



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2023.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Purga da mora por parte da Tok&Stok no âmbito da ação de despejo por falta de pagamento	5
Renovação de contrato Cremer em Pouso Alegre-MG	5
Novo contrato de locação no Fernão Dias Business Park	6
Recebimento de valores pendentes da L'Oréal referentes à desocupação do Caxias Park em outubro de 2022.....	6
Acordo para a venda de 100% do ativo CD Cachoeirinha	6
Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP	7
Performance do Fundo	8
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	8
Estimativa de Rendimentos.....	9
Rentabilidade	10
Negociação do Fundo na B3.....	11
Carteira do Fundo.....	12
Indicadores Operacionais	13
Portfólio.....	14



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

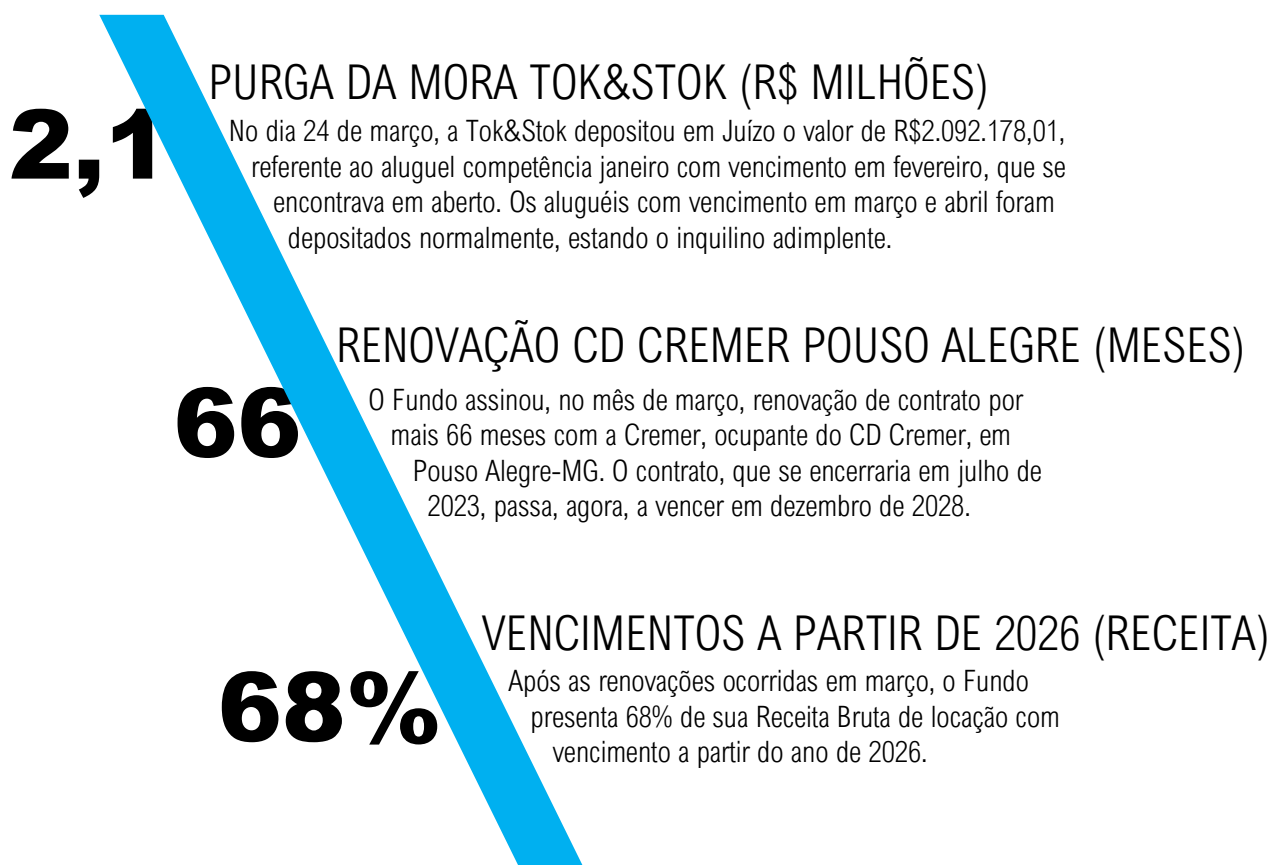
Informações Gerais

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 Cota¹ (31-03-23)**
R\$ 88,00
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-23)**
R\$ 111,83
- **Quantidade de Cotas**
14.997.396
- **Número de Cotistas (31-03-23)**
156.636
- **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

³ 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

O mês de março foi intenso em eventos macroeconômicos. No exterior, uma minicrise bancária que começou com um banco regional na Califórnia e estendeu-se na derrocada do Credit-Suisse. No Brasil, finalmente algumas indicações sobre a intenção do governo sobre a trajetória futura da política fiscal.

Nos Estados Unidos o primeiro trimestre do ano foi caracterizado por extremos. Logo em janeiro, em certa medida influenciado por um inverno sazonalmente mais quente do que a média, os dados de emprego sugeriram um ritmo de crescimento da economia muito mais forte do que se acreditava. Com 550 mil novos postos de trabalho em janeiro, imediatamente a expectativa do mercado de alta de juros por parte do Fed foi sendo revisada para cima. O valor máximo para o Fed funds estimado pelo mercado subiu ao longo do trimestre de cerca de 5% para próximo de 5,75% na primeira semana de março. Essa sensação de que uma economia muito forte levaria a uma alta de juros significativa se esvaiu rapidamente após a quebra do Silicon Valley Bank (SVB). Apesar da origem do problema ser uma falha de controle de risco e não um problema na qualidade do portfólio (que poderia ser generalizada para outros bancos), a quebra do SVB iniciou um processo de migração de bancos regionais para os grandes bancos. Essa migração deve gerar um efeito contracionista no crédito, uma vez que os bancos regionais tendem a ser mais intensivos em empréstimos do que os grandes bancos. O temor de que novos bancos venham a ser envolvidos nesse processo e ainda o futuro efeito contracionista dos empréstimos fez com que a expectativa de altas de juros pelo Fed caísse forte: de 5,75% para 4,75% em poucos dias na segunda semana de março.

Já no Brasil, as taxas de juros reais estão bastante elevadas (entre 7 e 8% ao ano), significativamente acima da taxa de juros real de equilíbrio em torno de 4%. Com a demanda ainda forte e a inflação acima do centro da meta, o Brasil precisa urgentemente uma sinalização de responsabilidade na trajetória futura da política fiscal para poder iniciar um ciclo de queda de juros. A PEC da Transição, ao autorizar na virada do ano um déficit fiscal primário de 2,3% do PIB em 2023 foi na direção contrária. A ênfase do Banco Central a respeito da necessidade de um compromisso fiscal de longo prazo antes de iniciar um ciclo de redução nas taxas de juros acabou gerando alguns acenos do governo nessa direção. Primeiro, o ministro Haddad sinalizou um compromisso com um déficit fiscal em 2023 menor do que o autorizado na PEC da Transição – possivelmente abaixo de -1% do PIB. Mais recentemente foi divulgada as linhas gerais a proposta do novo arcabouço fiscal. Em sua essência a proposta prevê que o crescimento real dos gastos do governo ficará limitado a 70% do crescimento do crescimento real das despesas. Em anos de “vacas gordas”, em que o crescimento do PIB seja muito forte, o crescimento dos gastos estará limitado a 2,5%. Por outro lado, em anos de “vacas magras”, o crescimento dos gastos não virá abaixo de 0,6%, o crescimento populacional atual. Muitas críticas foram feitas às projeções de que o déficit primário vira superavitário em poucos anos – ou que a dívida em proporção do PIB se estabiliza em três anos. Essas previsões podem estar erradas. Mas o modelo de crescimento das despesas abaixo da receita em algum momento leva a um superávit primário e a uma estabilização da dívida. Essa proposta aplicada no passado teria gerado uma trajetória de gastos muito inferior àquela que foi observada. Desde o início do Plano Real os gastos do governo cresceram, na média, 6% ao ano. Já o PIB cresceu apenas 2,5% ao ano. Apesar desse direcionamento inicial positivo, ainda precisamos ver a proposta formal num projeto de lei – o diabo mora nos detalhes.

Caso o projeto de lei aprovado mantenha o espírito inicial de manter os gastos do governo como proporção do PIB sob controle, acreditamos que a preocupação do Banco Central a respeito de uma expansão desenfreada dos gastos públicos seja parcialmente aplacada. Nesse caso pode haver uma janela de oportunidade para iniciar a queda de juros no segundo semestre de 2023 – uma queda lenta, de 25 pontos base por reunião, que levaria a taxa Selic a 12,75% no final de 2023.

O eventual início de um ciclo de queda de juros no Brasil pode descomprimir a “mola” do

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

mercado de ativos. O mercado de bolsa é um deles. O portfólio médio do investidor brasileiro hoje detém apenas 9% de ações, um valor próximo ao mínimo dos últimos 20 anos. Essa redução massiva também gerou um múltiplo próximo de 7x lucros dos próximos 12 meses, valor também próximo dos mínimos dos últimos 20 anos. Caso o processo de alinhamento fiscal e subsequente queda de juros caminhe de forma adequada nos próximos meses, poderemos observar uma significativa reprecificação dos ativos brasileiros no segundo semestre.

Purga da mora por parte da Tok&Stok no âmbito da ação de despejo por falta de pagamento

Por meio de [Fato Relevante](#) publicado no dia 28 de março de 2023, o Fundo informou que tomou conhecimento de que, no dia 24 de março de 2023, a Tok&Stok, locatária do empreendimento “Extrema Business Park I”, depositou em Juízo o valor de R\$ 2.092.178,01 (dois milhões e noventa e dois mil e cento e setenta e oito reais e um centavo), com o objetivo de quitar o valor de locação vencido em 06 de fevereiro de 2023, objeto da ação de despejo ora em curso, acrescido de encargos moratórios previstos no contrato de locação e, ainda, reembolso integral das custas judiciais antecipadas pelo Fundo. Dessa forma, no dia 27 de março de 2023, o Fundo requereu o imediato levantamento dos valores que estão depositados na conta judicial. Com a assessoria de seus advogados, o Fundo está tomando as medidas cabíveis junto ao judiciário para que o possa contar com os valores em caixa assim que possível. A Gestão manterá o mercado informado a respeito deste trâmite.

No dia 03 de abril de 2023, a ação de despejo foi decretada extinta pelo judiciário.

Vale ressaltar que a Tok&Stok se encontra adimplente com o contrato, tendo depositado normalmente na conta do Fundo os aluguéis competências fevereiro e março de 2023, com respectivos vencimentos em março e abril de 2023.

O Imóvel encontra-se locado exclusivamente à Tok&Stok e o seu aluguel 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.

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.

Renovação de contrato Cremer em Pouso Alegre-MG

O Fundo assinou, no mês de março, um aditivo contratual com a empresa Cremer, maior empresa do Brasil no fornecimento de itens de primeiros socorros, cirurgia, tratamento, higiene e proteção¹, estendendo o contrato por mais 66 meses a partir de seu vencimento em julho de 2023. Com isso, o novo vencimento do contrato passa a ser em dezembro de 2028. Atualmente, a empresa ocupa 100% do centro de distribuição de 13.899 m² localizado em Pouso Alegre-MG.



¹ Fonte: website Cremer SA

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

A renovação, que ocorreu na modalidade típica dado o término do BTS, foi assinada com 4 meses de antecedência e com valor de locação em linha com o mercado de Pouso Alegre, reforçando a qualidade do ativo e o forte vínculo com o inquilino.

As novas condições do contrato passam a valer a partir de agosto de 2023, em regime caixa, e não alterarão a distribuição de rendimentos do Fundo. O contrato de locação com a Cremer representa 2% da receita bruta do Fundo e a R\$0,02 por cota. A renovação do contrato por mais 66 meses, aliado aos outros acontecimentos de março, elevam o WAULT do Fundo de 4,1 para 4,2 anos.

Novo contrato de locação no Fernão Dias Business Park



O Fundo assinou, no mês de março, um novo contrato de locação no ativo Fernão Dias Business Park. A nova locação é para o módulo 2 do Galpão 1, que possui 5.040 m². O módulo será ocupado pelo inquilino Ismafer, empresa que atua no ramo de máquinas e equipamentos para construção civil. O novo contrato tem duração de 48 meses, com vencimento em março de 2027.

A locação ocorreu em um intervalo de pouco mais de um mês após a saída do antigo inquilino, o que reforça a qualidade do ativo e forte demanda pelo mercado de Extrema-MG. A comercialização foi conduzida pela Fulwood, empresa parceira do Fundo e que atua como gestor condominial do ativo.

Recebimento de valores pendentes da L'Oréal referentes à desocupação do Caxias Park em outubro de 2022

No mês de março, o Fundo recebeu, por parte da L'Oréal, ex-inquilina do ativo Caxias Park, valores que se encontravam pendentes desde o evento da desocupação do ativo, que ocorreu em outubro de 2022. A quantia de R\$ 2,2 milhões, que corresponde a R\$ 0,14/cota, é referente a obrigações geradas por obras de desocupação não realizadas pelo inquilino.

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).

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

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.

Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP

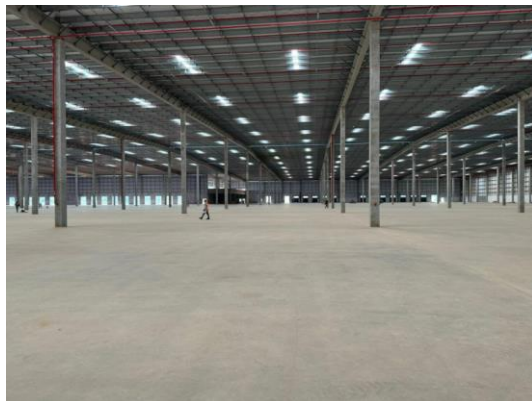
O Castelo 57 Business Park é um projeto *greenfield* adquirido pelo Fundo em dezembro de 2020, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). Após a conclusão das obras, o condomínio logístico terá 61.242 m² de ABL, sendo a participação do Fundo de 80%.

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

A obra encontra-se em estágio avançado e, no mês de março, foram finalizadas a estrutura metálica do galpão e as instalações em geral. Além disso, houve bom avanço nas atividades da área externa, prédios de apoio e pavimentação das docas e redes enterradas. A previsão de entrega do ativo é para o segundo trimestre de 2023.

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 – março de 2023



Instalações e cobertura finalizados



Vista aérea lateral, com vista do talude



Vista aérea frontal, com vista do acesso



Vista lateral, vestiário em construção

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 11.780 mil, o equivalente a R\$ 0,79/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 14.938 mil, o equivalente a R\$ 1,00/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\$ 3.542 mil, o equivalente a R\$ 0,236/cota.

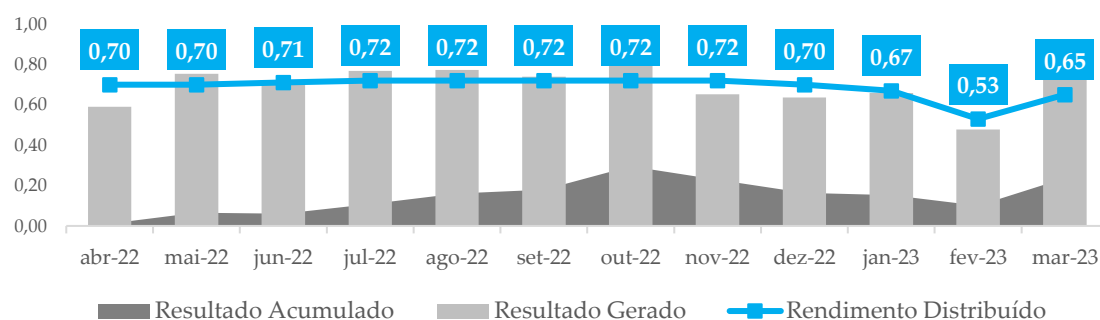
Vale ressaltar que o valor do aluguel inadimplido pela Tok & Stok e depositado em juízo não foi considerado no Resultado Imóveis, uma vez que ainda não foi efetivamente recebido no caixa do Fundo. Além disso, o resultado dos imóveis do mês de março foi impactado pelo recebimento extraordinário de valores pendentes da L'Oreal, conforme detalhado no Comentário do Gestor, e pelo pagamento antecipado de aluguéis competência março e vencimento abril.

Resultado do Fundo	Março 23 (R\$ mil)	Março 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	14.938	1,00	0,85	0,81
Resultado Financeiro	-1.298	-0,09	-0,08	-0,06
Receita Financeira	46	0,00	0,00	0,05
Despesa Financeira	-1.343	-0,09	-0,09	-0,11
Taxa de Administração	-839	-0,06	-0,07	-0,08
Administrador e Escriturador	-166	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-674	-0,04	-0,05	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-1.021	-0,07	-0,05	-0,02
Resultado Total	11.780	0,79	0,64	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	9.748	0,65	0,62	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.511	0,10
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	2.032	0,14
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.542	0,24

Conforme anunciado por meio de [Fato Relevante](#), a locatária do Extrema Business Park, Tok & Stok, que representa 14% do NOI do Fundo, inadimpliu o aluguel de competência fevereiro de 2023 e vencimento março de 2023, impactando o resultado gerado e distribuído em março de 2023. Após o evento, a locatária regularizou o pagamento tempestivo dos aluguéis e realizou o depósito em juízo do valor inadimplido acrescido dos encargos moratórios e custas judiciais no âmbito da ação de despejo ajuizada pelo Fundo.

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Logística FII – VILG11

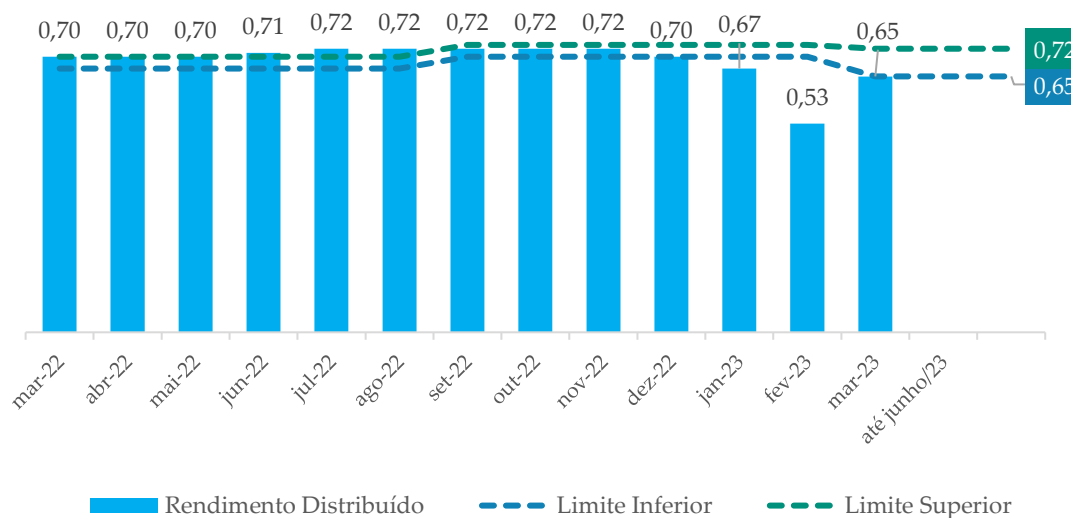
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Estimativa de Rendimentos

A Gestão do Fundo estima que o rendimento mensal distribuído no segundo trimestre de 2023 se situe entre R\$ 0,65 e R\$ 0,72 por cota. A nova faixa de rendimento será adotada até que a Gestão conclua a comercialização dos espaços disponíveis no portfólio, principalmente nos ativos Caxias Park e Fernão Dias Business Park. **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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Março 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	86,47	99,23	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	1,8%	-11,3%	-25,4%	-20,0%	-3,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	1,9%	13,0%	42,9%	34,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,5%	-9,5%	-12,4%	22,9%	31,1%
IFIX ³	-1,7%	-3,7%	-4,0%	10,3%	20,3%
IBOVESPA ⁴	-2,9%	-7,2%	-7,7%	7,8%	18,6%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	1,4%	-11,3%	-25,4%	-20,0%	-3,2%
Rendimentos e Outros	0,8%	1,9%	13,0%	42,9%	34,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,2%	-9,5%	-12,4%	22,9%	31,1%
CDI Líquido ⁶	1,0%	2,8%	17,7%	24,5%	27,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 88,00, uma variação de 1,8% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,5% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 31,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 20,3%. 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 31,1% representando 113,0% 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

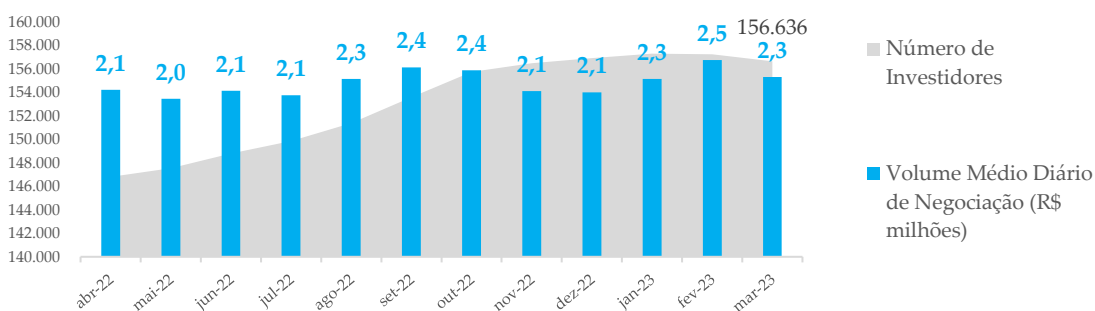
MARÇO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.329.519
Número de Cotistas	156.636
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.295
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,1%

O Fundo encerrou o mês de março com 156.636 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,3 milhões, que representou um giro equivalente a 4,1% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

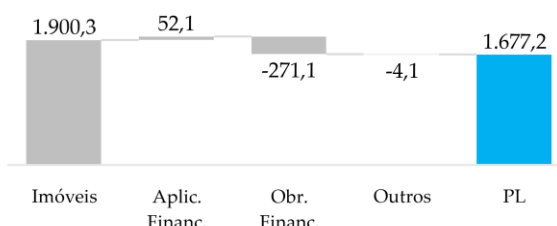
MARÇO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 1,68 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,90 bilhão.

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 52,1 milhões, que incluem R\$ 14,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 37,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.900,3	126,7
Aplicações Financeiras	52,1	3,5
Obrigações Financeiras	-271,1	-18,1
A Pagar / Receber	-4,1	-0,3
Patrimônio Líquido	1.677,2	111,8

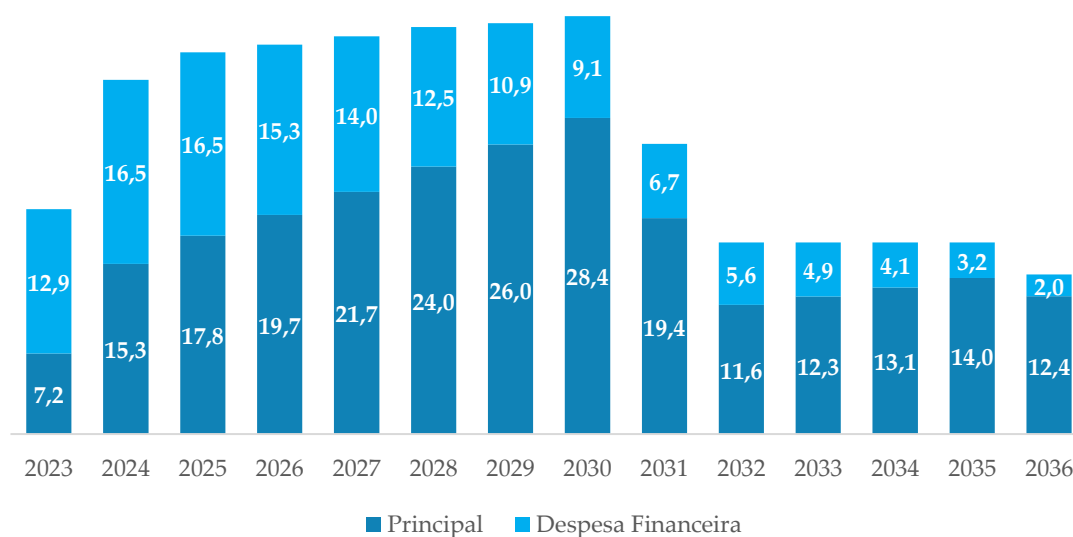


O Fundo possui ainda R\$ 271 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 218,9 milhões, que representam 14,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, 4% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	19A0093844	IPCA + 7,5%	jan/31	60,0	22,1%
CRI Alianza Park	21K0495192	IPCA + 6,5%	nov/36	153,9	56,8%
CRI Castelo 57 Business Park	22A0377996	IPCA + 6,8%	jan/31	57,2	21,1%
Total		-	-	271,0	-

Fonte: Administrador

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)²



Vinci Logística FII – VILG11

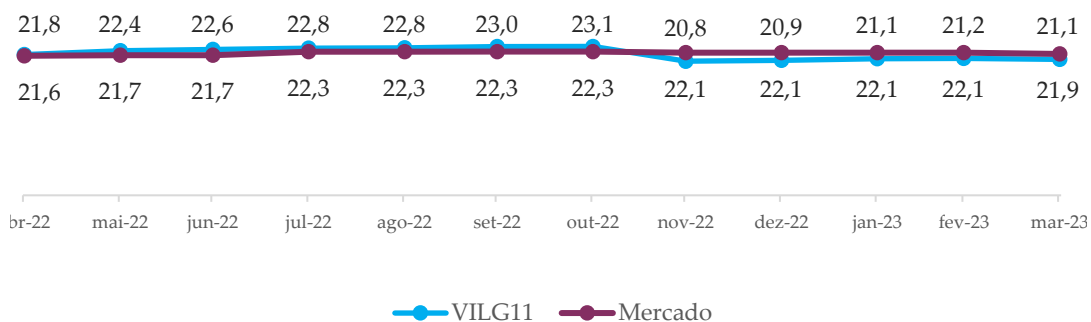
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

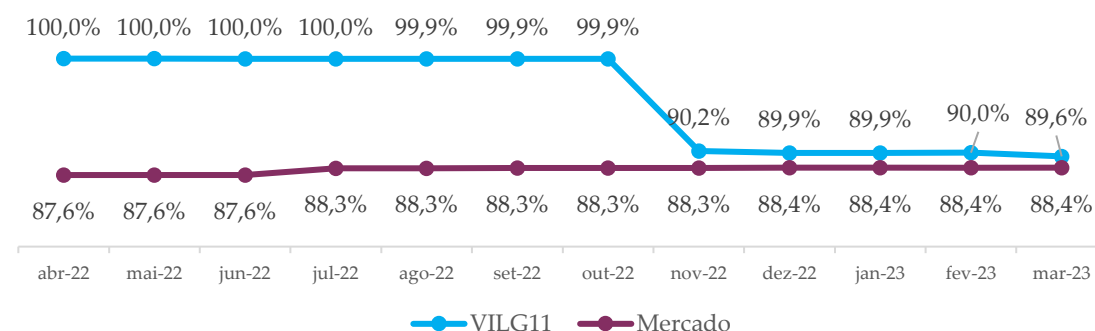
Indicadores Operacionais

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

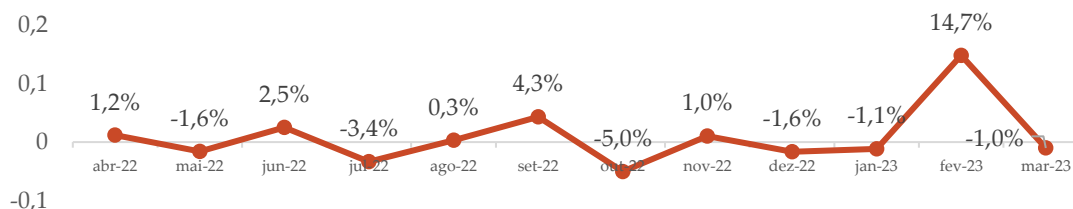
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)²



¹ Taxa de Ocupação Financeira

² A inadimplência líquida alcançou no mês de fevereiro de 2023 14,74% em função, principalmente, do inadimplemento de Tok Stok, conforme anunciado por meio de Fato Relevante. O valor inadimplido foi depositado em juízo em impactará a inadimplência líquida mensal assim que for efetivamente recebido no caixa do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

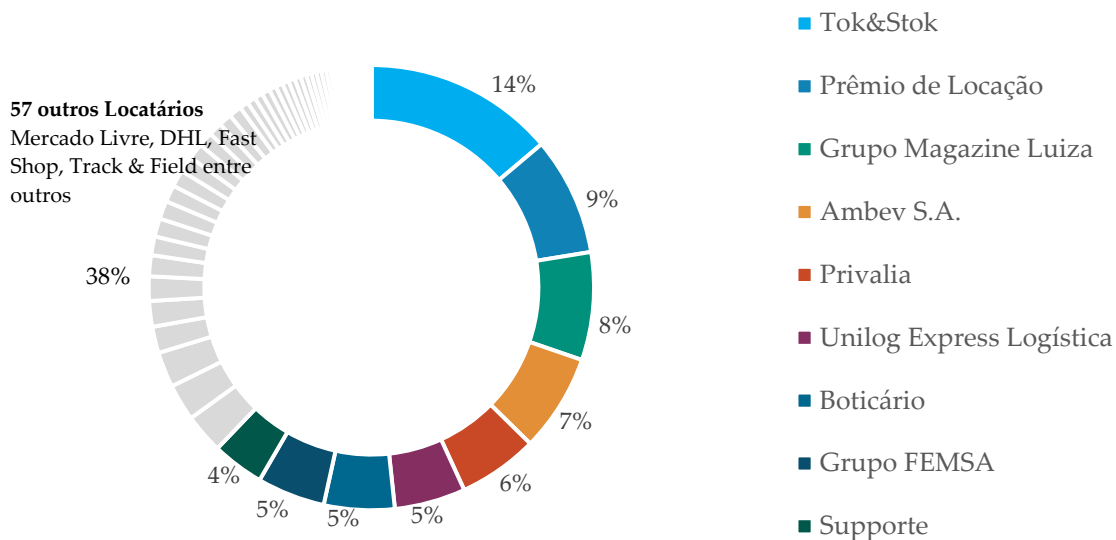
MARÇO 2023

Portfólio

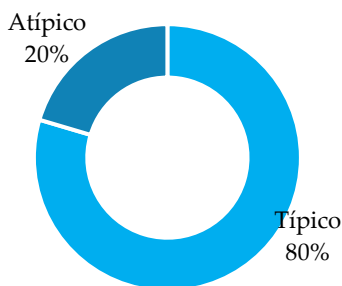
O portfólio do Fundo ao final do mês de março era composto por participação em 16 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 600 mil m² de ABL próprio, com mais de 60 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

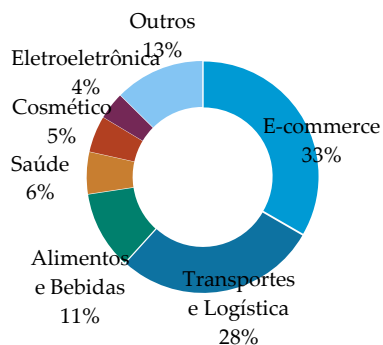
Locatário¹



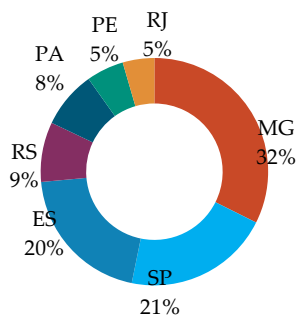
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado

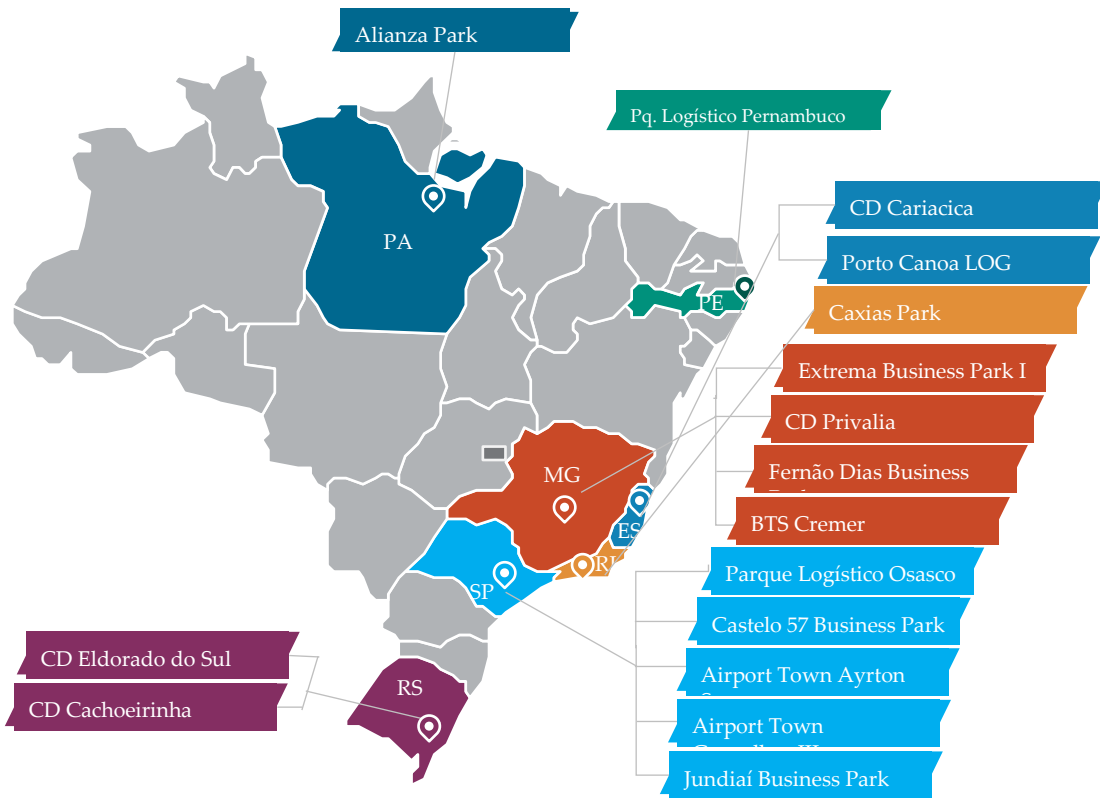


¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

O portfólio apresentava no final do mês de março 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.

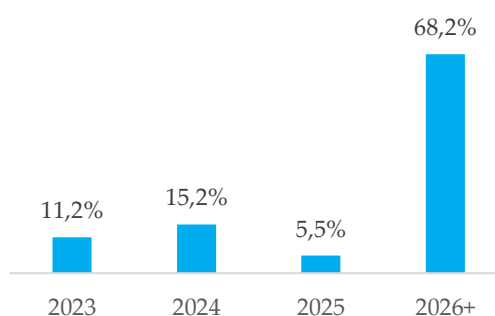
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 11,2% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 88,8% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2024 e 2038.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

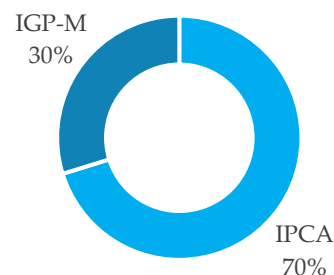
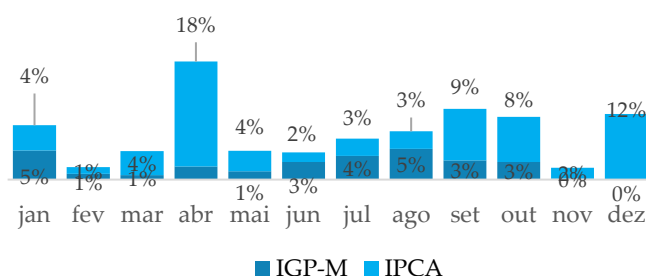
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



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

MARÇO 2023

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



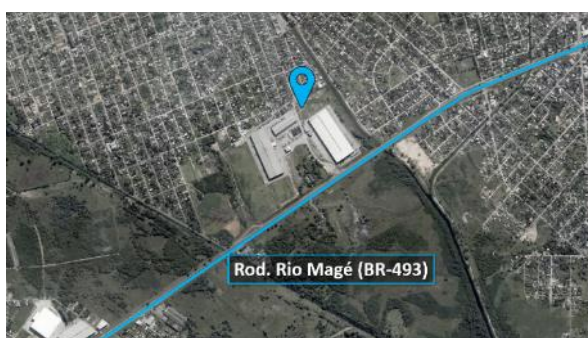
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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	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

MARÇO 2023

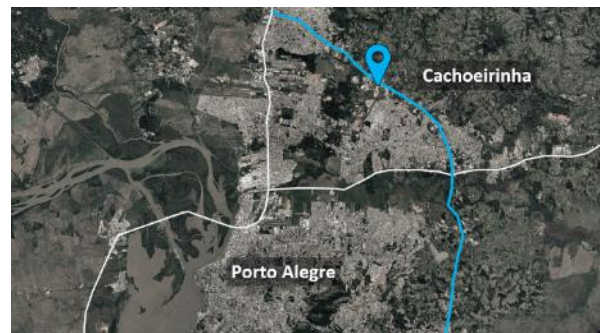
Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m ²
Taxa de Ocupação	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 ²
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

MARÇO 2023

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 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

MARÇO 2023

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



% Participação VILG11 100%

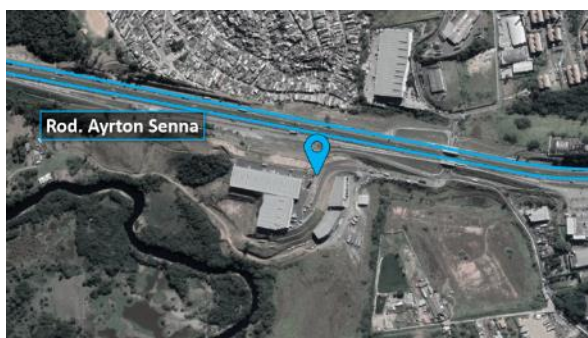
Área Bruta Locável Total 18.923 m²

Taxa de Ocupação 100%

Locatários 9 diversos

Gestão Condominial Airport Town

Tipo de Contrato Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



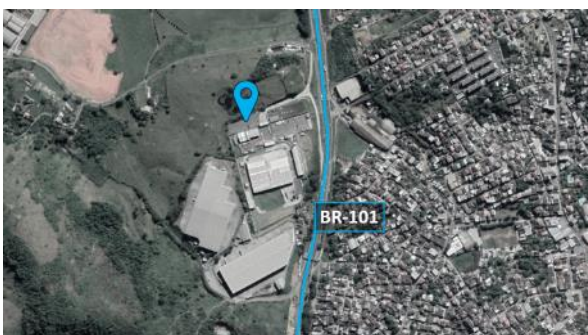
% Participação VILG11 100%

Área Bruta Locável Total 16.502 m²

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

MARÇO 2023

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



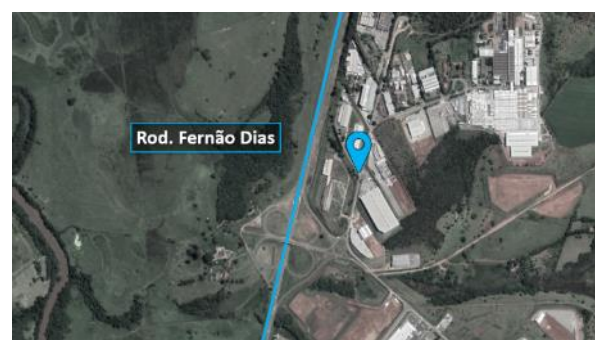
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



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

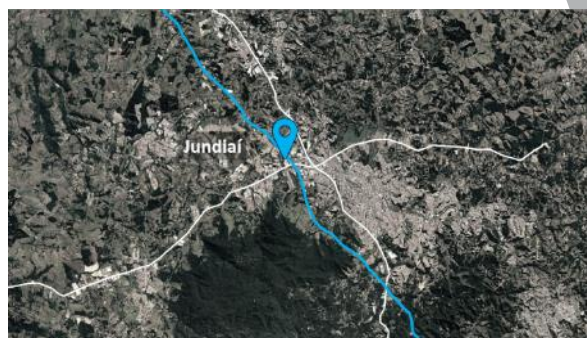
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 m²

Taxa de Ocupação 100%

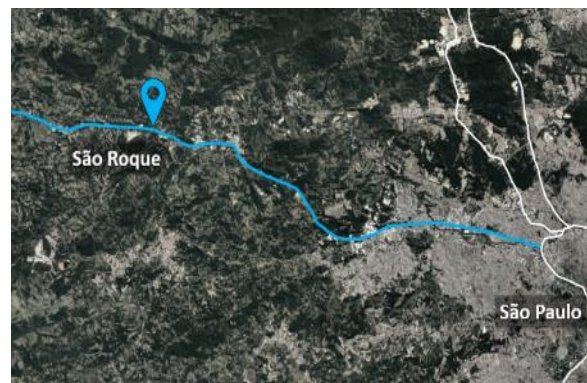
Locatário Foxconn

Gestão Condominial Fulwood

Tipo de Contrato Típico



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

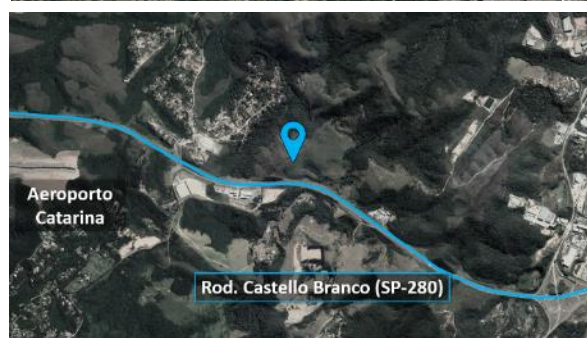


% Participação VILG11 80%

Área Bruta Locável Total 61.242 m² (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

MARÇO 2023

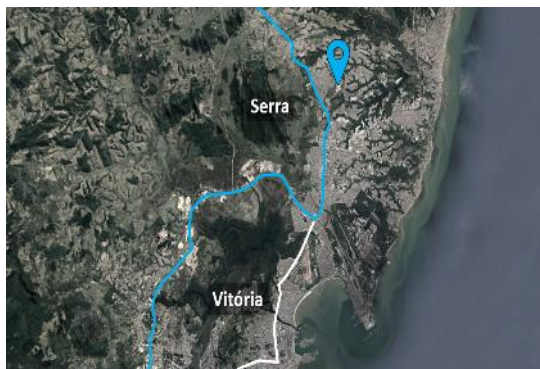
Parque Logístico Pernambuco – Rodovia Armínio Guilherme, 82 – Ipojuca, PE



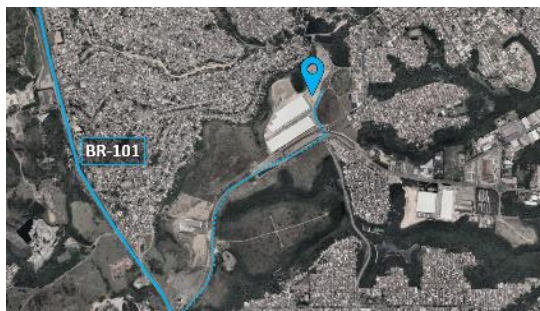
% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Innova
Locatário	CT Botelho e Supporte
Tipo de Contrato	Atípico/Típico



Porto Canoa LOG – Av. Civit – Serra, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	93.690 m ²
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

MARÇO 2023

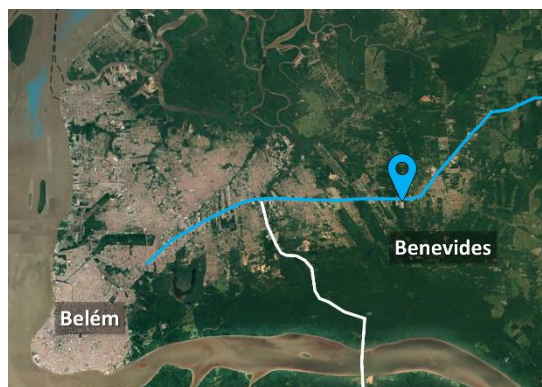
Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres.Dutra) – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m ²
Taxa de Ocupação	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 ²
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

MARÇO 2023

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

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