



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de fevereiro de 2023.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Sumário

Sumário .....	2
Informações Gerais .....	3
Visão Geral do Fundo .....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor .....	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Acordo para a venda de 100% do ativo CD Cachoeirinha .....	5
Ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento da Tok&Stok .....	5
Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP .....	5
Performance do Fundo .....	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	7
Estimativa de Rendimentos.....	8
Rentabilidade .....	9
Negociação do Fundo na B3.....	10
Carteira do Fundo.....	11
Indicadores Operacionais .....	12
Portfólio.....	13
Glossário .....	24
Contato RI.....	24



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast  
Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

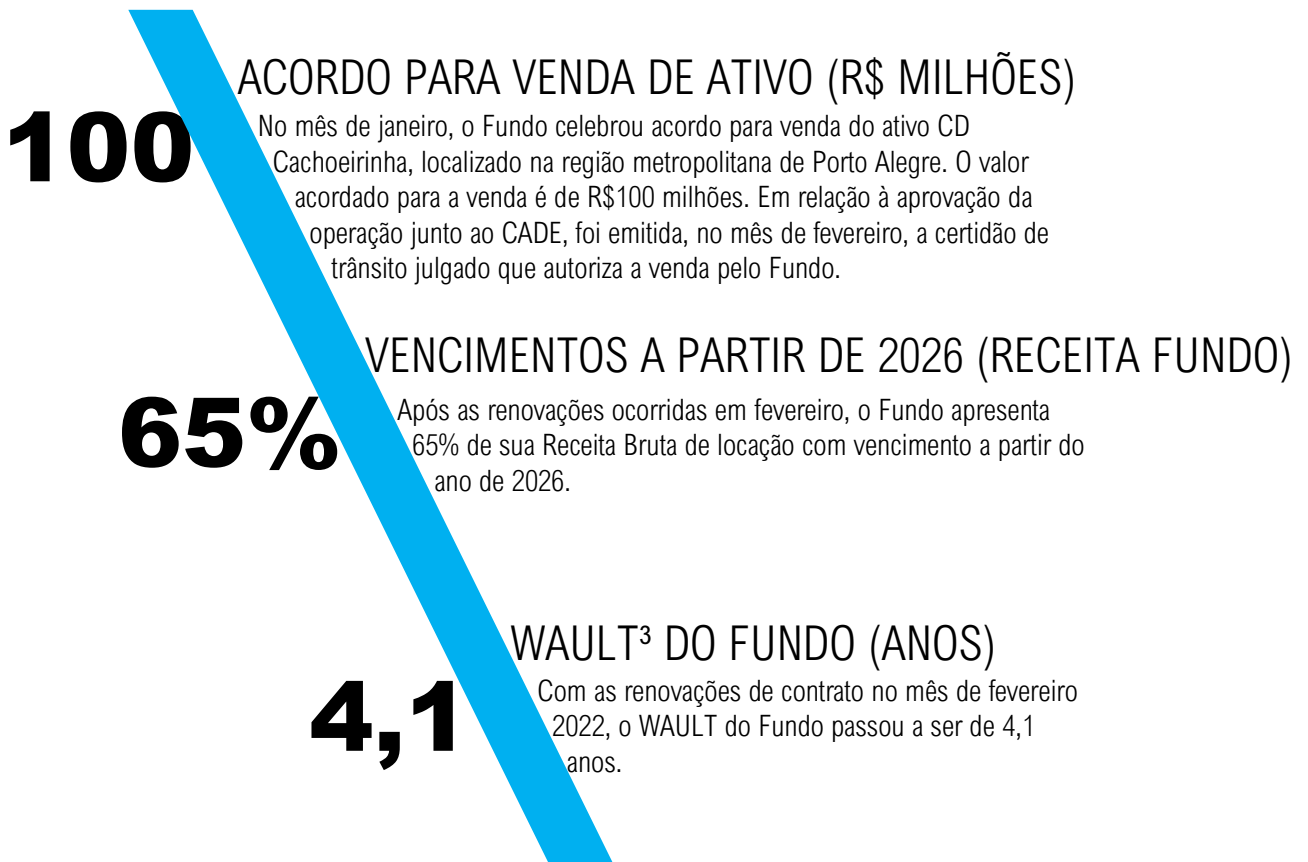
### Informações Gerais

#### 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.
- **Início do Fundo**  
10/12/2018
- **Código de Negociação – B3**  
VILG11
- **CNPJ**  
24.853.044/0001-22
- **Tipo Anbima – foco de atuação**  
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
- **Público-alvo**  
Investidores em Geral
- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (28-02-23)**  
R\$ 86,47
- **Valor Patrimonial da Cota (28-02-23)**  
R\$ 111,86
- **Quantidade de Cotas**  
14.997.396
- **Número de Cotistas (28-02-23)**  
157.231
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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



<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

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

A perspectiva de crescimento global sofreu uma alteração significativa nos últimos meses. A China acabou repentinamente com a política de Covid-Zero que tanto limitava a atividade econômica. A curtíssimo prazo, com uma imunidade de rebanho baixa, a pandemia se alastrou ainda mais. Mas a médio prazo, com a demanda reprimida e a promessa de novos estímulos governamentais ao crescimento, a maior parte do mercado mudou sua previsão de crescimento para a China em 2023, que era de 3% ao final de 2022 para cerca de 6% atualmente.

Embora por motivos distintos, um fenômeno semelhante ocorreu na Europa. No final de 2022 o grande temor era de que o corte da oferta de gás pela Rússia gerasse uma queda significativa na produção da Alemanha e da Europa como um todo. Com uma reação rápida aumentando a oferta de gás natural liquefeito, uma redução da demanda de gás residencial e a sorte de um inverno menos frio, a Europa chega ao final de fevereiro com estoques de gás em níveis recordes para essa época do ano. Consequentemente as expectativas de crescimento da Alemanha e da Europa seguem sendo revisadas para cima a cada semana.

Um fenômeno semelhante também aconteceu no outro motor de crescimento do mundo, os Estados Unidos. Em poucos meses o mercado migrou de um cenário que temia uma recessão em 2023, para um cenário de “no-landing”, ou seja, uma redução de crescimento, mas longe de uma queda no PIB que se temia antes. O custo disso pode ser uma alta um pouco maior de juros, mas que não deve ultrapassar 50 pontos base.

Essa mudança de perspectiva nos três principais motores da economia global geraram uma expectativa de crescimento maior para o ano de 2023. Isso, por sua vez, gerou uma perspectiva mais positiva para commodities - como por exemplo no caso do minério de ferro que em poucos meses passou de 80 para 120 dólares por tonelada. Esse ambiente de maior crescimento global, ainda que não muito forte, é favorável para o Brasil por dois fatores. Em primeiro lugar, o crescimento brasileiro é muito correlacionado com o preço das commodities. Em segundo lugar, o fluxo cambial tende a ser mais positivo com preço de commodities em alta, o que ajuda a estabilizar a taxa de câmbio e indiretamente ajuda a inflação.

Se no cenário internacional os sinais são positivos, no cenário doméstico a direção a ser seguida ainda está confusa. No final de 2022 o governo atual aprovou um orçamento que permite um déficit fiscal primário de até 2,2% do PIB. Recentemente o ministro Haddad se comprometeu a executar o orçamento de forma mais conservadora, além de buscar aumento de impostos, de forma a fechar o ano de 2023 com um déficit fiscal menor, em torno de 1% do PIB. Os passos concretos nessa direção ainda são tímidos, como a recente reoneração parcial dos impostos sobre combustíveis. No entanto, com um estímulo fiscal significativo (de um superávit de 1,3% em 2022 para um déficit de 1% em 2023) fica difícil anteciper uma queda na demanda da economia que leva a uma queda na inflação que permita ao Banco Central iniciar o corte nas taxas de juros.

Com demanda forte (esperamos que o PIB cresça 2% em 2023) é provável que os juros permaneçam num patamar elevado. Com commodities em alta e juros elevados, também parece provável que a taxa de câmbio permaneça estável – ainda mais com os sinais de que o dólar americano interrompeu a tendência de fortalecimento observada na segunda metade de 2022. Finalmente, na bolsa, é possível que tenha um comportamento surpreendente. Por quê? Em primeiro lugar porque com as taxas de juros elevadas no Brasil, os investidores locais reduziram os seus portfólios para níveis historicamente baixos. No final de 2022, estima-se que o portfólio médio do investidor brasileiro tivesse apenas 9% de alocação em bolsa, valor próximos dos mínimos observados nos últimos 20 anos. Essa redução fez com que o *valuation* da bolsa (usando os lucros esperados para os próximos 12 meses) caísse para próximo de 7 vezes o lucro. Com esse *valuation* atrativo, os investidores estrangeiros têm mantido um fluxo positivo significativo para a bolsa brasileira – mais de 22 bilhões de dólares nos últimos 12 meses. Com um mercado “leve”

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

pela baixa alocação de locais, é possível que a bolsa surpreenda com uma alta em 2023. Historicamente, nos últimos vinte anos, sempre que a alocação chegou num nível tão baixo como o observado no final de 2022, a bolsa surpreendeu com uma alta significativa no ano seguinte. Vamos observar se esse efeito vai se repetir em 2023.

No curto prazo, o principal item da agenda será a divulgação da nova regra fiscal nas próximas semanas. Uma proposta coerente, que ponha limites a uma expansão desenfreada de gastos públicos, poderá ser um catalizador positivo para os mercados. Os desenhos iniciais dessa proposta parecem apontar nesse sentido, mas o modus operandi do atual governo sugere que as intenções originais podem ser radicalmente transformadas ao longo do debate entre facções internas no governo. Resta aguardar o desfecho desse capítulo importante nas próximas semanas.

### Acordo para a venda de 100% do ativo CD Cachoeirinha

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#) do dia 31 de janeiro de 2023, e, também, no relatório mensal do mês janeiro, o Fundo celebrou acordo para a alienação de 100% do CD Cachoeirinha, localizado em Cachoeirinha, região metropolitana de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul. O valor total da transação é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O acordo não representa garantia de que o Fundo efetivamente concluirá a operação, uma vez que depende do cumprimento de determinadas condições precedentes comuns em transações imobiliárias. Os processos de diligência encontram-se em andamento e maiores informações, incluindo o resultado por cota para o Fundo gerado, serão oportunamente comunicadas ao mercado, no momento da conclusão da venda do ativo.

No que diz respeito à aprovação da operação junto ao CADE, cumpre mencionar que, em 09 de fevereiro de 2023, foi publicada a decisão favorável e, em 27 de fevereiro de 2023, por sua vez, emitida a certidão de trânsito em julgado que autoriza a venda.

### Ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento da Tok&Stok

O Fundo ajuizou, conforme [Fato Relevante](#) do dia 15 de fevereiro de 2023, ação de despejo por falta de pagamento contra a Tok&Stok, inquilino do ativo Extrema Business Park, em razão do inadimplemento no pagamento do aluguel com vencimento em fevereiro de 2023.

O Imóvel encontra-se locado exclusivamente à Tok&Stok e o aluguel devido no âmbito da referida locação representa aproximadamente 14% (catorze por cento) das receitas totais do Fundo e cerca de 11% (onze por cento) da área bruta locável total por ele detida.

Vale ressaltar que o contrato de locação vigente ainda possui garantia através de seguro fiança com cobertura equivalente a 12 (doze) aluguéis vigentes, cuja execução está sujeita a condições comumente aplicáveis a tais garantias, e as providências adotadas pela gestão do Fundo visam a defender os interesses do Fundo.

O Administrador e o Gestor manterão os cotistas e o mercado informados sobre o andamento da referida ação de despejo e o eventual recebimento dos valores devidos ao Fundo.

Conforme anunciado por meio de [Comunicado ao Mercado](#) em 7 de março de 2023, a Tok&Stok efetuou tempestivamente o pagamento do aluguel de fevereiro com vencimento em 06 de março de 2023. Como a locatária segue inadimplente com relação ao aluguel de janeiro, com vencimento em fevereiro, a ação de despejo comunicada no [Fato Relevante](#) de 15 de fevereiro de 2023 ainda segue em andamento.

### Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP

O Castelo 57 Business Park é um projeto *greenfield* adquirido pelo Fundo em fevereiro de 2020, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). Após a conclusão das obras, o condomínio logístico terá 61.242 m<sup>2</sup> de ABL, sendo a participação do Fundo de 80%.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

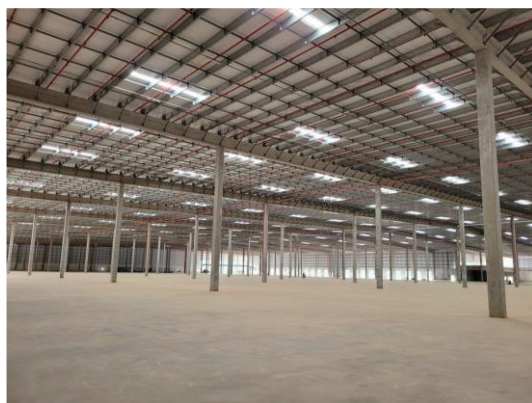
FEVEREIRO 2023

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 Castello Branco, km 57, a apenas 4 km do complexo Catarina (Catarina Fashion Outlet e Catarina Aeroporto Executivo Internacional).

No mês passado, e conforme divulgado no relatório de janeiro de 2023, o desenvolvedor do ativo optou pela substituição da construtora nesta fase final de obras. A nova construtora está mobilizada para conclusão do projeto e a previsão de entrega do ativo é para o segundo trimestre de 2023. A Gestão do Fundo já está atuando na comercialização para locação do ativo.

Durante a fase de obras o Fundo faz jus a um prêmio de locação mensal com base em um cap rate de 8,5% calculado sobre os montantes desembolsados pelo Fundo de acordo com o cronograma de obras. Após a conclusão das obras, o vendedor do imóvel manterá o pagamento do prêmio de locação mensal para o Fundo durante um período de 24 meses com base no mesmo cap rate de 8,5%.

### Fotos do ativo – fevereiro de 2023



*Vista interna do galpão*



*Instalação das niveladores e porta de docas*



*Área de apoio (refeitório)*



*Área externa e estacionamento*



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 7.168 mil, o equivalente a R\$ 0,48/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 10.280 mil, o equivalente a R\$ 0,69/cota. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

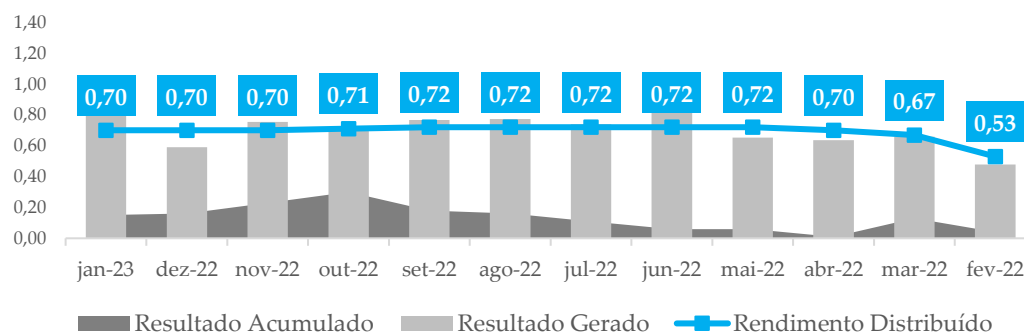
O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.511 mil, o equivalente a R\$ 0,10/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 23 (R\$ mil)	Fevereiro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	10.280	0,69	0,77	0,81
Resultado Financeiro	-1.307	-0,09	-0,08	-0,06
Receita Financeira	88	0,01	0,01	0,05
Despesa Financeira	-1.395	-0,09	-0,09	-0,11
Taxa de Administração	-1.072	-0,07	-0,07	-0,08
Administrador e Escriturador	-188	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-884	-0,06	-0,06	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-733	-0,05	-0,05	-0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>7.168</b>	<b>0,48</b>	<b>0,57</b>	<b>0,65</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>7.949</b>	<b>0,53</b>	<b>0,60</b>	<b>0,64</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.292	0,15
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-781	-0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.511	0,10

### Histórico de Distribuição (R\$/cota)



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Estimativa de Rendimentos

Em função do inadimplemento da locatária Tok&Stok em fevereiro e o ajuizamento da ação de despejo, a Gestão do Fundo optou pela não divulgação de uma estimativa de rendimentos até que haja maior previsibilidade em relação à resolução do caso. O Gestor manterá os cotistas e o mercado informados sobre o andamento da referida ação de despejo e o eventual recebimento dos valores devidos ao Fundo.



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

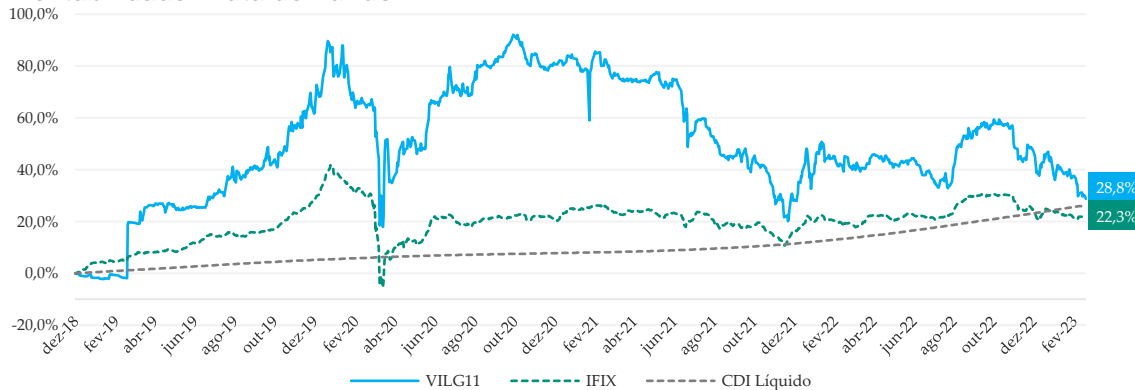
### Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	92,88	99,23	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	86,47	86,47	86,47	86,47	86,47
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	-6,9%	-12,9%	-26,7%	-21,4%	-4,9%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	1,2%	12,1%	41,2%	33,7%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>19,8%</b>	<b>28,8%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-0,5%	-2,0%	-2,4%	12,2%	22,3%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-7,5%	-4,4%	-4,9%	11,1%	22,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Varição Líquida da Cota	-6,9%	-12,9%	-26,7%	-21,4%	-4,9%
Rendimentos e Outros	0,6%	1,2%	12,1%	41,2%	33,7%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-6,3%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>19,8%</b>	<b>28,8%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,8%	1,8%	16,5%	23,2%	26,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 86,47, uma variação de -6,9% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -6,3% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 28,8%. 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 28,8%, representando 110,0% 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 fevereiro 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

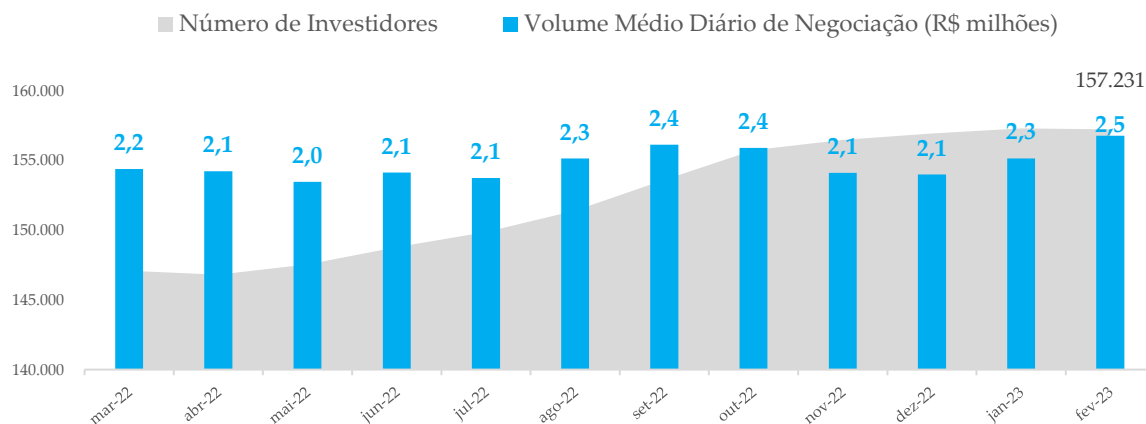
FEVEREIRO 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.304.773
Número de Cotistas	157.231
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.514
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 157.231 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,5 milhões, que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

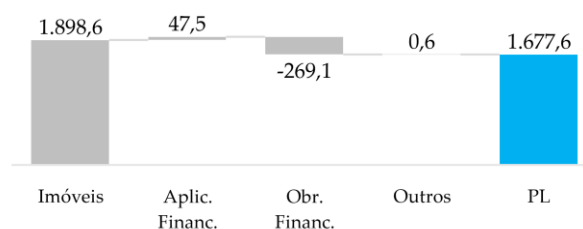
FEVEREIRO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 1,68 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,9 bilhão.

As aplicações financeiras<sup>2</sup> totalizam R\$ 47,5 milhões, que incluem R\$ 8,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 39,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.898,6	126,6
Aplicações Financeiras	47,5	3,2
Obrigações Financeiras	-269,1	-17,9
A Pagar / Receber	0,6	0,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.677,6</b>	<b>111,9</b>

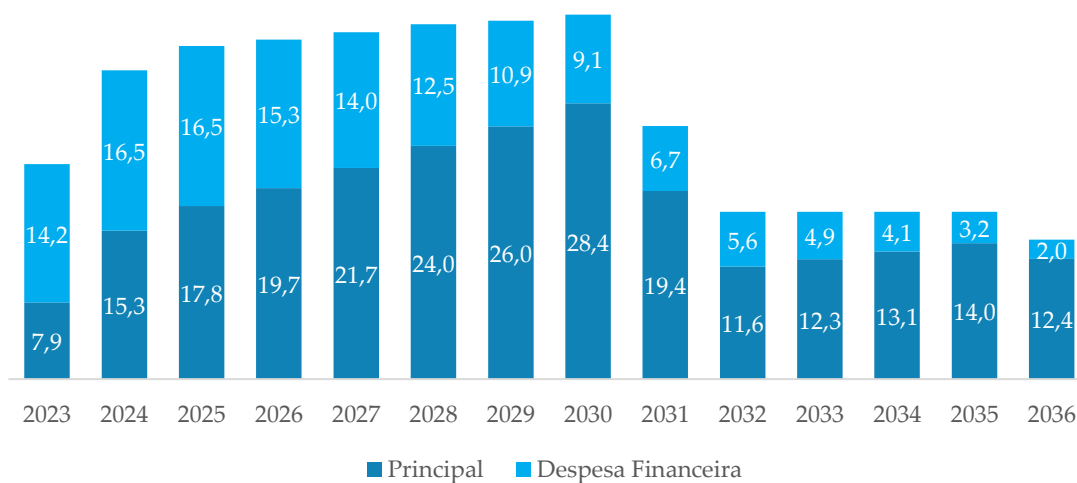


O Fundo possui ainda R\$ 269 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 221,5 milhões, que representam 14,2% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, 3,2% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	<a href="#">19A0093844</a>	IPCA + 7,5%	jan/31	60,2	22,4%
CRI Alianza Park	<a href="#">21K0495192</a>	IPCA + 6,5%	nov/36	151,7	56,4%
CRI Castelo 57 Business Park	<a href="#">22A0377996</a>	IPCA + 6,8%	jan/31	57,1	21,3%
<b>Total</b>		-	-	<b>269,0</b>	-

Fonte: Administrador

### Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)<sup>1</sup>



# Vinci Logística FII – VILG11

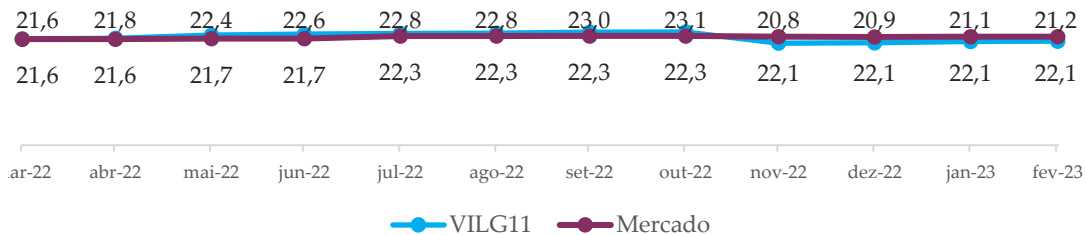
## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

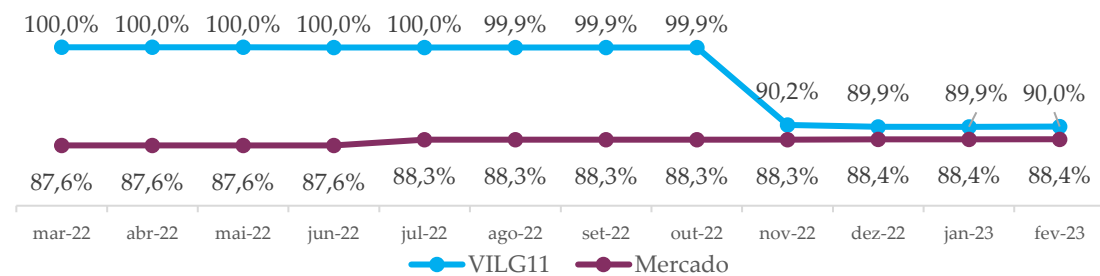
### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de fevereiro. Conforme indicado em relatórios anteriores, a taxa de ocupação do Fundo foi impactada, principalmente, pela saída de inquilinos dos ativos Caxias Park e Fernão Dias Business Park. A Gestão continua atuando proativamente para reocupação das áreas desocupadas. A inadimplência líquida alcançou no mês de fevereiro 14,74% em função, principalmente, do inadimplemento de Tok Stok, conforme anunciado por meio de [Fato Relevante](#).

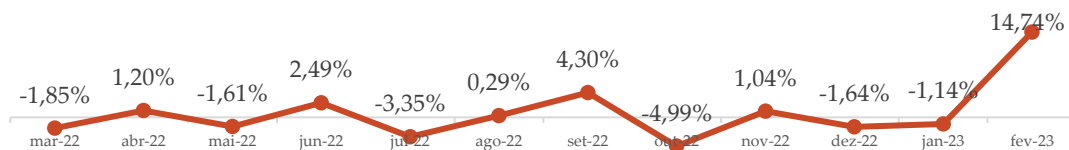
#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)<sup>1</sup>



#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>1</sup> Taxa de Ocupação Financeira

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

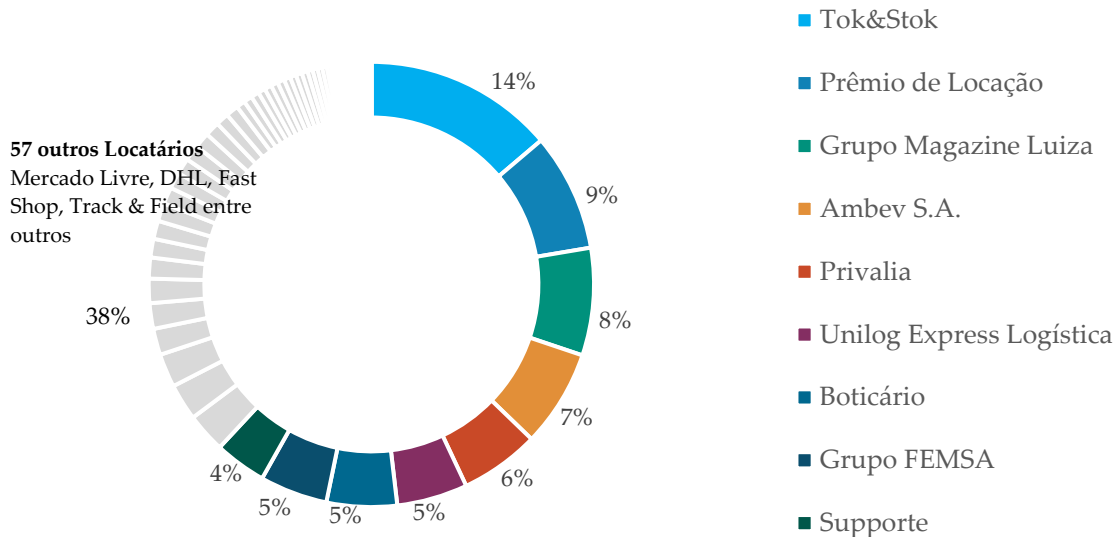
FEVEREIRO 2023

### Portfólio

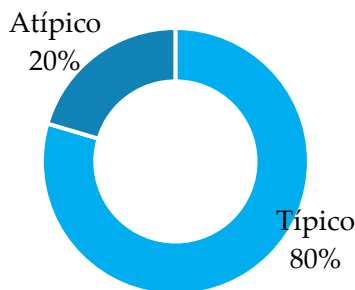
O portfólio do Fundo ao final do mês de fevereiro era composto por participação em 16 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 600 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio, com mais de 60 locatários diversos.

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

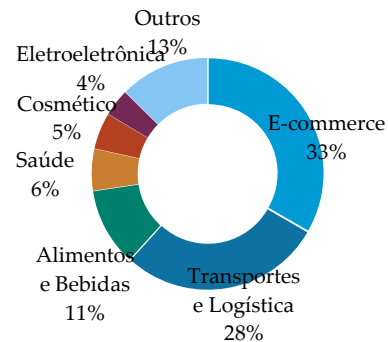
#### Locatário<sup>1</sup>



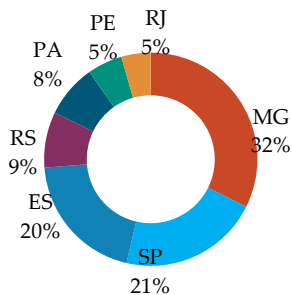
#### Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado

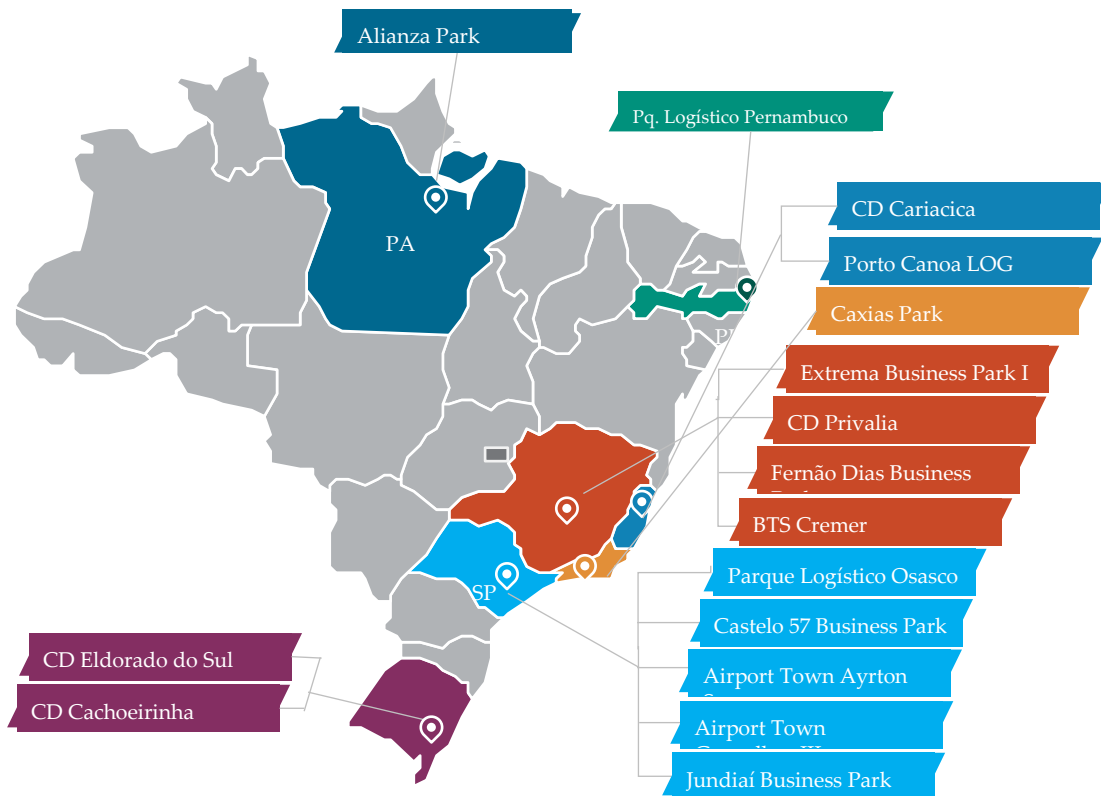


<sup>1</sup> foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

O portfólio apresentava no final do mês de fevereiro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 4,1 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.

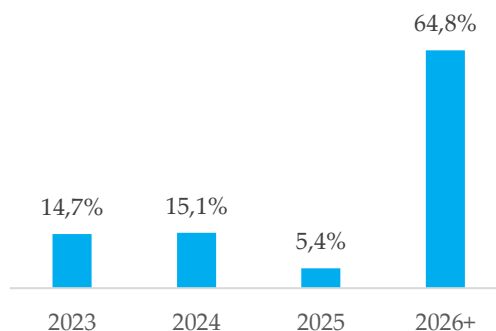
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 14,8% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 85,2% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2024 e 2038.

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

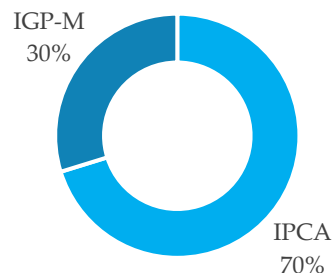
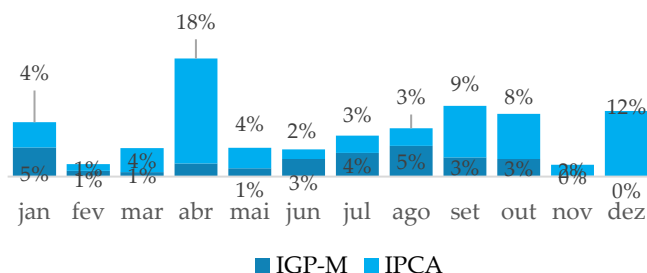
WAULT<sup>1</sup>



Vencimentos



### Mês de Renovação e Índice de Reajuste



<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 – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

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



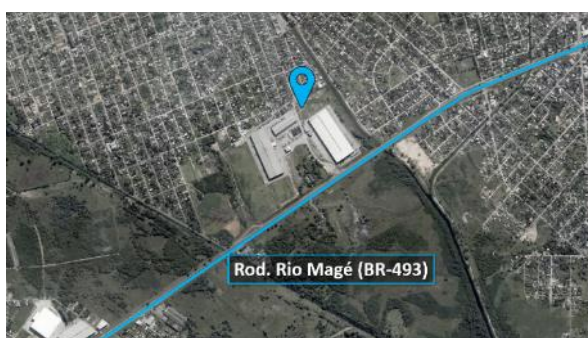
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	36%
Principais Locatários	Transmagna, Arco Foods, MN Tecidos
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

FEVEREIRO 2023

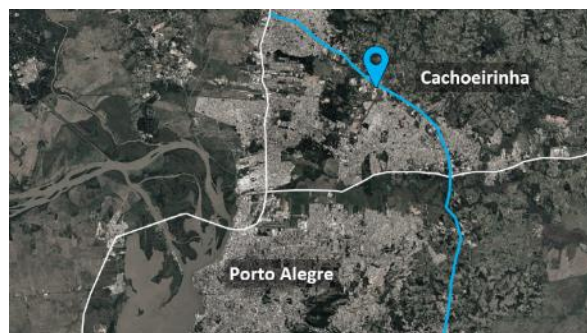
### Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	82%
Principal Locatário	Grupo Magazine Luiza
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
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

FEVEREIRO 2023

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Fulwood
Locatários	Rossi e Track&Field
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

FEVEREIRO 2023

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



% Participação VILG11 100%

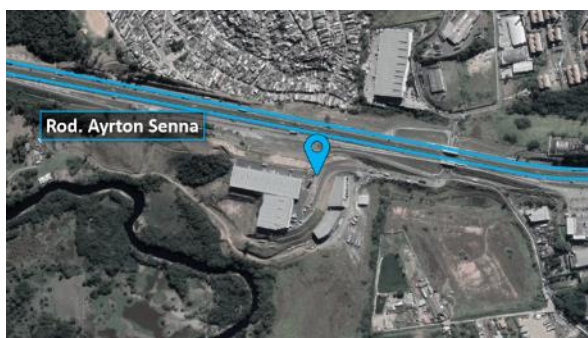
Área Bruta Locável Total 18.923 m<sup>2</sup>

Taxa de Ocupação 100%

Locatários 9 diversos

Gestão Condominial Airport Town

Tipo de Contrato Típico



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



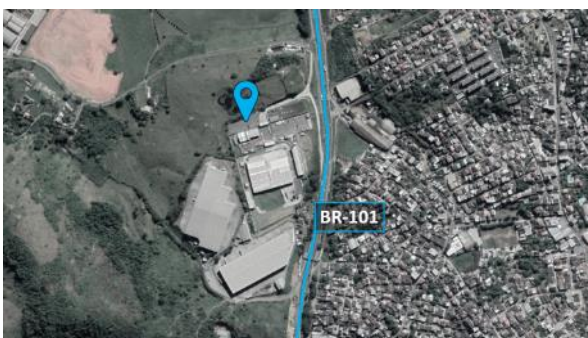
% Participação VILG11 100%

Área Bruta Locável Total 16.502 m<sup>2</sup>

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

FEVEREIRO 2023

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



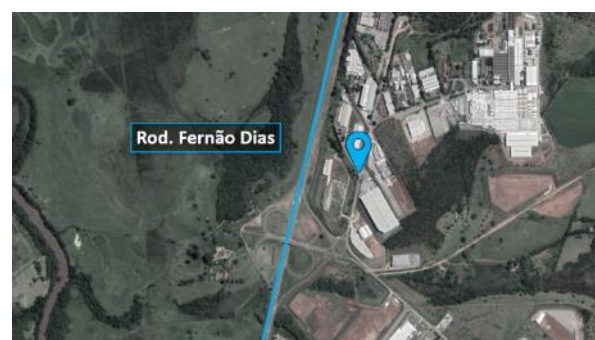
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m <sup>2</sup>
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

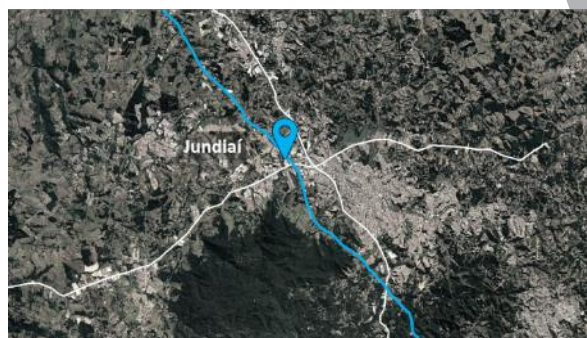


# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### 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<sup>2</sup>

Taxa de Ocupação 100%

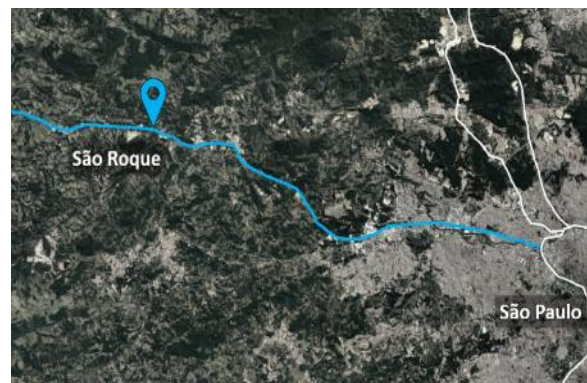
Locatário Foxconn

Gestão Condominial Fulwood

Tipo de Contrato Típico



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

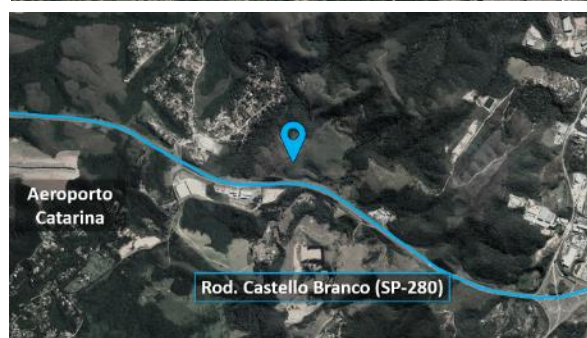


% Participação VILG11 80%

Área Bruta Locável Total 61.242 m<sup>2</sup> (em desenvolvimento)

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

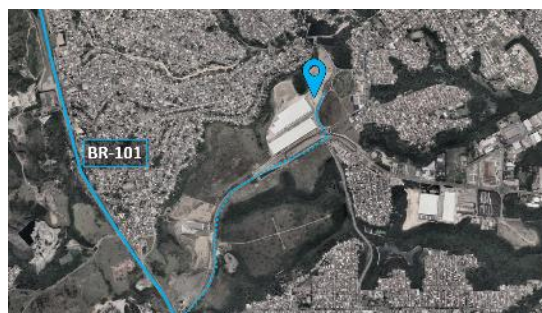
FEVEREIRO 2023

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



% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Innova
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 <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Innova
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

FEVEREIRO 2023

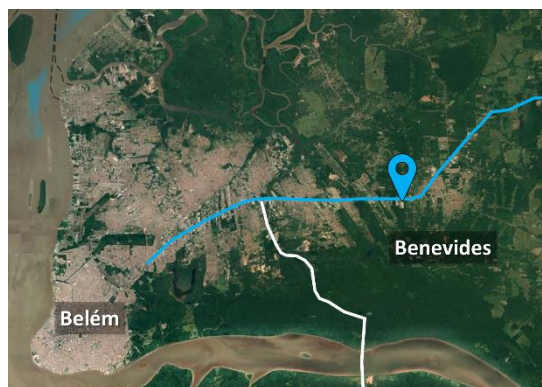
### Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres. Dutra) – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	98%
Locatário	Movvi e outros
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



### Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	48.860 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	97%
Principais Locatários	Mercado Livre, DHL, Extrafarma e outros
Gestão Condominial	Athayde
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

FEVEREIRO 2023

### Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

### Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[ri@vincilogistica.com](mailto:ri@vincilogistica.com)

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE [AQUI](#).



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 - BRASIL**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon  
22431-002 Rio de Janeiro RJ

**SÃO PAULO - BRASIL**

55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277  
14º andar - Jardim Paulistano  
01452-000 São Paulo SP

**RECIFE - BRASIL**

55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251  
Sala 301 - Torre A - Pina  
51110-160 Recife PE

**NOVA YORK - EUA**

1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
New York, NY 10017