



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de janeiro de 2020.

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

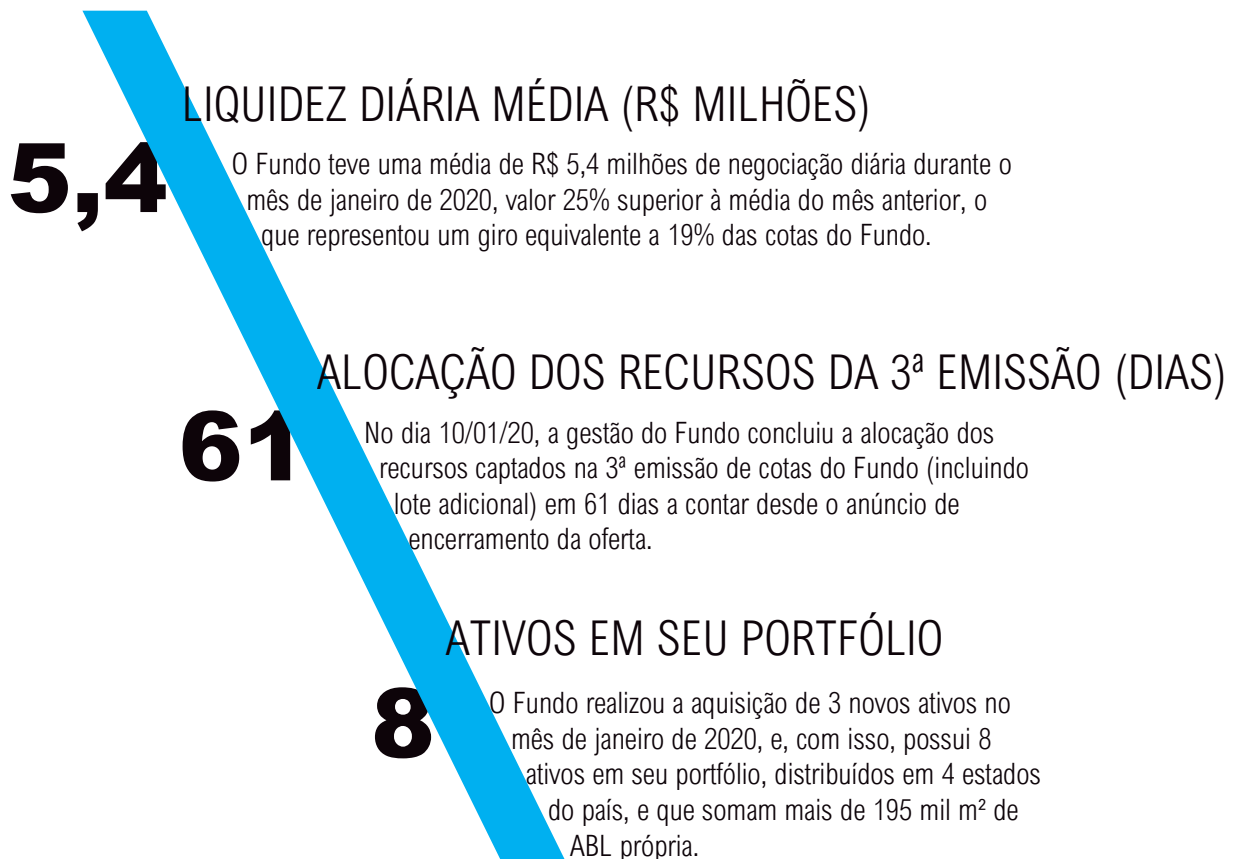
### Informações Gerais

#### 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> (31-01-20)**  
R\$ 130,15
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-20)**  
R\$ 109,60
- **Quantidade de Cotas**  
4.379.425
- **Número de Cotistas (31-01-20)**  
20.126
- **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> 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

JANEIRO 2020

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 3.109 mil, o equivalente a R\$ 0,71/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.930 mil, o equivalente a R\$ 0,90/cota. Um dos locatários do Fundo, no mês de janeiro, não efetuou o pagamento do aluguel até a data de vencimento do contrato de aluguel, no entanto, na data de divulgação deste relatório o valor já havia sido quitado integralmente.

O resultado financeiro foi de R\$ -152 mil, sendo composto por uma receita líquida de R\$ 322 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\$ 474 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,68/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 196 mil, o equivalente a R\$ 0,04/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 20 (R\$ mil)	Janeiro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.930	0,90	0,90
Resultado Financeiro	-152	-0,03	-0,03
Receita Financeira	322	0,07	0,07
Despesa Financeira	-474	-0,11	-0,11
Taxa de Administração	-472	-0,11	-0,11
Administrador e Escriturador	-57	-0,01	-0,01
Gestor	-415	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-196	-0,04	-0,04
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>3.109</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>
Resultado Não Recorrente	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-
Outros	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>3.109</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>2.978</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	65	0,01	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	131	0,03	
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>196</b>	<b>0,04</b>	

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

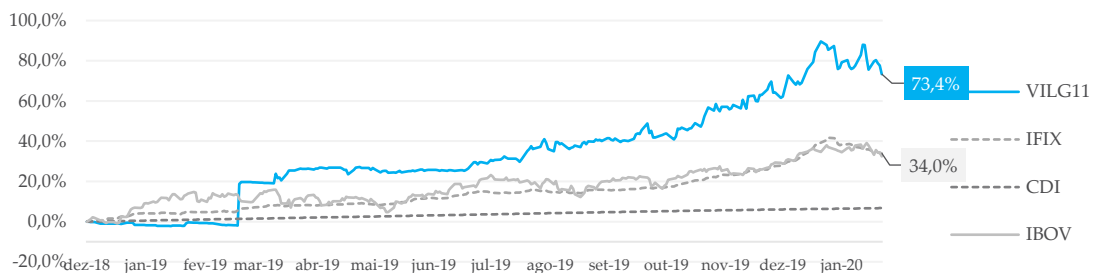
### Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 20	Desde o IPO - 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Acumulado 2020	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	150,37	111,00	110,00	90,35	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	130,15	130,15	130,15	130,15	130,15
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	-13,4%	17,3%	18,3%	-13,4%	43,2%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	4,9%	7,8%	20,1%	4,9%	30,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-8,6%</b>	<b>25,1%</b>	<b>38,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>73,4%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-3,8%	8,8%	22,9%	30,9%	34,0%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-1,6%	5,0%	20,4%	29,4%	32,4%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Varição Líquida da Cota	-13,4%	13,8%	14,7%	-13,4%	34,5%
Rendimentos e Outros	4,9%	7,8%	20,1%	4,9%	30,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>-8,6%</b>	<b>21,6%</b>	<b>34,7%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>64,8%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,3%	0,9%	3,3%	5,4%	5,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 136,82, uma variação de -9,0%, que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -8,6% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 73,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 34,0%. 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 63,3% representando 1106,2% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

### 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

JANEIRO 2020

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	602.171
Número de Cotistas	20.126
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	5.357
Giro (% de cotas negociadas no mês)	19%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 20.126 cotistas e um valor de mercado de R\$ 602,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 5,4 milhões, valor 25% superior à média do mês anterior, que representou um giro equivalente a 19% das cotas do Fundo.

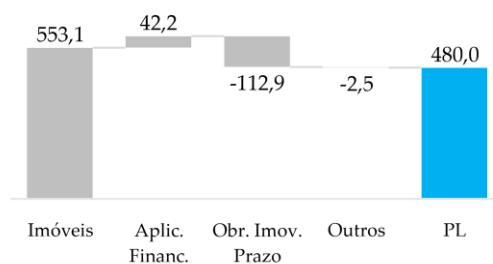
### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 480,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 553,1 milhões.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 42,2 milhões, equivalente a 8,8% 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\$ 112,9 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	553,1	126,3
Aplicações Financeiras	42,2	9,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,9	-25,8
⇒ Até 2020	-39,6	-9,0
⇒ De 2021 em diante	-72,3	-16,7
A Pagar / Receber	-2,5	-0,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>480,0</b>	<b>109,6</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 24/01/2020.

# Vinci Logística FII

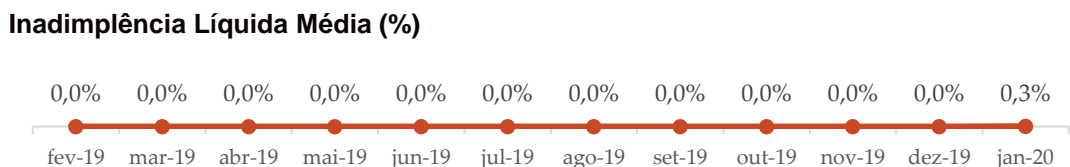
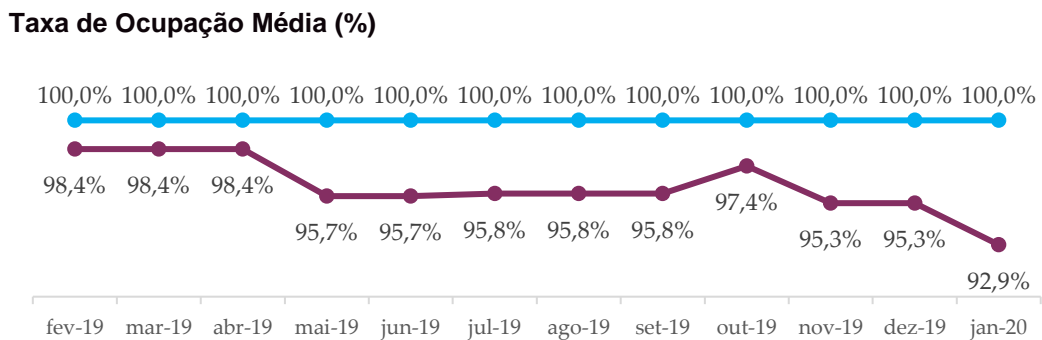
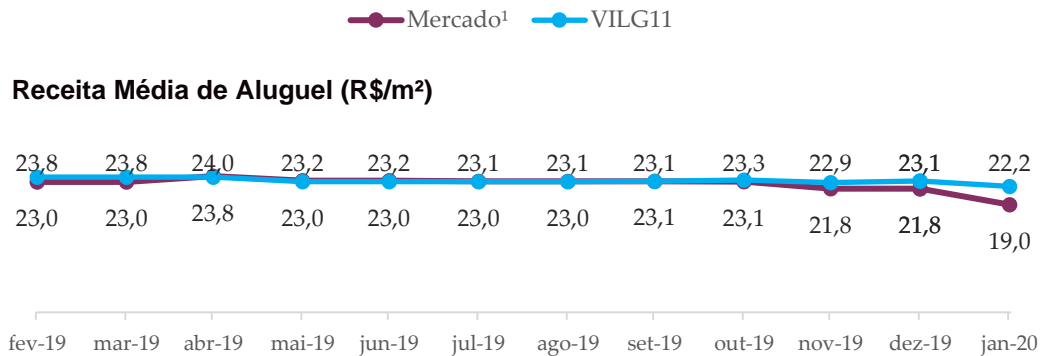
## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de janeiro. Conforme já detalhado, na seção “Resultado” deste relatório, no mês de janeiro um dos locatários do Fundo não realizou o pagamento na data de vencimento do contrato de aluguel, o equivalente a uma inadimplência de 0,3% no mês. No entanto, na data de divulgação deste relatório o valor já havia sido quitado integralmente.

A receita média de aluguel do Fundo foi impactada devido a adição de 3 novos ativos ao portfólio (CD Cachoeirinha, CD Eldorado e CD Cariacica). O aluguel/m<sup>2</sup> dos ativos já existentes no Fundo não sofreu alteração.



<sup>1</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.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

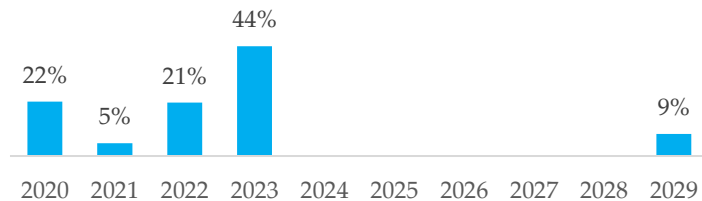
O portfólio apresentava no final do mês de janeiro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 3,2 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 22% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento ainda em 2020, sendo que 21% da receita apresenta vencimento apenas no quarto trimestre do ano. Os contratos remanescentes, equivalentes a 78% da receita de aluguel do Fundo, possuem vencimentos entre os anos de 2021 e 2029, sendo que destes 78%, contratos representando 65% da receita de aluguel do Fundo possuem vencimento até o ano de 2023 e 9% no ano de 2029.

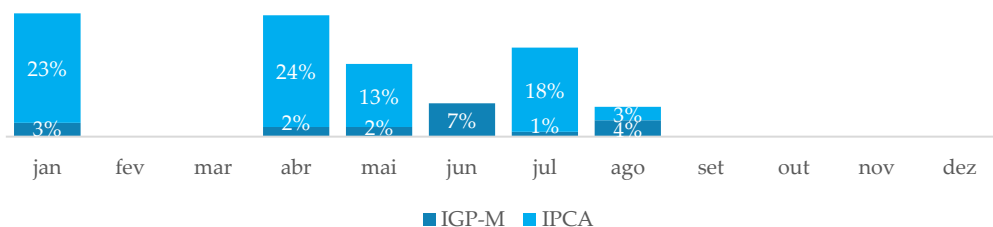
### WAULT<sup>1</sup>



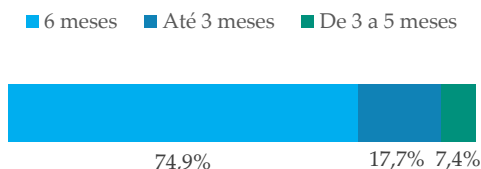
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



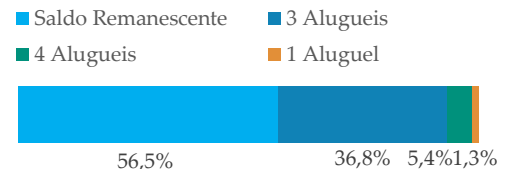
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



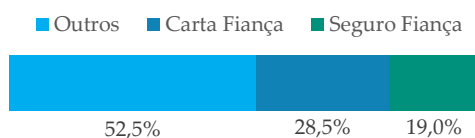
### Tempo de Aviso Prévio



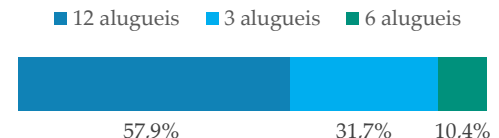
### Tipo de Multa



### Tipo de Garantia



### Valor da Garantia



<sup>1</sup> 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

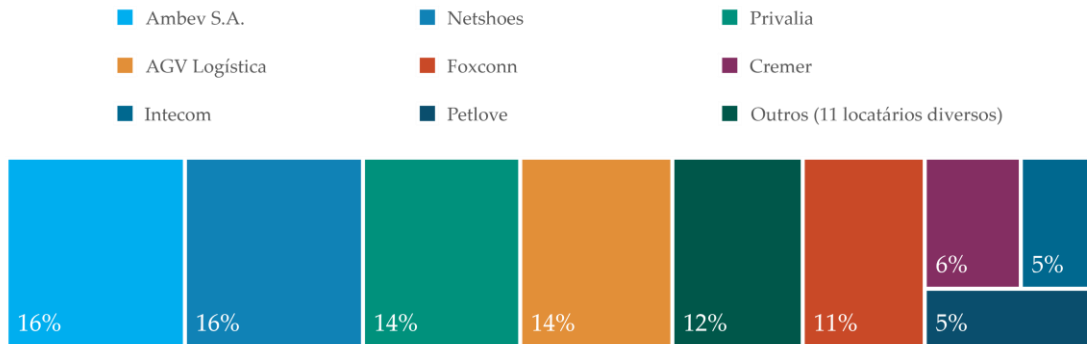
JANEIRO 2020

### Portfólio

O portfólio<sup>1</sup> do Fundo ao final do mês de janeiro era composto por participação em 8 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 195 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

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

Locatário

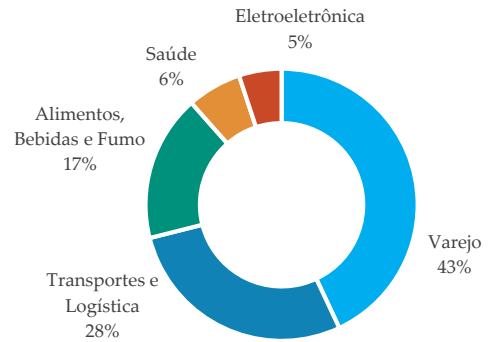


### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

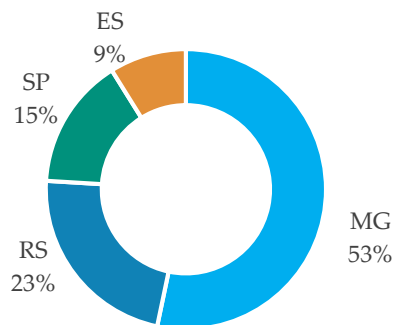
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região





## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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



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

### CD Cachoeirinha – RS-118, km 11 – Cachoeirinha, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	36.722 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	AGV Logística
Tipo de Contrato	Típico

### 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

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica    E - E-commerce    C - Condomínio Logístico    P - Parceria Estratégica    B - BTS/SLB

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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



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

### CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	16.502 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico

### CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	15.512 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

**Vinci Logística FII**  
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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



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

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



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

Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em [www.vincilogistica.com/o-fundo/portfolio](http://www.vincilogistica.com/o-fundo/portfolio).

Legenda Pilares

- L - Localização Estratégica
- E - E-commerce
- C - Condomínio Logístico
- P - Parceria Estratégica
- B - BTS/SLB

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

### 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