



Vinci Logística FII VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de julho de 2021.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

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 (31-07-21)**
R\$ 114,99
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-21)**
R\$ 114,25
- **Quantidade de Cotas**
14.997.396
- **Número de Cotistas (31-07-21)**
139.998
- **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**

JULHO 2021

Comentários do Gestor

No ambiente externo, além da preocupação com um cenário mundial de inflação mais forte, intensificou-se ao longo do mês o nível de atenção com relação à variante Delta do coronavírus, mais transmissível e que vem provocando aumento expressivo de novos casos em algumas regiões. Apesar da preocupação por parte dos investidores de que isso possa frear o processo de reabertura, até o momento, a sinalização é de que as vacinas têm se mostrado eficazes contra essa nova variante, situação que estamos acompanhando nos países que já vacinaram a maior parte da população, como Reino Unido e os EUA. Outro fator que também vem apaziguando os riscos da variante Delta são os resultados bastante positivos que vêm sendo divulgados pelas empresas, surpreendendo as expectativas do mercado.

Já no cenário macroeconômico local, julho foi mais um mês de ritmo acelerado de vacinação, atingindo uma média na casa de 1,5 milhão/dia na última semana do mês. Os efeitos dessa aceleração já são visíveis no gráfico abaixo, no qual conseguimos verificar a queda nas hospitalizações em todos os grupos de idade, sinalizando que a tendência de queda no número de mortes deve persistir nas próximas semanas. Diversos dados sobre a pandemia no Brasil e no mundo estão na base de dados que a Vinci Partners disponibiliza toda semana no [seu site](#).

Em relação ao Fundo, que possui mais de 60% de sua receita advinda dos setores de e-commerce e transporte & logística, que por sua vez foram pouco afetados pela pandemia, continua apresentando taxa de ocupação próxima a 100% e baixas taxas de inadimplência, além de ainda estar recebendo parcelas de diferimentos concedidos nos primeiros meses do ano passado.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Obras no Castelo Business Park - SP

O Castelo 57 Business Park é um projeto *greenfield* adquirido pelo Fundo em dezembro de 2020, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). Após a conclusão das obras, o condomínio logístico terá 60.589 m² de ABL, sendo a participação do Fundo de 80%.

O empreendimento está localizado na região de São Roque, no estado de São Paulo, a cerca de 60km da cidade de São Paulo e às margens da Rodovia Castelo Branco, km 57, a apenas 4 km do complexo Catarina (Catarina Fashion Outlet e Catarina Aeroporto Executivo).

No mês de julho houve avanços com as obras do acesso, terraplenagem – taludes, drenagens, muros de arrimo etc. A previsão de entrega do ativo é no segundo trimestre de 2022.

Fotos do ativo – julho de 2021



Acesso viário e talude – entrada terreno



Equipamentos para terraplanagem e arrimos



Talude e drenagem em área frontal do terreno



Terraplenagem em andamento

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

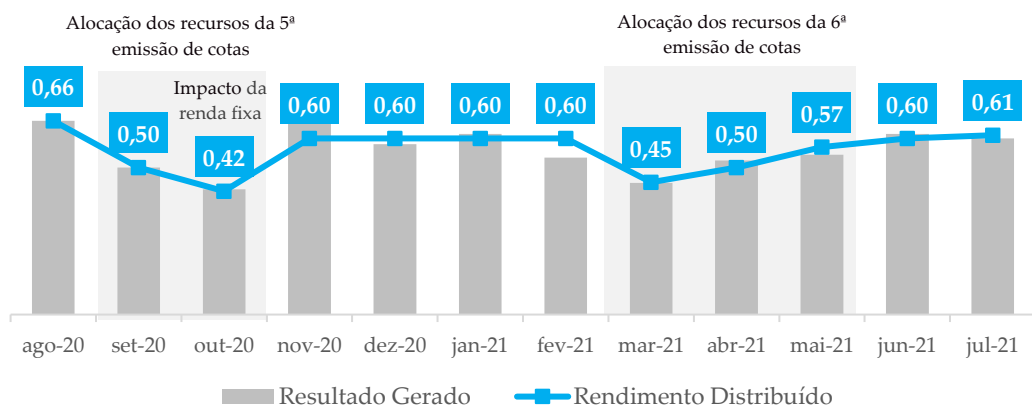
O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 8.988 mil, o equivalente a R\$ 0,60/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 10.817 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 72 mil, o equivalente a R\$ 0,005/cota.

Resultado do Fundo	Julho 21 (R\$ mil)	Julho 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	10.817	0,72	0,65	0,78
Resultado Financeiro	-191	-0,01	0,00	-0,06
Receita Financeira	752	0,05	0,06	0,07
Despesa Financeira	-942	-0,06	-0,06	-0,13
Taxa de Administração	-1.202	-0,08	-0,08	-0,09
Administrador e Escriturador	-180	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.022	-0,07	-0,07	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-436	-0,03	-0,01	-0,02
Resultado Total	8.988	0,60	0,55	0,62
Rendimentos a serem distribuídos	9.148	0,61	0,56	0,61

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	232	0,02
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-160	-0,01
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	72	0,005

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



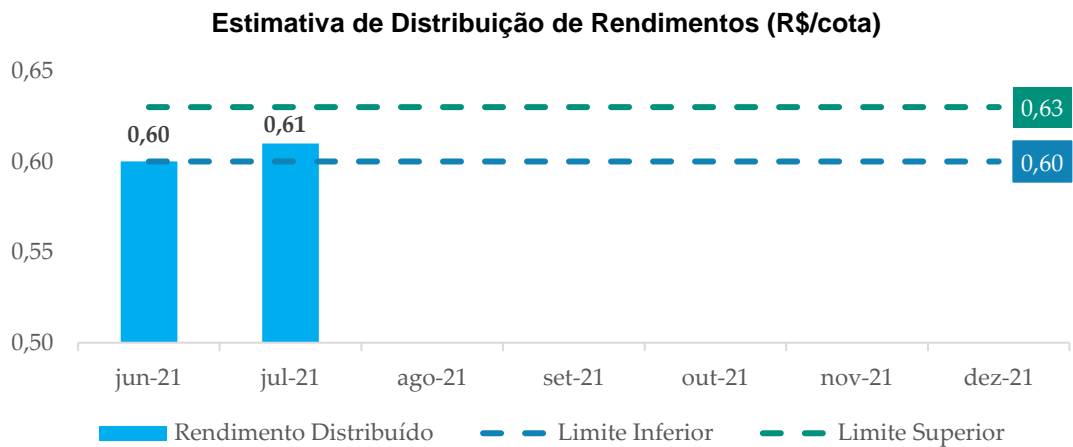
Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no [Comunicado ao Mercado](#) do dia 26 de maio de 2021, o Fundo encerrou a alocação dos recursos captados em sua 6ª emissão de cotas e a equipe de gestão estima que os rendimentos do fundo estarão na faixa entre 0,60 e 0,63 centavos por cota até o

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

fim do ano de 2021. A rentabilidade esperada 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

JULHO 2021

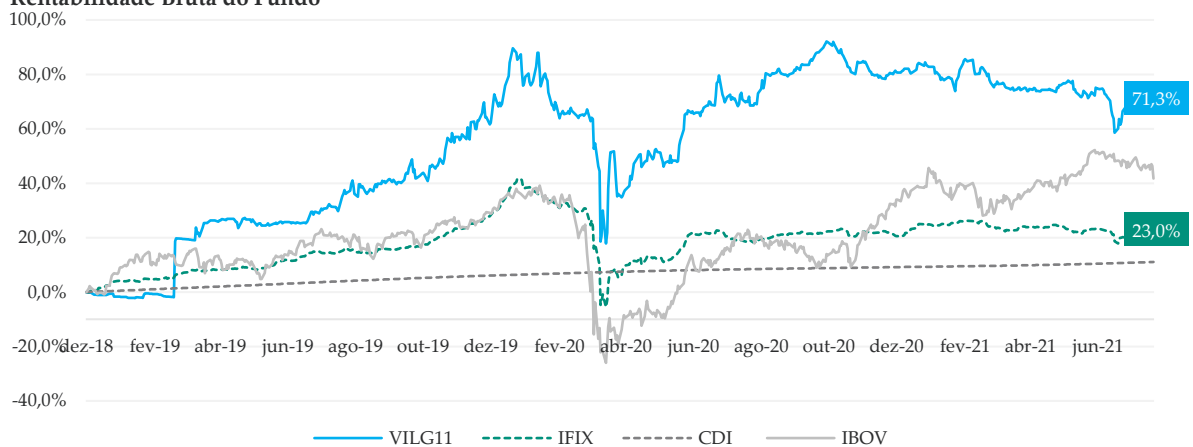
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 21	Acumulado 2021	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	108,44	124,84	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	114,99	114,99	108,44	114,99	114,99
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	6,0%	-7,9%	-8,1%	4,5%	26,5%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	3,1%	1,7%	35,5%	44,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,6%	-4,7%	-6,4%	40,0%	71,3%
IFIX ³	2,5%	-1,6%	-4,3%	12,8%	23,0%
IBOVESPA ⁴	-3,9%	2,3%	14,9%	28,9%	41,8%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	4,8%	-7,9%	-8,1%	3,6%	21,2%
Rendimentos e Outros	0,6%	3,1%	1,7%	35,5%	44,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,4%	-4,7%	-6,4%	39,1%	66,0%
CDI Líquido ⁶	0,3%	1,4%	0,8%	6,9%	9,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho cotada na B3 a R\$ 114,99, uma variação de 6,0% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,6% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 71,3%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 23,0%. 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 66,0% representando 702,3% 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 6ª 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 julho 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

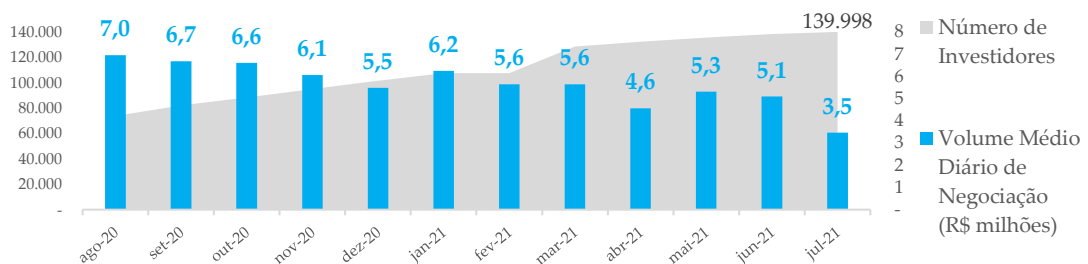
JULHO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.733.699
Número de Cotistas	139.998
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.459
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,2%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 139.998 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,7 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,5 milhões, que representou um giro equivalente a 4,2% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

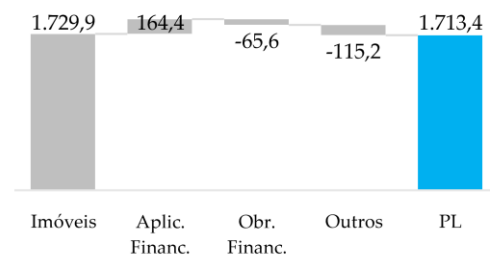
O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 1,71 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,73 bilhão.

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 164,4 milhões, que incluem R\$ 84,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 80,2 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ -65,6 milhões em obrigações referentes a obrigações financeiras de longo prazo¹, além de R\$ 71,5 milhões referentes às parcelas do Castelo 57 e de R\$ 42,8 milhões referentes à segunda parcela do Porto Canoa LOG, que será quitada em dezembro de 2021.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.729,9	115,3
Aplicações Financeiras	164,4	11,0
Obrigações Financeiras	-65,6	-4,4
A Pagar / Receber	-115,2	-7,7
Patrimônio Líquido	1.713,4	114,2

Fonte: Administrador



¹CRI Fernão Dias Business Park e Privália.

Vinci Logística FII – VILG11

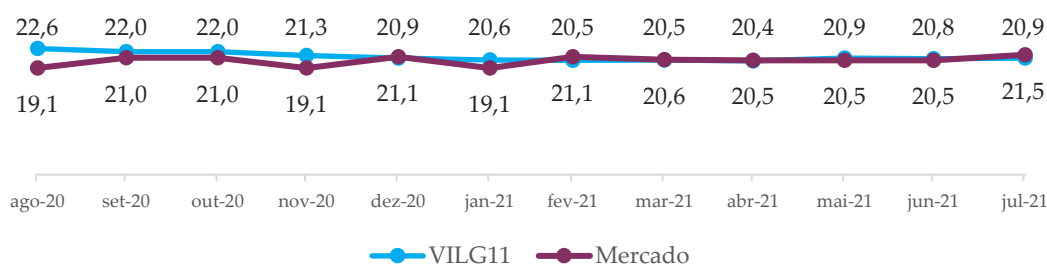
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

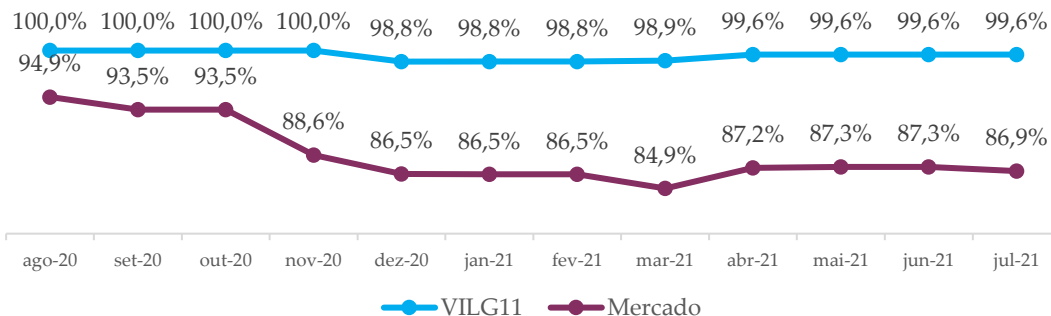
Indicadores Operacionais

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

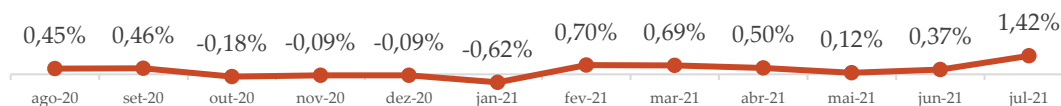
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ A Taxa de Ocupação Média não considera os ativos contemplados por prêmios de locação vigentes (Castelo 57 Business Park e Parque Logístico Osasco).

Vinci Logística FII – VILG11

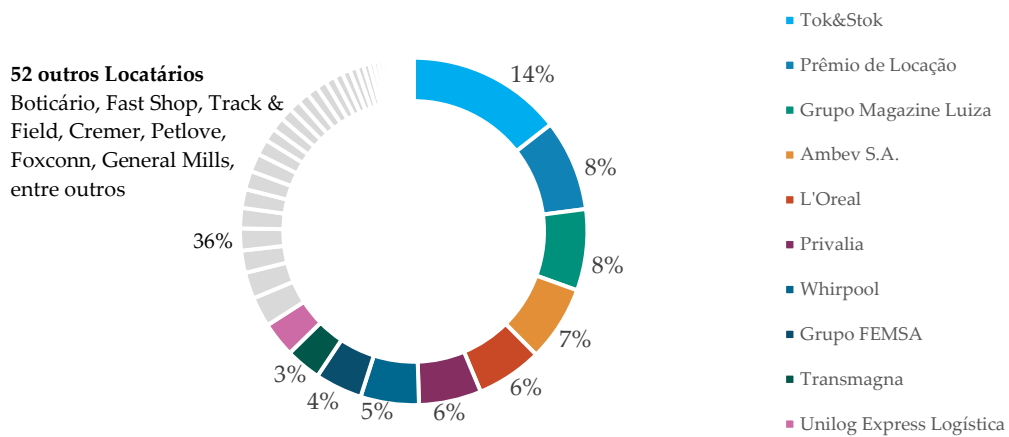
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Portfólio

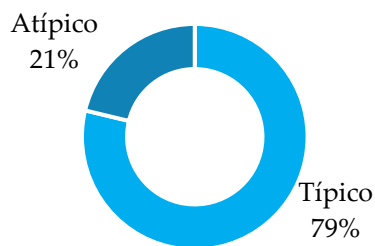
O portfólio do Fundo ao final do mês de julho era composto por participação em 15 imóveis, distribuídos em 6 estados do país, totalizando mais de 550 mil m² de ABL próprio, com 61 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário¹

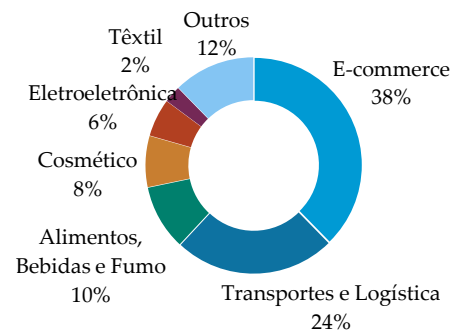


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

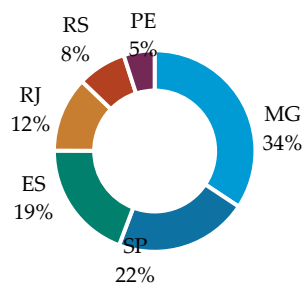
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

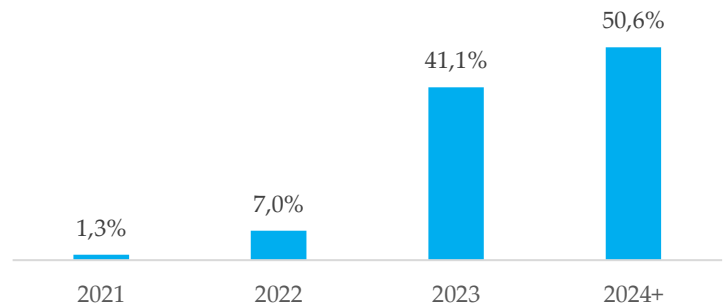
O portfólio apresentava no final do mês de julho prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,4 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial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

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 1,3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2021, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 98,7% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2022 e 2038.

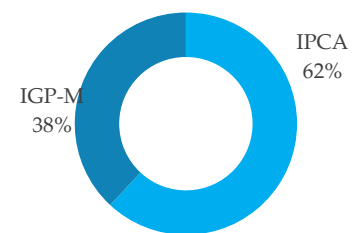
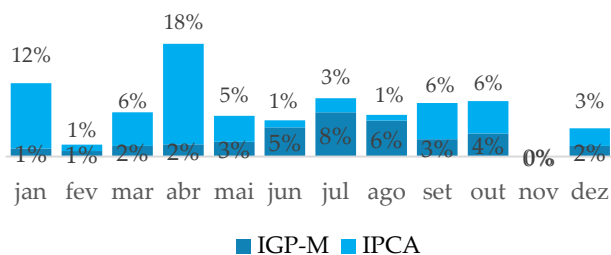
WAULT¹



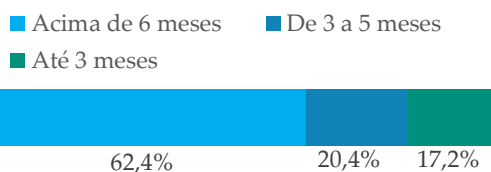
Vencimentos (% Receita Aluguel)



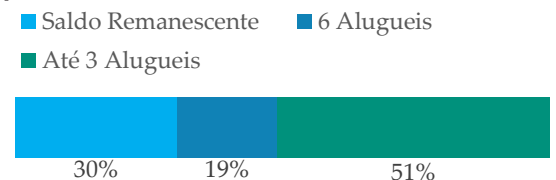
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



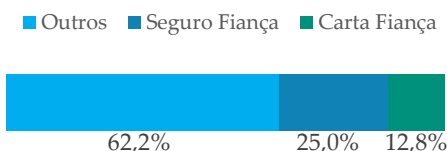
Tempo de Aviso Prévio



Tipo de Multa



Tipo de 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

JULHO 2021

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



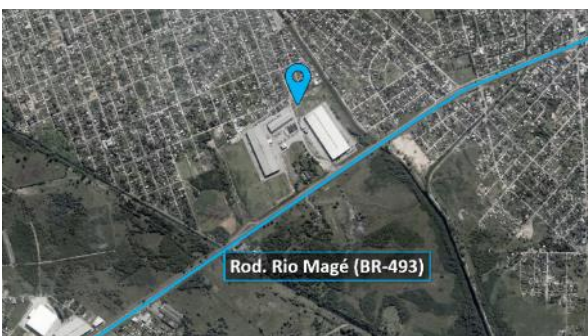
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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	Gaia
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

JULHO 2021

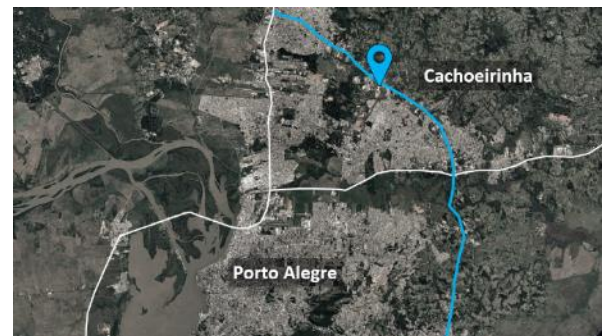
Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Grupo Magazine Luiza, 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



¹ O contrato, que possui duração de 60 meses, é atípico nos 48 primeiros meses.

Legenda Pilares

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

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	29.631 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Fulwood
Locatários	Rossi, Track&Field, Next Logistics
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação ¹



¹ Prêmio de Locação vigente por 18 meses desde a data de aquisição a um cap rate de 8,5%.

Legenda Pilares

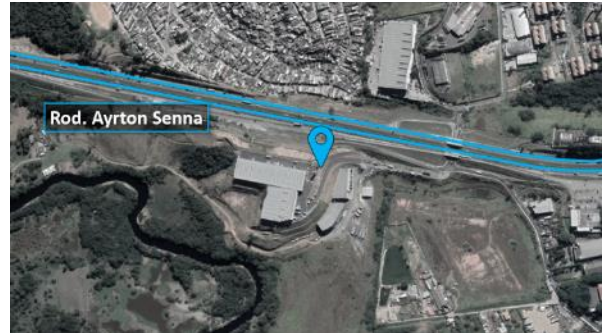
Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

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



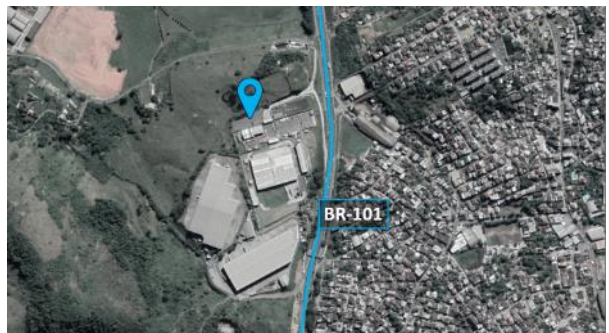
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	87%
Locatários	9 diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



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

JULHO 2021

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



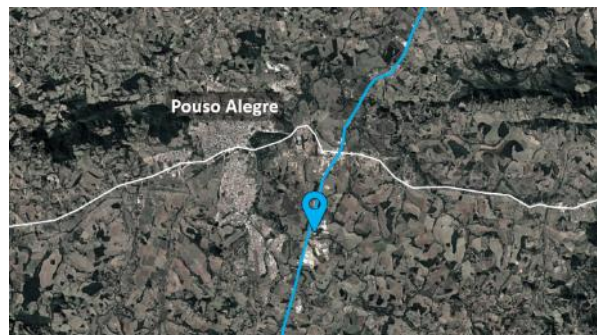
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



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

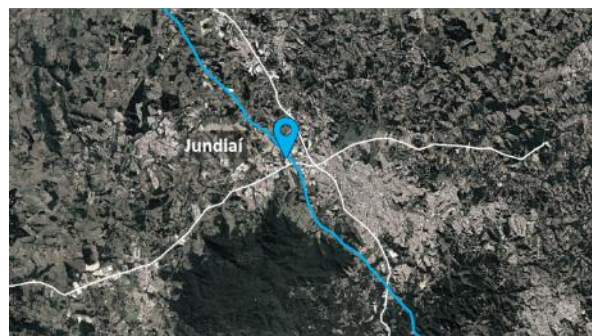
P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

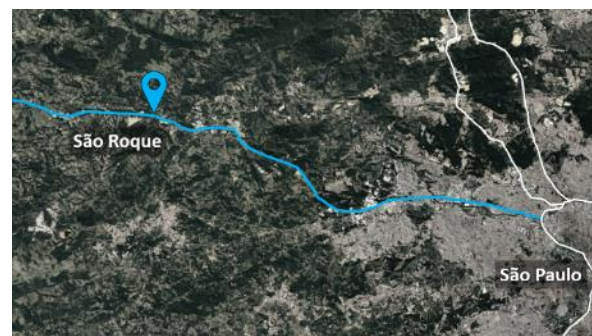
Jundiaí Business Park – Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5 – Jundiaí, SP



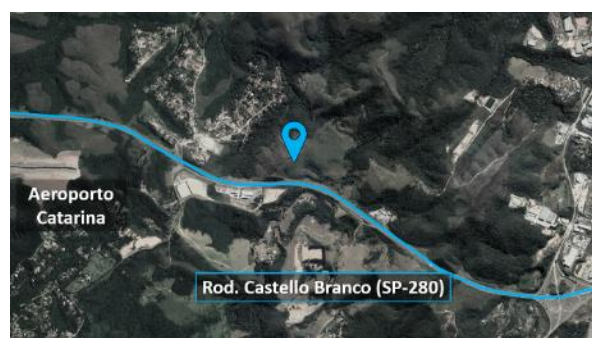
% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)
Área Bruta Locável Total	28.830 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



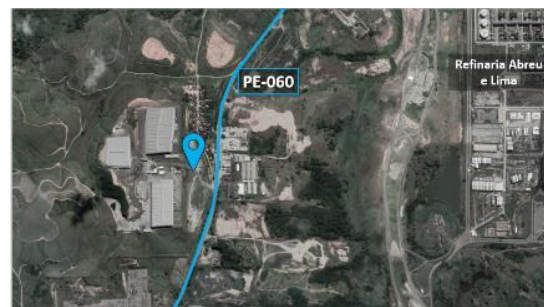
% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	60.589 m ² (em desenvolvimento)
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação



Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

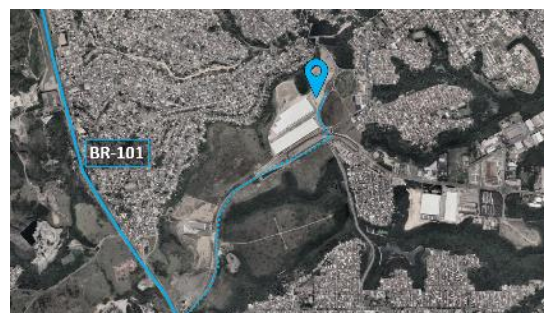
JULHO 2021

Parque Logístico Pernambuco – Rodovia Armínio Guilherme, 82 – Ipojuca, PE



% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Wilson Sons, CT Botelho, Supporte
Tipo de Contrato	Atípico/Típico

Porto Canoa LOG – Av. Civit – Serra, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	93.690 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Whirlpool, Boticário, Fast Shop, entre outros
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

JULHO 2021

Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres.Dutra) – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Transmagna e outros
Gestão Condominial	Airport Town
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

JULHO 2021

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