



Vinci Logística FII VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2020.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Informações Gerais

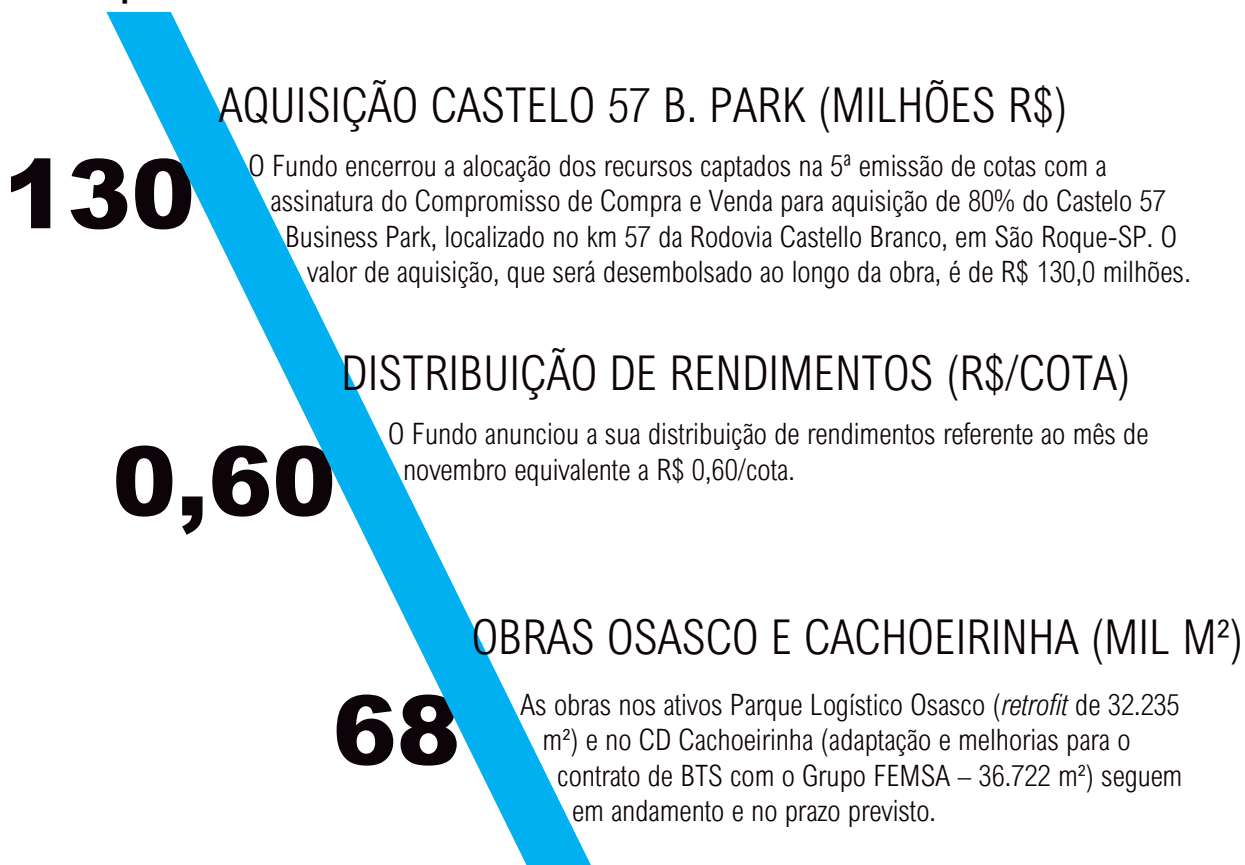
Visão Geral do Fundo

- **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 Cota¹ (30-11-20)**
R\$ 123,40
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-20)**
R\$ 112,72
- **Quantidade de Cotas**
10.760.855
- **Número de Cotistas (30-11-2020)**
95.051
- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

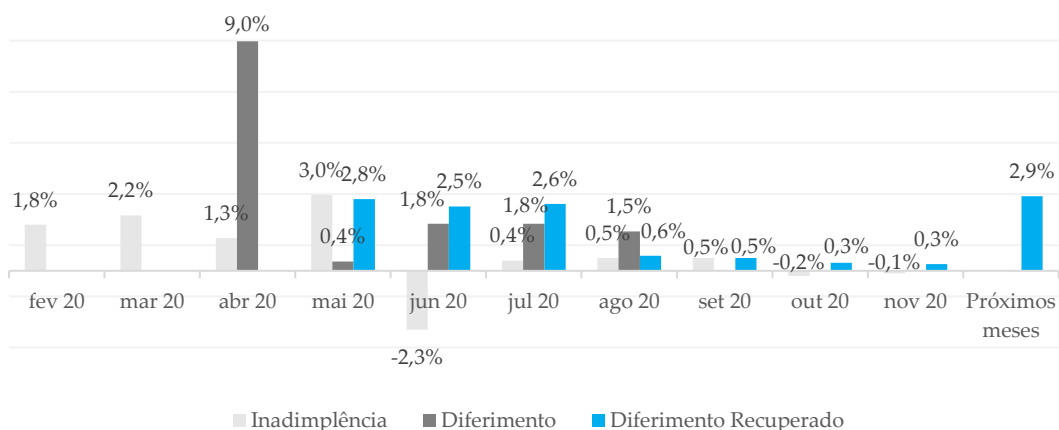
NOVEMBRO 2020

Comentários do Gestor

Momento de mercado – COVID-19

Durante o mês de novembro, o Fundo continuou recuperando diferimentos concedidos nos meses anteriores, e não apresentou nenhuma inadimplência no mês, o que resultou em uma inadimplência líquida negativa de -0,1% (recuperação).

O movimento de recuperação mostrado no gráfico abaixo é respaldado, entre outros fatores, pela exposição de 44% da receita do fundo a empresas do setor de e-commerce e 16% do setor de transporte e logística, além da gestão ativa do Fundo, responsável pelos acordos e negociações realizados.



Encerramento da Alocação de Recursos da 5ª Emissão de Cotas

No dia 14/08/2020 o Fundo encerrou a sua 5ª emissão de cotas, que captou R\$ 420 milhões ([clique aqui para acessar o Comunicado ao Mercado](#)). Os recursos foram alocados na aquisição de 4 condomínios logísticos (Fração Remanescente de 33,17% do Extrema Business Park I, 80% do Parque Logístico Osasco, 100% do Caxias Park e 80% do Castelo 57 Business Park), que contribuíram com a diversificação do Fundo, em termos de localização, adicionando mais um estado ao portfólio, Rio de Janeiro, locatários de qualidade, como L'Oréal Brasil, General Mills e Tok&Stok, além de aumentar a exposição da receita imobiliária do Fundo ao estado de São Paulo para 18% e a região Sudeste para 88%.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Aquisição de 33,17% do Extrema Business Park



Comunicado ao Mercado, 01/09/2020: [Clique Aqui](#)

~~75,0~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~22,2~~ ABL Própria (mil m²)

~~8,5~~ Cap Rate (%)

Fração remanescente do ativo Extrema Business Park, Fundo passou a ter 100% do ativo.

Aquisição de 80% do Parque Logístico Osasco



Fato Relevante, 07/08/2020: [Clique Aqui](#)

~~70,9~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~25,8~~ ABL Própria (mil m²)

~~8,5~~ Cap Rate (%)

Ativo localizado na região metropolitana de São Paulo, no município de Osasco, com *retrofit* em andamento.

Aquisição de 100% do Caxias Park



Fato Relevante, 20/10/2020: [Clique Aqui](#)

~~204~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~76,3~~ ABL Própria (mil m²)

~~8,9~~ Cap Rate (%)

Empreendimento 100% locado localizado em Duque de Caxias-RJ, com fácil acesso às principais rodovias do Rio de Janeiro.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Aquisição de 80% do Castelo 57 Business Park



Fato Relevante, divulgado em 07/12/2020

~~130~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~60,6~~ ABL Própria (mil m²)

~~8,5~~ Cap Rate (%)

Condomínio logístico classe A+ a ser construído no município de São Roque-SP, às margens da Rod. Castello Branco, km 57.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Obras no CD Cachoeirinha – BTS Grupo FEMSA

As obras de melhoria no ativo de Cachoeirinha-RS, ativo com ABL total de 36.722 m² e 100% locado para o Grupo FEMSA através de um contrato atípico, foram iniciadas cumprindo o cronograma, com entrega prevista para início do ano que vem.

O escopo da obra, que foi desenhado para atender especificamente os requisitos do locatário, vai desde adequações internas, como reforma da parte administrativa, climatização de ambientes, reposicionamento de equipamentos etc., até intervenções externas como a abertura de novas docas, reformas de piso e o novo fechamento em muros de concreto pré-moldados, o que garantirão ainda mais segurança para o parque logístico.

O novo contrato assinado tem vigência de 60 meses (5 anos) a partir de agosto de 2020, em regime caixa, sendo atípico nos primeiros 4 anos de contrato e típico no último ano de vigência.

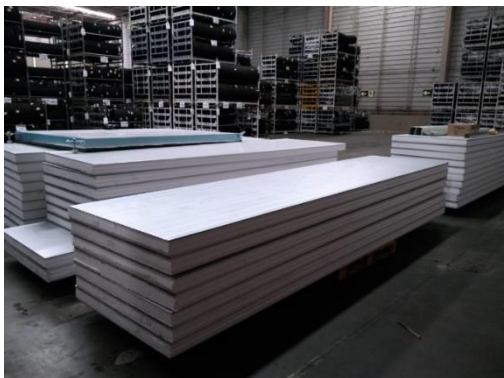
CD Cachoeirinha – novembro de 2020



1. Concretagem novas docas piso polido



2. Fechamento com muros de concreto pré-moldado



3. Material para execução da sala climatizada



4. Pintura emborrachada na fachada das docas

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Retrofit do Parque Logístico Osasco

Adquirido no mês de agosto e com prêmio de locação vigente por 18 meses, o Parque Logístico Osasco, ativo com 32.235 m² de ABL Total, dos quais o Fundo possui 80% de participação, está localizado a 1,3 km da Rodovia Raposo Tavares, a 4km do Rodoanel Mário Covas e a cerca de 20 km do centro da cidade de São Paulo, enquadrado na estratégia de “last mile” do Fundo.

As obras de *retrofit*, que englobam a revitalização completa do condomínio e alterações importantes em sua estrutura, como a elevação do pé-direito do galpão mais antigo para o padrão classe A+ de 12m, foram iniciadas em novembro e devem ser concluídas no segundo trimestre de 2021.

Fotos Parque Logístico Osasco – novembro de 2020



1. Troca da cobertura do galpão antigo, elevação do pé-direito para 12m



2. Obras na região das docas



3. Vista aérea antes do retrofit



4. Vista aérea pós-retrofit (projeto)

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

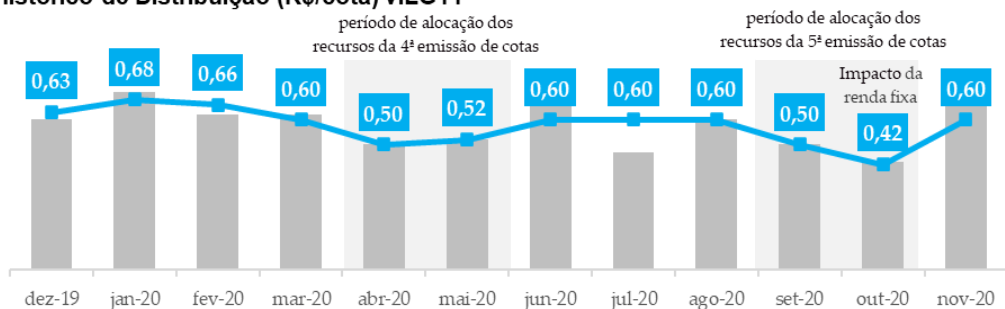
O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 7.282 mil, o equivalente a R\$ 0,68/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 8.445 mil, o equivalente a R\$ 0,78/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 912 mil, o equivalente a R\$ 0,08/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 20 (R\$ mil)	Novembro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	8.445	0,78	0,72	0,84
Resultado Financeiro	75	0,01	-0,02	-0,09
Receita Financeira	469	0,04	0,06	0,07
Despesa Financeira	-394	-0,04	-0,09	-0,16
Taxa de Administração	-1.009	-0,09	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-139	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-870	-0,08	-0,08	-0,08
Outras Receitas/ Despesas	-228	-0,02	-0,03	-0,02
Resultado Total	7.282	0,68	0,58	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	6.457	0,60	0,57	0,63

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	86	0,01
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	826	0,08
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	912	0,08

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



Estimativa de Rendimentos

Considerando o atual portfólio do Fundo, com a conclusão da alocação dos recursos da 5ª emissão de cotas, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo para os próximos 6 meses se situe próximo aos R\$ 0,60/cota, que poderá ser incrementado à medida que sejam pagas as parcelas referentes às obras do Castelo 57 Business Park. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

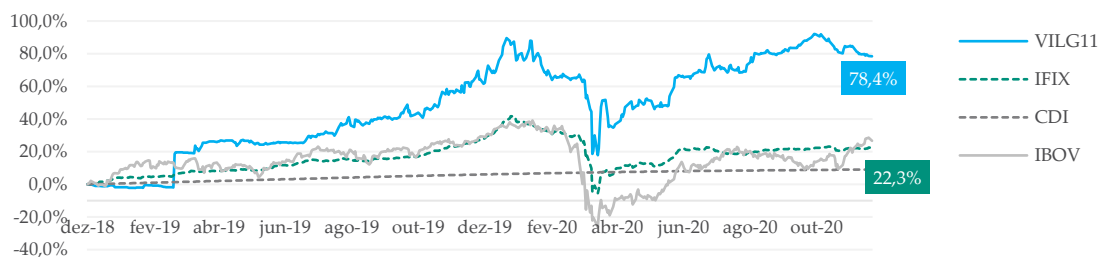
Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 2020	Acumulado 2020	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	125,78	150,37	116,73	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	123,40	123,40	123,40	123,40	123,40
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	-1,9%	-17,9%	5,7%	12,2%	35,7%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	12,0%	8,0%	30,2%	42,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,4%	-5,9%	7,0%	42,4%	78,4%
IFIX ³	1,5%	-12,2%	1,9%	12,2%	22,3%
IBOVESPA ⁴	15,9%	-5,8%	7,4%	15,2%	26,7%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	-1,9%	-17,9%	4,6%	9,7%	28,6%
Rendimentos e Outros	0,5%	12,0%	8,0%	30,2%	42,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,4%	-5,9%	12,6%	39,9%	71,2%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,2%	0,5%	5,3%	7,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 123,40, uma variação de -1,9% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -1,4% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 78,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 22,3%. 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 71,2% representando 921% 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 novembro 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 – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

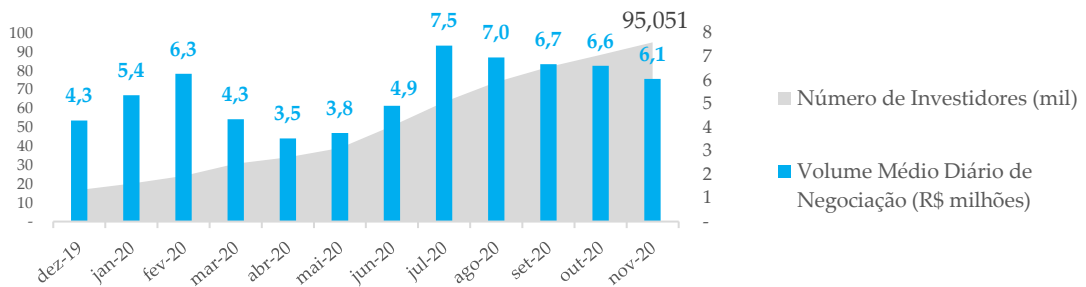
NOVEMBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.358.020
Número de Cotistas	95.051
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	6.056
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9%

O Fundo encerrou o mês de novembro com 95.051 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 6,1 milhões, que representou um giro equivalente a 9% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Carteira do Fundo

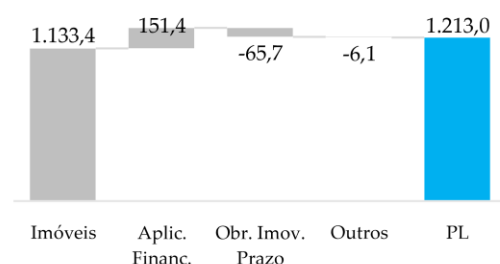
O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 1,21 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,13 bilhão.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 151,4 milhões, que incluem R\$ 103,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 47,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ 65,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais apenas R\$ 1,4 milhões apresentam vencimento ainda em 2020.

Fonte: Administrador

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.133,4	105,3
Aplicações Financeiras	151,4	14,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-65,7	-6,1
⇒ Até 2020 ¹	-1,4	-1,1
⇒ De 2021 em diante	-64,3	-5,0
A Pagar / Receber	-6,1	-0,6
Patrimônio Líquido	1.213,0	112,7



¹ R\$ 1 milhão referentes às parcelas remanescentes do ativo Parque Logístico Osasco e R\$ 0,4 milhão referente aos ativos Fernão Dias Business Park e Privália.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

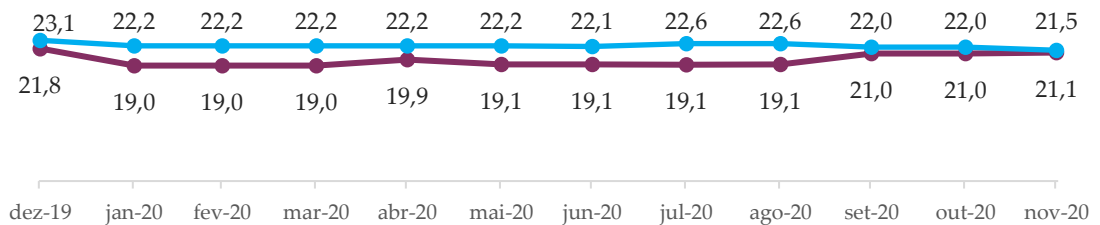
NOVEMBRO 2020

Indicadores Operacionais

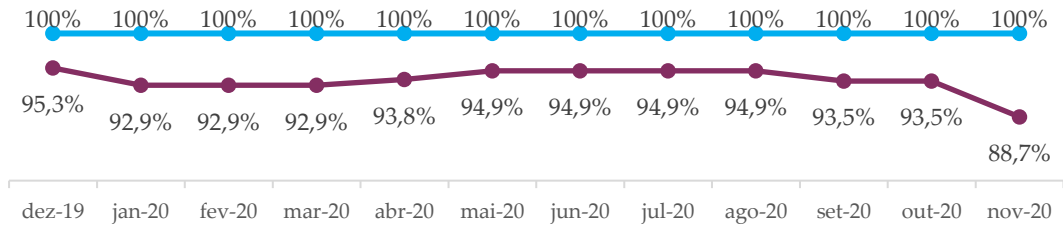
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de novembro.

— Mercado¹ — VILG11

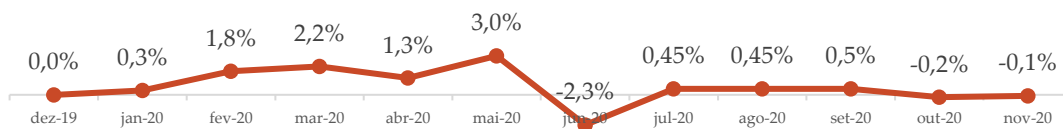
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ O ativo Parque Logístico Osasco está vago, porém conta com prêmio de locação de 18 meses.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

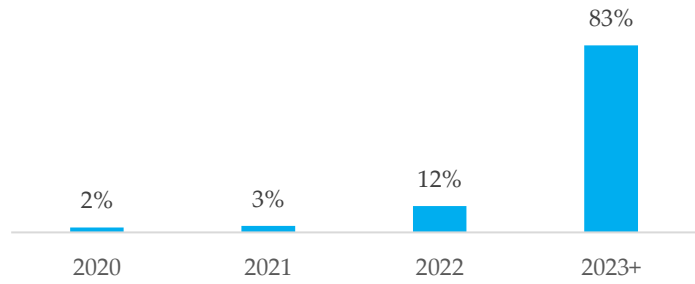
O portfólio apresentava no final do mês de novembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,4 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2021, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 95% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2022 e 2030.

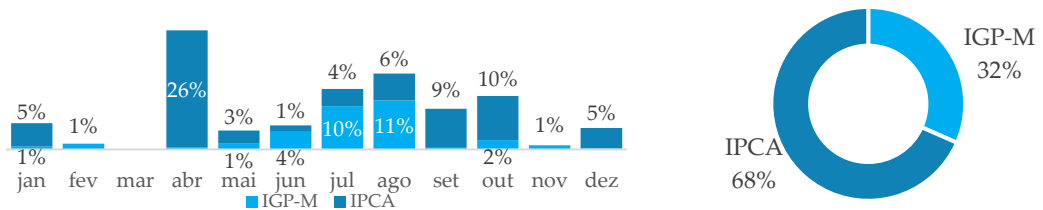
WAULT¹



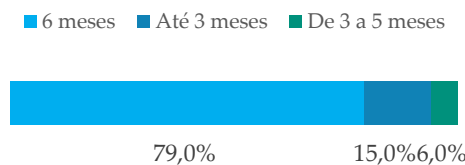
Vencimentos (% Receita Aluguel)



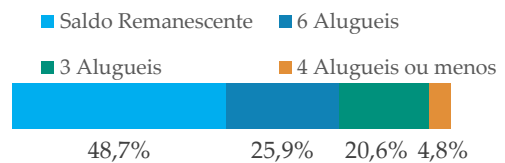
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



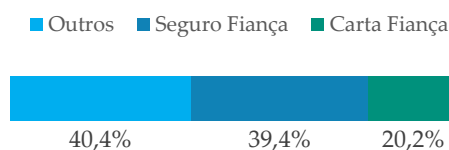
Tempo de Aviso Prévio



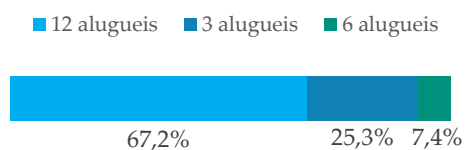
Tipo de Multa



Tipo de Garantia



Valor da Garantia



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

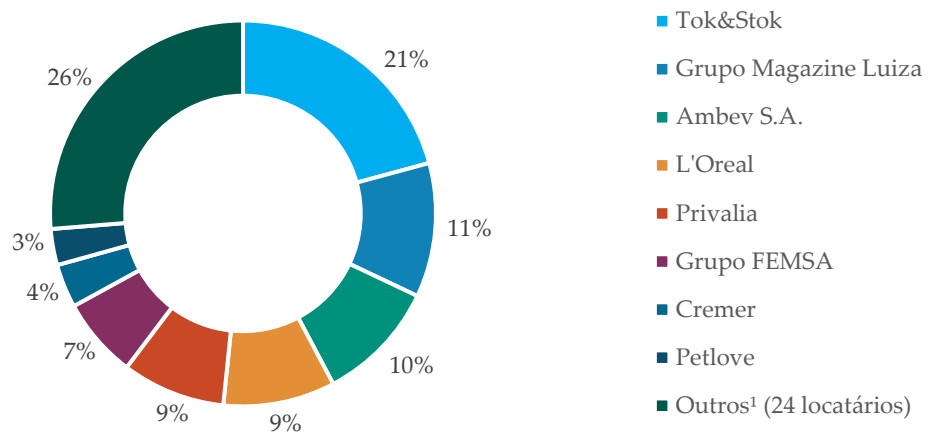
Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Portfólio

O portfólio do Fundo ao final do mês de novembro era composto por participação em 11 imóveis, distribuídos em 5 estados do país, totalizando mais de 364 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

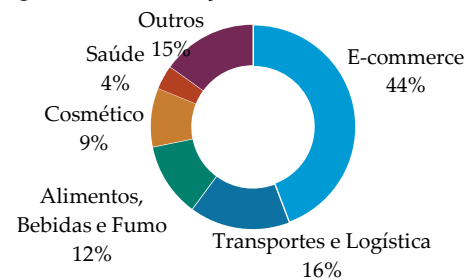


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

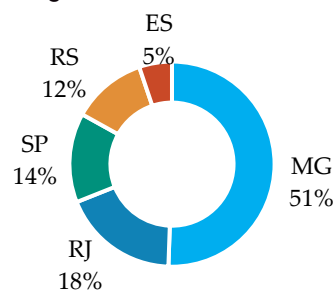
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



¹ Foram classificados como "Outros" os locatários que representam, individualmente, menos de 3% da receita do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, MG



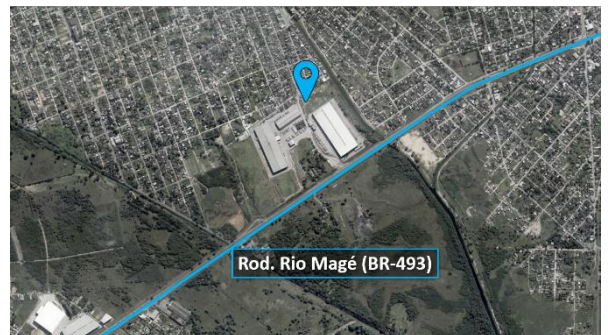
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Caxias Park – Rodovia Rio Magé, km 3,5 – Duque de Caxias, RJ



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	L'Oréal General Mills
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

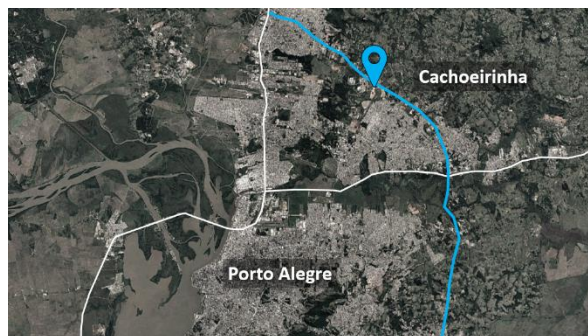
Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



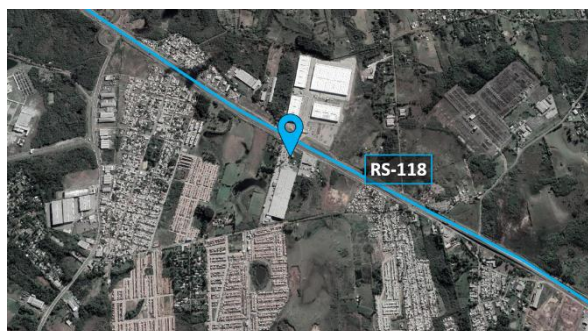
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	54.632 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Grupo Magazine Luiza ¹ , Intecom, Petlov e Stoch Tech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico / Atípico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico ¹



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	32.235 m ²
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação



Legenda Pilares

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

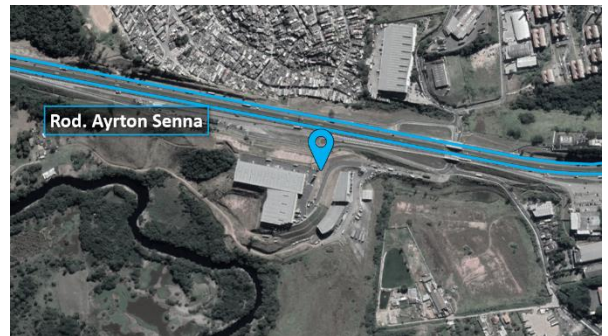
Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Airport Town Ayrton Senna – Rodovia Ayrton Senna – Guarulhos, SP



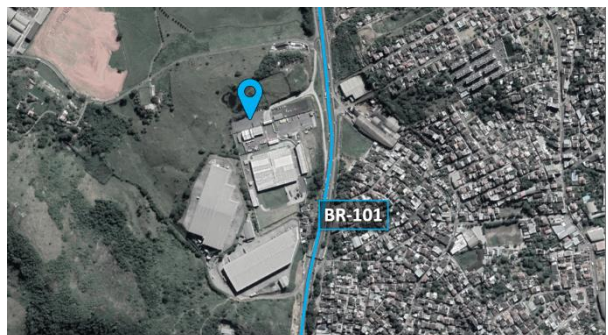
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	9 diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.502 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

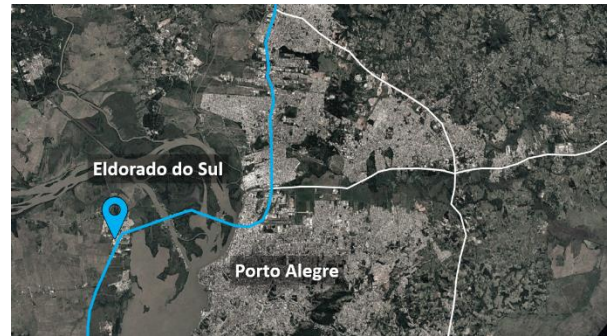
P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

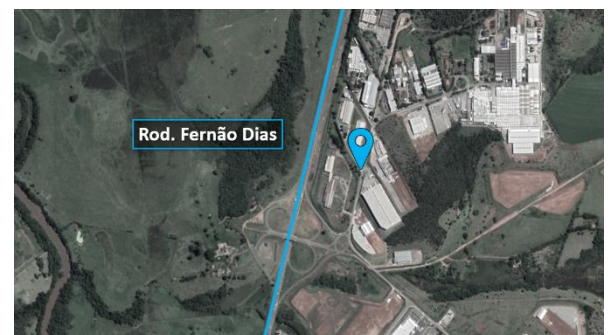
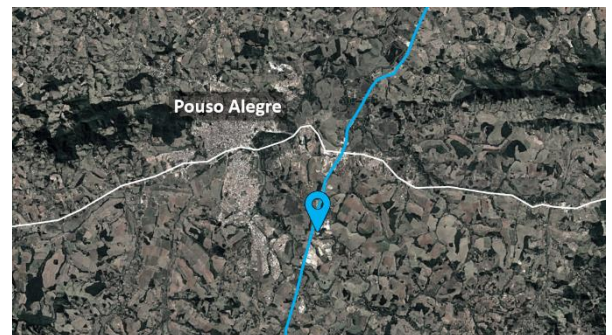
NOVEMBRO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico

BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	BTS Properties
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

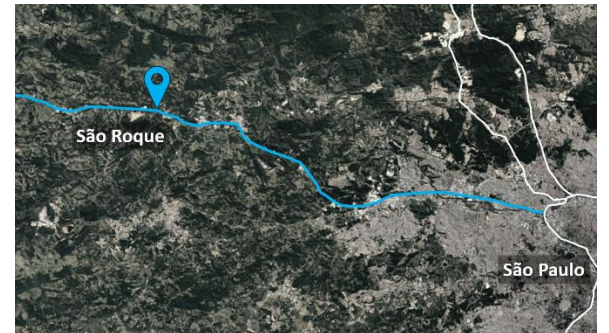
Jundiaí Business Park – Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5 – Jundiaí, SP



% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)
Área Bruta Locável Total	28.830 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Castelo 57 Business Park – Rodovia Castello Branco, km 57 – São Roque, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	60.589 m ²
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação



Legenda Pilares

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Contato RI

www.vincifii.com

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