeiro trimestre completo desde o IPO do Fundo em março de 2019.

Retorno Total desde o Início do Fundo



Liquidez Diária Média 2T19 e 3T19 (R\$ Mil)

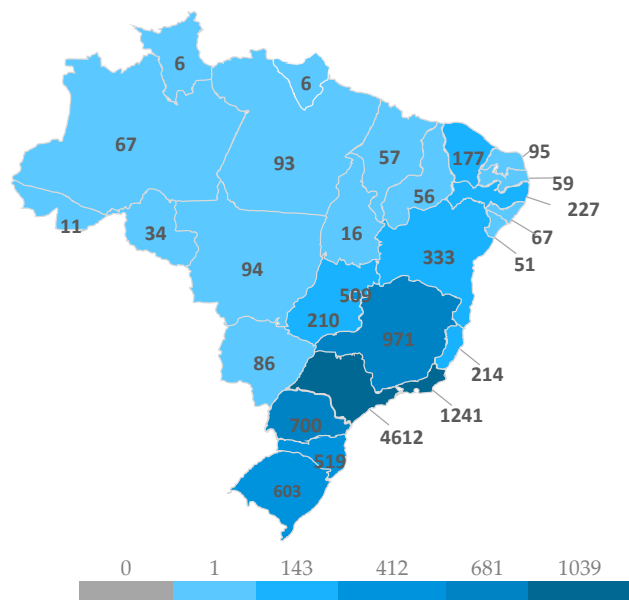


¹ Considera os rendimentos declarados no período, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

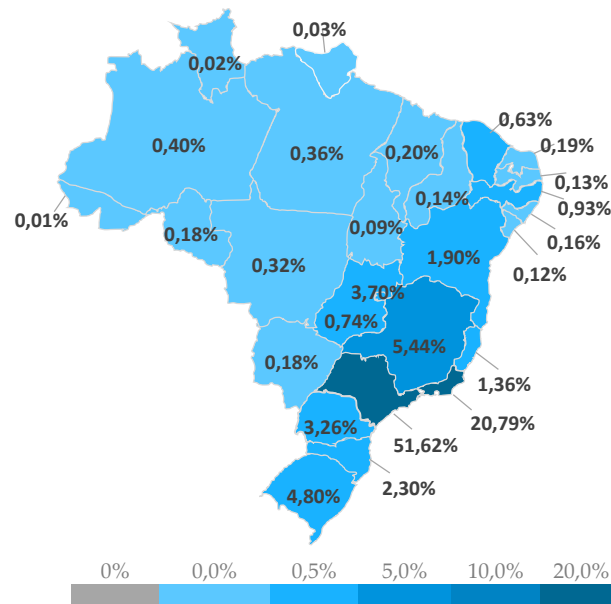
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de setembro com 11.114 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 51,62% e 20,79% das cotas. Os vinte maiores cotistas representavam 27% do capital do Fundo. Atualmente 77% das cotas são detidas por pessoas físicas e 23% são por outros investidores.

Quantidade de Cotistas por Estado



Percentual de Cotas por Estado



Eventos Subsecuentes

Informações sobre a Oferta

- Oferta Primária de Cotas através da instrução CVM 476 (Oferta restrita à investidores profissionais) com Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional para os cotistas originais do Fundo)
- Início: 26/09/2019
- Encerramento: 08/11/2019
- Montante Inicial Ofertado (cenário base): R\$ 195 milhões
- Montante Final Captado: R\$ 234 milhões, através da emissão de 2.182.022 Novas Cotas (20% lote adicional)

Acordos de Exclusividade

O fundo assinou em setembro acordos de exclusividade para a potencial aquisição de 3 ativos que totalizam cerca de R\$ 180 milhões e que somam mais de 69 mil m² de ABL própria. Seguem abaixo algumas características das oportunidades.

Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

Pouso Alegre, MG

BTS Cremer



- 13.899 m² de ABL total;
- 1 locatário do setor de saúde: Cremer;
- Tipo de contrato: atípico até maio de 2023;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 3,74 anos

Guarulhos, SP

Atown Ayrton Senna



- 18.923 m² de ABL total;
- Diversos locatários;
- Tipo de contrato: típico;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 2,35 anos;
- Localizado à margem da Rodovia Ayrton Senna e à 28 km do centro de São Paulo

Cachoeirinha, RS

CD Cachoeirinha



- 36.722 m² de ABL total;
- 1 locatário do setor de logística: AGV logística;
- Tipo de contrato: típico com multa atípica até dez/2020;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 2,67 anos

Resultado e Demonstrações Financeiras

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the page, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	set/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	39.494	17,02%	6.818	10,52%
Caixa e equivalente de caixa	33.148	14,28%	6.432	9,93%
Bancos conta movimento	-	0,00%	24	0,04%
Cotas de fundos de investimentos	33.148	14,28%	6.408	9,89%
Títulos e valores mobiliários	4.354	1,88%	-	0,00%
Cotas de fundos imobiliários	4.354	1,88%	-	0,00%
Outros créditos	1.992	0,86%	386	0,60%
Aluguéis a receber	1.944	0,84%	320	0,49%
Custos de emissões de recebíveis a diferir	-	0,00%	-	0,00%
Outros	48	0,02%	66	0,10%
Ativos não circulantes	281.467	121,29%	59.036	91,10%
Investimento - propriedade para investimento	281.467	121,29%	59.036	91,10%
Imóveis acabados para renda	268.610	115,75%	59.036	91,10%
Ajuste ao valor justo	12.857	5,54%	-	0,00%
Ativo Total	320.961	138,31%	65.854	101,63%

Passivos	set/19	% PL	dez/18	% PL
Passivos circulantes	25.259	10,86%	1.054	1,63%
Outras obrigações	16.353	7,05%	1.054	1,63%
Obrigações por securitização de recebíveis	16.353	7,05%	1.054	1,63%
Obrigações por aquisições de imóveis	5.457	2,35%	-	0,00%
Provisões rendimentos a distribuir	9.019	3,89%	1.000	1,54%
Taxa de administração e gestão	1.560	0,67%	16	0,02%
Auditoria e custódia	211	0,09%	34	0,05%
Demais despesas	97	0,04%	-	0,00%
Passivos Não Circulantes	72.542	31,26%	-	0,00%
Obrigações por securitização de recebíveis	72.747	31,35%	-	0,00%
Custos	(205)	-0,09%	-	0,00%
Patrimônio Líquido	232.066	100,00%	64.800	100,00%
Capital social	221.953	95,64%	65.200	100,62%
(-) Custos de emissões de cotas	(2.201)	-0,95%	(684)	-1,06%
(-) Distribuições de rendimentos	(9.079)	-3,91%	(16)	-0,02%
Lucros acumulados	21.393	9,22%	300	0,46%
Passivo Total + Patrimônio Líquido	320.961	138,31%	65.854	101,63%

Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) (R\$ mil)

	Semestre findo em Set/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Propriedades para Investimentos	27.494	320
Receitas de propriedades para investimentos	27.949	320
Receitas de aluguéis	15.223	320
Ajuste ao valor justo	12.857	-
Manutenções e conservações	(127)	-
Outros Ativos Financeiros	810	17
Renda com cotas de fundo de investimento	998	58
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(188)	(41)
Outras receitas/despesas	(7.709)	(37)
Despesas com juros passivos	(5.938)	-
Taxa de administração e gestão	(1.147)	(34)
Auditoria e custódia	(173)	-
Consultorias e assessorias	(271)	-
Taxa de fiscalização CVM	(23)	-
Cartório	(66)	-
Outras despesas	(91)	(3)
Resultado líquido	21.093	300



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 Jardim 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