



Vinci Logística FII VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2021.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Informações Gerais

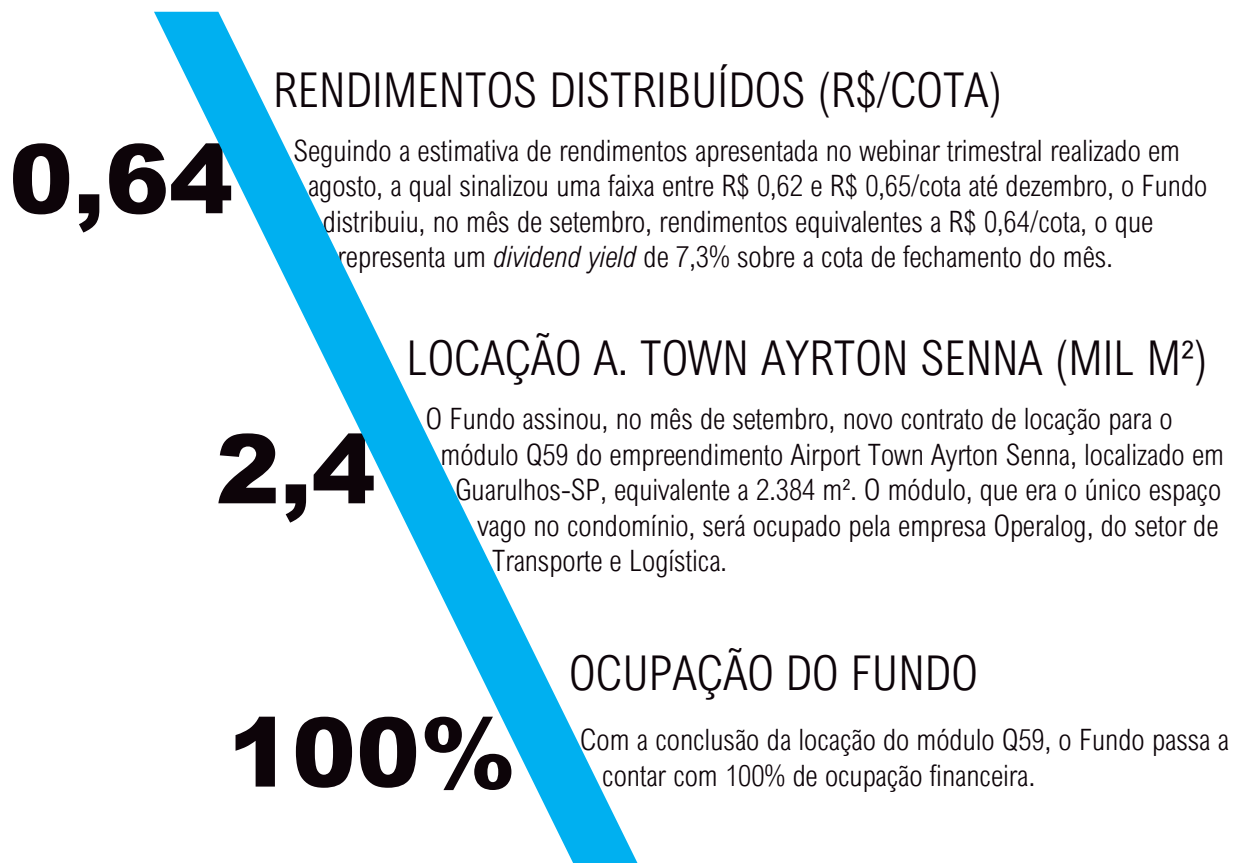
Visão Geral do Fundo

- **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 (30-09-21)**
R\$ 104,97
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-21)**
R\$ 113,93
- **Quantidade de Cotas**
14.997.396
- **Número de Cotistas (30-09-21)**
142.862
- **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

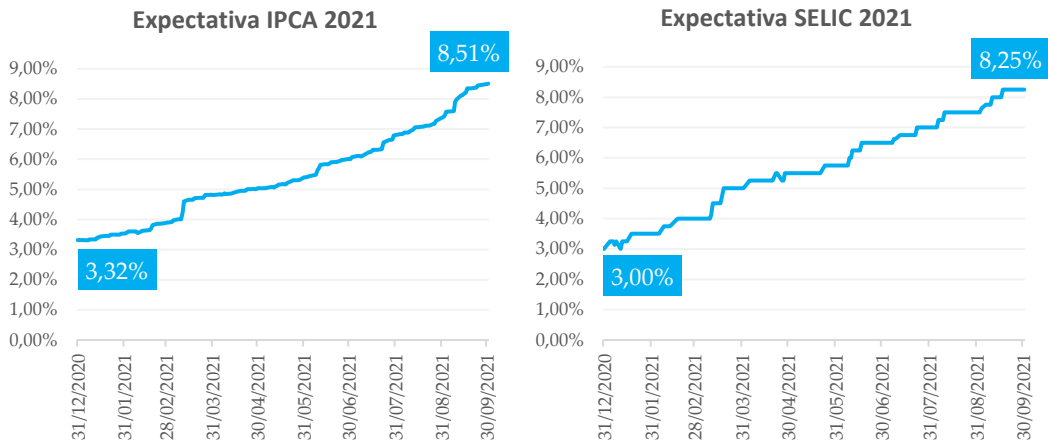
SETEMBRO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

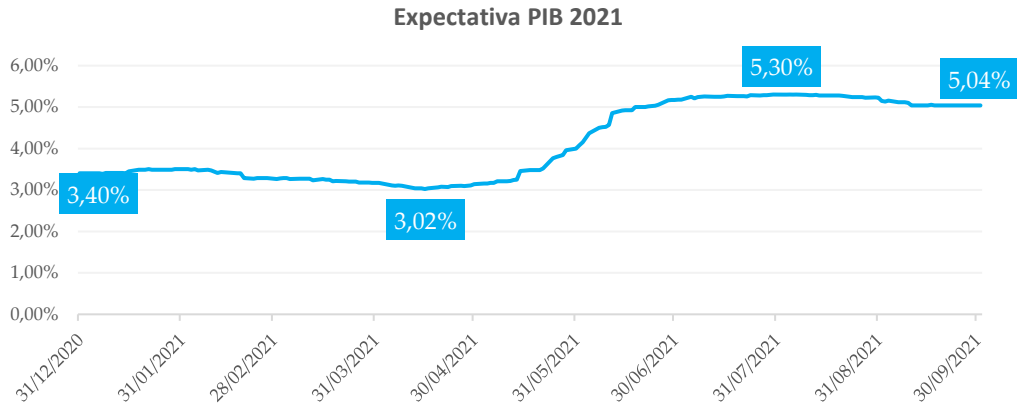
No cenário macroeconômico local, setembro foi mais um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco, se refletindo nos principais índices de mercado. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda de 1,2% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,6% no mesmo período.

Chegamos ao fim do terceiro trimestre do ano de 2021 e podemos afirmar que o cenário macroeconômico ao longo do ano não correspondeu às expectativas que o mercado tinha ao final do ano de 2020. Para ilustrar essa mudança no panorama, os três gráficos abaixo mostram como as expectativas de mercado divulgadas no relatório Focus foram sendo alteradas longo do ano. No caso da inflação, por exemplo, a expectativa para o IPCA de 2021 era de 3,32% em 31/12/2020, e de acordo com o último relatório Focus, de 01/10/2021, a expectativa de IPCA para o ano de 2021 já estava em 8,51%. É possível verificar nos gráficos abaixo que as expectativas de taxa Selic e do PIB também foram sendo alteradas ao longo do ano. Independente do viés positivo ou negativo das alterações, o fato das expectativas não estarem se concretizando ilustram a volatilidade e incerteza que impactaram o mercado de forma relevante neste ano de 2021.

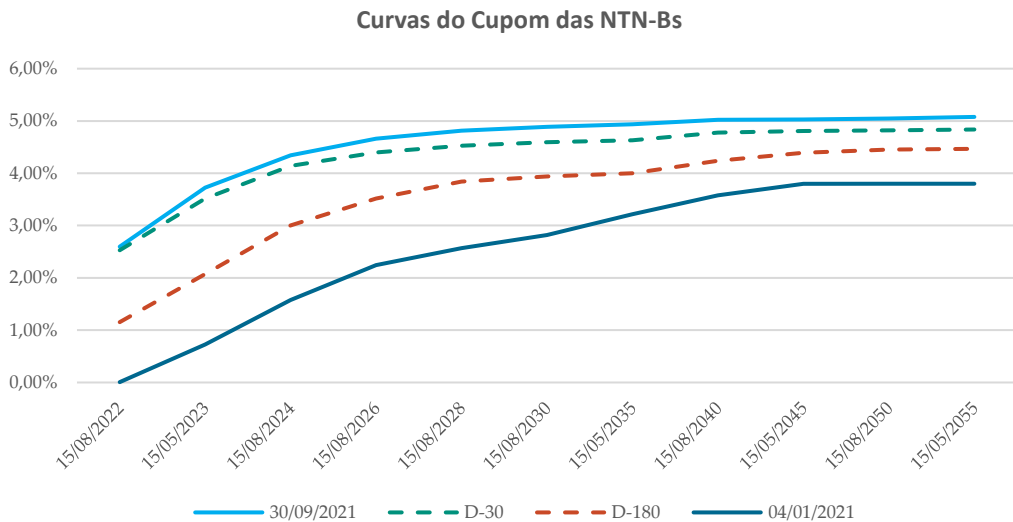


Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021



Diante do cenário de maiores incertezas em função da inflação mais forte, aliado a fatores como risco fiscal e aproximação das eleições de 2022, vimos ao longo do ano um significativo aumento nos prêmios de risco nas curvas de juros longas, que são ilustradas no gráfico abaixo. Acreditamos que as curvas longas são a melhor referência para precificação do valor intrínseco de ativos de risco, como os fundos imobiliários.



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Nova Locação no Airport Town Ayrton Senna, Guarulhos-SP

O Fundo assinou, no mês de setembro, novo contrato de locação para o módulo Q59 do empreendimento Airport Town Ayrton Senna, localizado em Guarulhos-SP. O módulo, que possui 2.384 m², era o único espaço vago no portfólio do Fundo e será ocupado pela empresa Operalog, do setor de Transporte e Logística.

O contrato de locação assinado possui vigência de 60 meses e seu valor está em linha com o praticado atualmente no mercado de Guarulhos.



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro, houve continuidade das atividades de campo, como as obras do acesso e terraplenagem – taludes, drenagens, muros de arrimo etc.

Fotos do ativo – setembro de 2021



Talude em área interna com plantio de gramado



Vista da área de corte do terreno



Muros de arrimo em execução



Vista da área de aterro do terreno

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

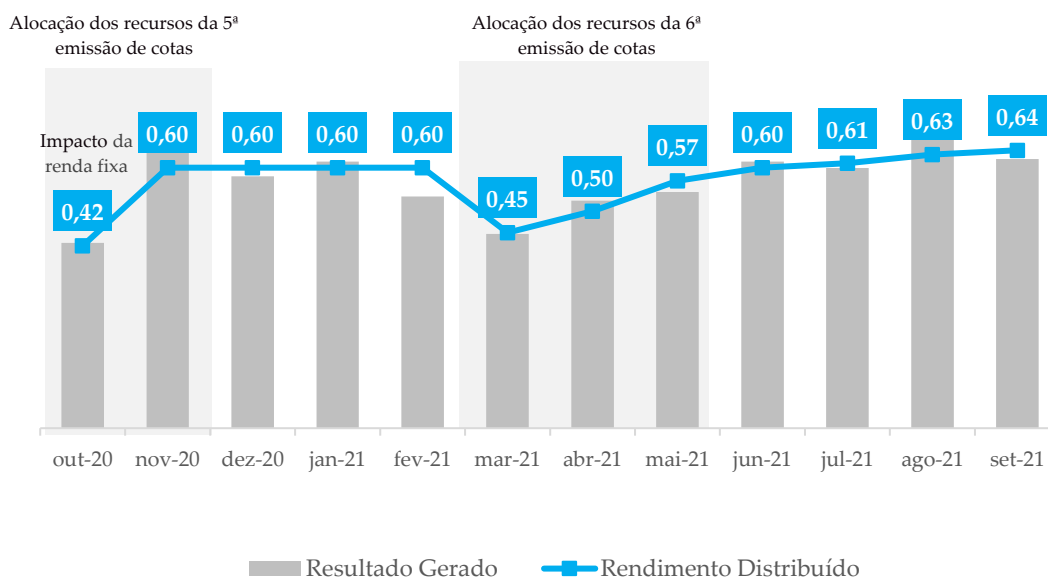
O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 9.285 mil, o equivalente a R\$ 0,62/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 11.004 mil, o equivalente a R\$ 0,73/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 916 mil, o equivalente a R\$ 0,06/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 21 (R\$ mil)	Setembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	11.004	0,73	0,67	0,78
Resultado Financeiro	-266	-0,02	0,00	-0,06
Receita Financeira	772	0,05	0,06	0,07
Despesa Financeira	-1.039	-0,07	-0,06	-0,12
Taxa de Administração	-1.211	-0,08	-0,08	-0,09
Administrador e Escriturador	-182	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.029	-0,07	-0,07	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-242	-0,02	-0,01	-0,02
Resultado Total	9.285	0,62	0,58	0,62
Rendimentos a serem distribuídos	9.598	0,64	0,58	0,62

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.229	0,08
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-313	-0,02
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	916	0,06

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11

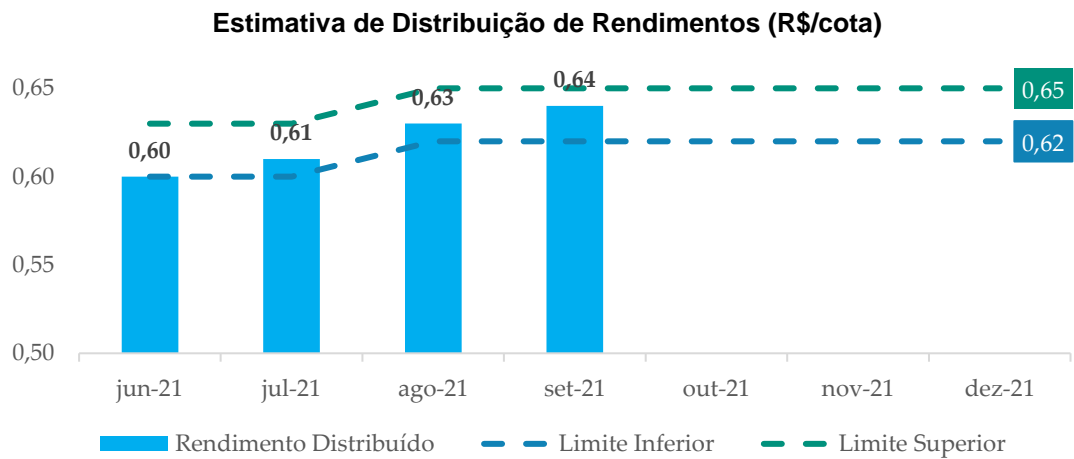


Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme divulgado no relatório trimestral referente ao 2º trimestre de 2021, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo de setembro de 2021 até dezembro de 2021 se situe entre R\$ 0,62 a R\$ 0,65 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

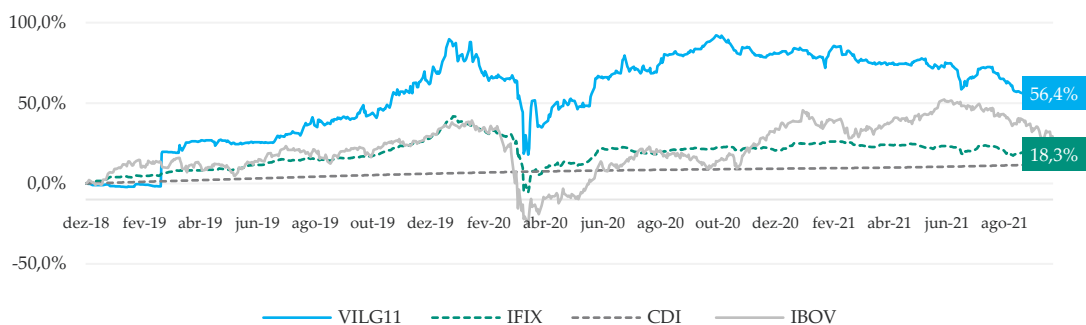
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 21	Acumulado 2021	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	105,86	124,84	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	104,97	104,97	104,97	104,97	104,97
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	-0,8%	-15,9%	-11,0%	-4,6%	15,5%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	3,9%	3,2%	33,9%	40,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,2%	-12,0%	-7,8%	29,4%	56,4%
IFIX ³	-1,2%	-5,4%	-5,6%	8,5%	18,3%
IBOVESPA ⁴	-6,6%	-6,8%	0,6%	17,5%	29,2%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	-0,8%	-15,9%	-11,0%	-4,6%	12,4%
Rendimentos e Outros	0,6%	3,9%	3,2%	33,9%	40,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-0,2%	-12,0%	-7,8%	29,4%	53,3%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,1%	1,9%	7,7%	10,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 104,97, uma variação de -0,8% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,2% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 56,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 18,3%. 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 53,3% representando 521,7% 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 setembro 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

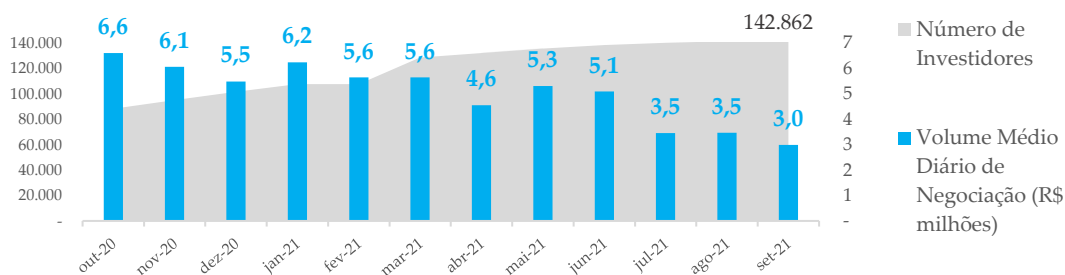
SETEMBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.583.875
Número de Cotistas	142.862
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.987
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,9%

O Fundo encerrou o mês de setembro com 142.862 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,0 milhões, que representou um giro equivalente a 3,9% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Carteira do Fundo

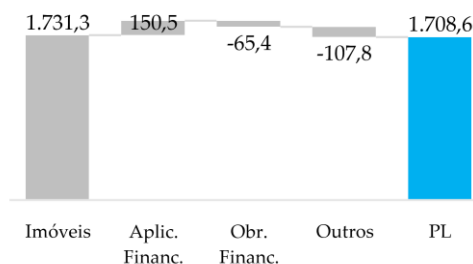
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 1,71 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,73 bilhão.

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 150,5 milhões, que incluem R\$ 89,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 60,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ 65,4 milhões em obrigações referentes a obrigações financeiras de longo prazo, além de R\$ 62,8 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	1.731,3	115,4
Aplicações Financeiras	150,5	10,0
Obrigações Financeiras	-65,4	-4,4
A Pagar / Receber	-107,8	-7,2
Patrimônio Líquido	1.708,6	113,9

Fonte: Administrador



¹CRI Fernão Dias Business Park e Privália.

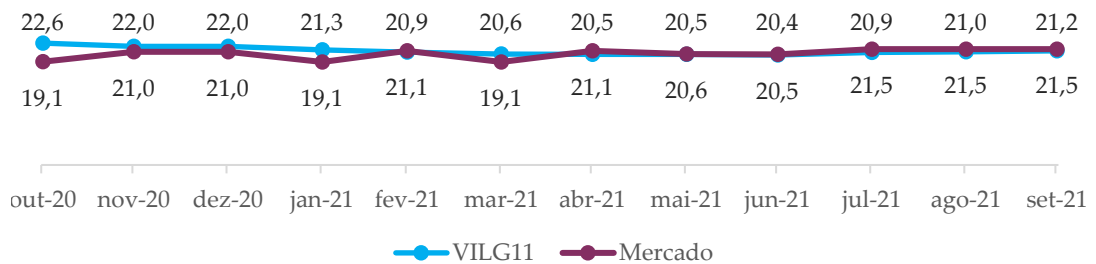
Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

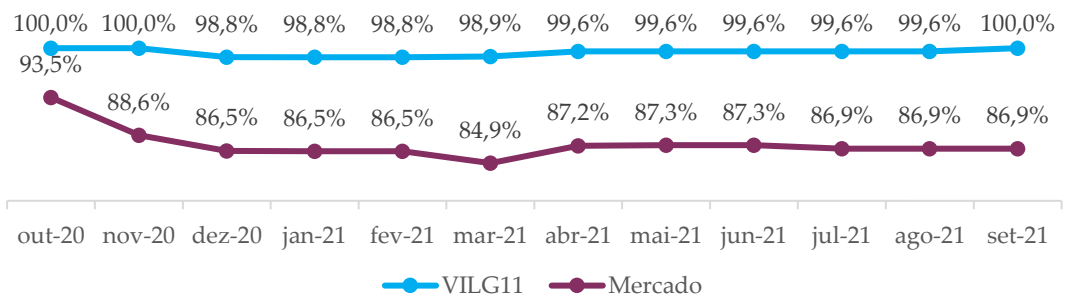
Indicadores Operacionais

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

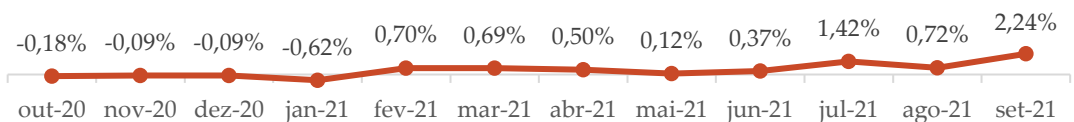
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ A Taxa de Ocupação Financeira.

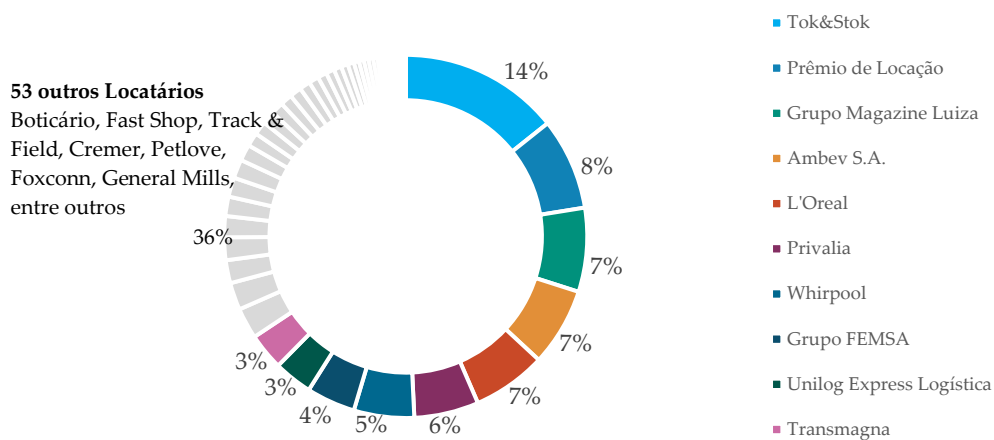
Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Portfólio

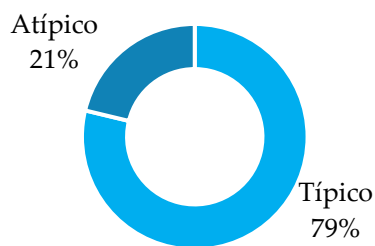
O portfólio do Fundo ao final do mês de setembro era composto por participação em 15 imóveis, distribuídos em 6 estados do país, totalizando mais de 550 mil m² de ABL próprio, com 61 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário¹

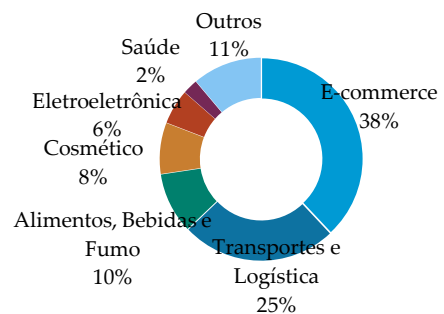


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

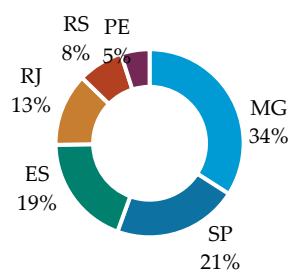
Tipo de Contrato



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

SETEMBRO 2021

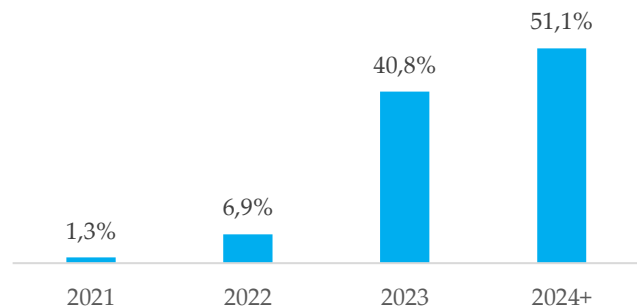
O portfólio apresentava no final do mês de setembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,2 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 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.

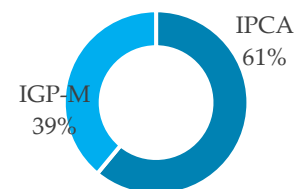
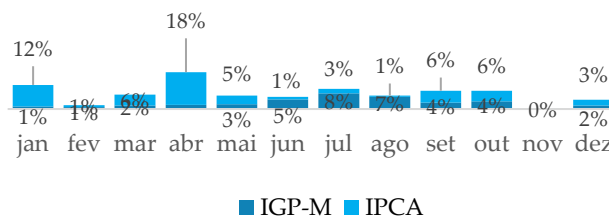
WAULT¹



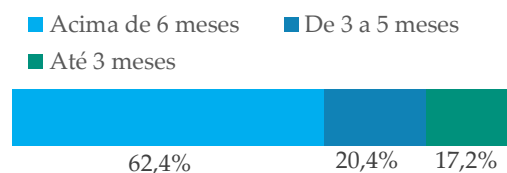
Vencimentos (% Receita Aluguel)



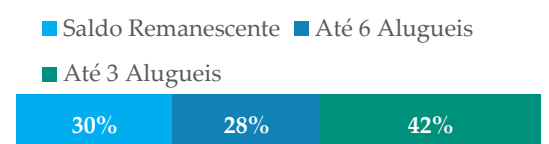
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



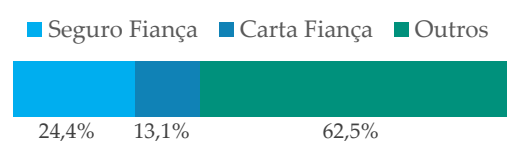
Tempo de Aviso Prévio



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

SETEMBRO 2021

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



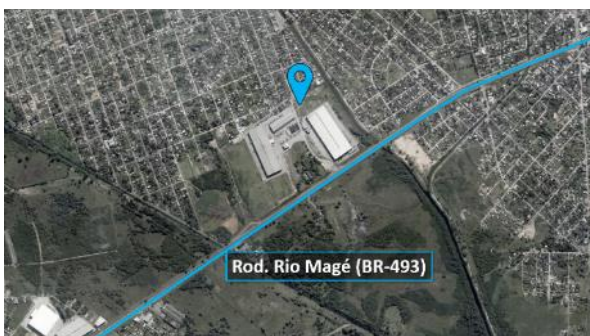
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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

SETEMBRO 2021

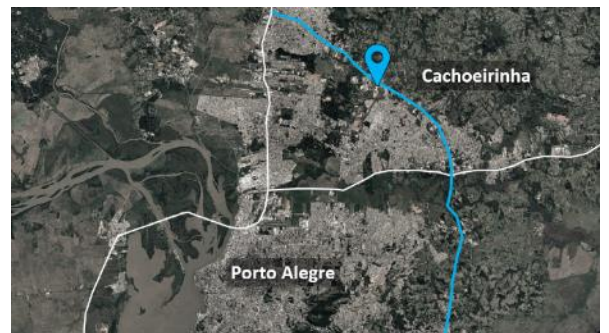
Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



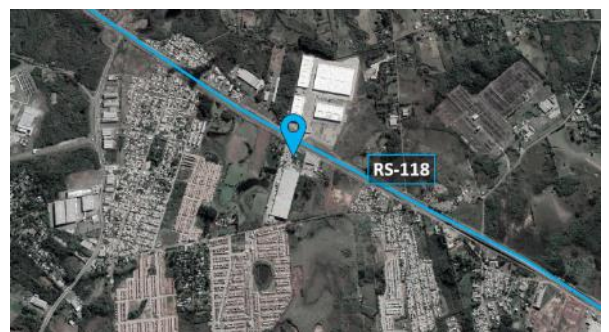
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Grupo Magazine Luiza, Intecom, Petlov e Stoch Tech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico / Atípico



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

SETEMBRO 2021

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



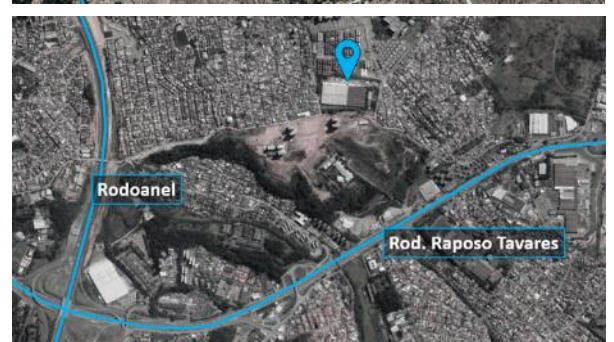
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



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

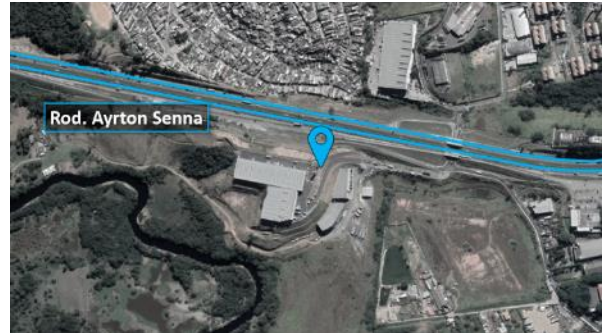
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

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



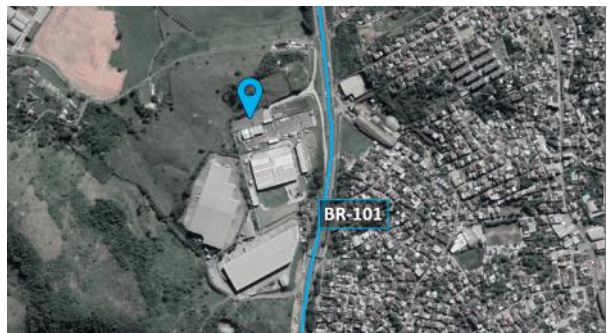
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	9 diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



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

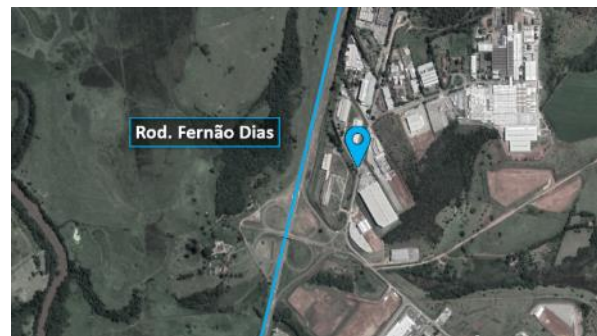
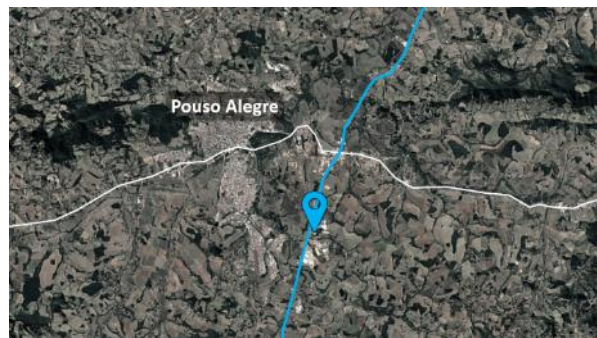
SETEMBRO 2021

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

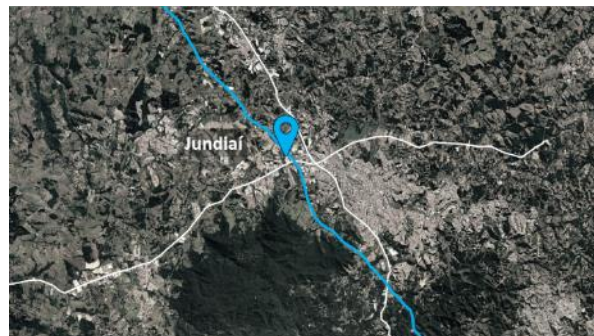
P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

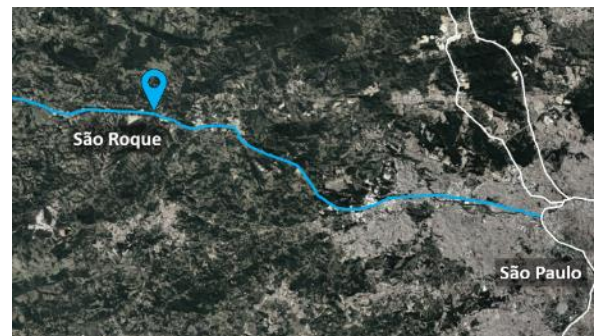
Jundiaí Business Park – Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5 – Jundiaí, SP



% 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



Legenda Pilares

Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

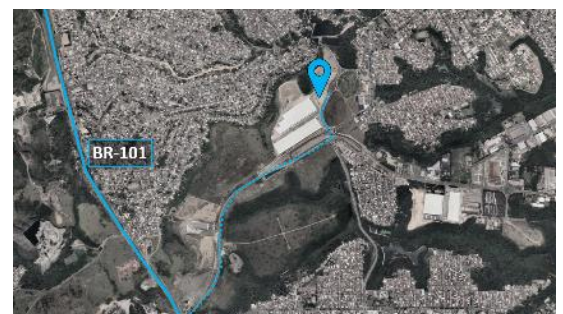
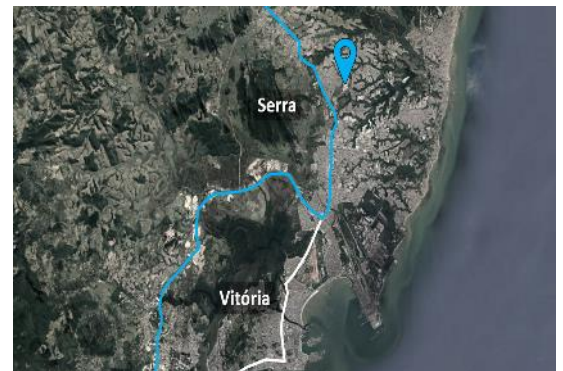
SETEMBRO 2021

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	CT Botelho e 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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