



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2023.

**VINCI**  
partners

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo .....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor .....	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Venda de 100% da participação do Fundo no ativo Jundiaí Business Park.....	5
Levantamento dos valores depositados em juízo pela Tok&Stok.....	6
Suspensão das tratativas para a venda do CD Cachoeirinha.....	7
Renovação de contrato Ambev em Cariacica-ES .....	6
Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP .....	7
Performance do Fundo .....	9
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	9
Estimativa de Rendimentos.....	10
Rentabilidade .....	11
Negociação do Fundo na B3.....	12
Carteira do Fundo.....	13
Indicadores Operacionais .....	14
Portfólio.....	15



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast  
Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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> (31-05-23)**  
R\$ 97,02

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-05-23)**  
R\$ 111,96

▪ **Quantidade de Cotas**  
14.997.396

▪ **Número de Cotistas (31-05-23)**  
156.986

▪ **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

**34,7** **VENDA DOS MÓDULOS DO JUNDIAÍ BP (R\$ MILHÕES)**  
O Fundo celebrou acordo para venda de 100% de sua participação no ativo Jundiaí Business Park, localizado no município de Jundiaí, SP. O valor da venda foi de R\$34.700.000,00 e representou um cap rate de 8,3%. O retorno no período, contado da data da aquisição do ativo foi de CDI + 5,0% ao ano.

**2,1** **RECEBIMENTO VALORES TOK&STOK (R\$ MILHÕES)**  
No dia 15 de maio, os valores que haviam sido depositados em juízo, referentes ao inadimplemento do aluguel competência janeiro do inquilino Tok&Stok, foram reavidos pelo Fundo. O montante, que vinha sendo corrigido por CDI, foi de R\$2,1 milhões.

**60** **RENOVAÇÃO AMBEV CARIACICA (MESES)**  
O Fundo assinou em maio renovação de contrato por mais 60 meses com a Ambev, ocupante do CD Cariacica, localizado em Cariacica-ES, região metropolitana de Vitória-ES. O novo vencimento do contrato passa a ser em janeiro de 2028.

<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

Quando o Fed vai parar de subir as taxas de juros? Após um período em que novas altas pareciam sempre garantidas, o nível de taxas de juros está alcançando um patamar no qual, de acordo com a última ata da reunião do Fed, os seus membros estão divididos. Aproximadamente metade do comitê prefere pausar o ciclo de alta já na próxima reunião, enquanto a outra metade prefere mais alguma(s) alta(s) antes de pausar. O consenso entre os dois grupos pode convergir para um novo linguajar na comunicação oficial caso o Fed anuncie que irá “pular” (*skip*) uma reunião. Essa medida permitiria ao Fed mais tempo para observar os efeitos retardados do aumento recente de 5% nas taxas de juros e ainda assim evitar que o mercado fique “leniente”, apostando em quedas de juros ainda em 2023. “Pulando” uma reunião, o mercado ficará sempre atento se as condições financeiras se alteraram, o que poderia potencialmente causar uma retomada na alta de juros num futuro próximo.

A economia americana segue crescendo moderadamente – apesar de vários analistas de mercado estarem prevendo, faz algum tempo, uma recessão iminente. O PIB deve crescer em torno de 1,5% em 2023 e o mercado de trabalho continua com uma taxa de desemprego extremamente baixa. A “pausa” na alta de juros, o crescimento positivo, a inflação em queda e um posicionamento muito pessimista do mercado de bolsa podem ser fatores que, em conjunto, levem a uma boa performance dos mercados de ativos americanos no segundo semestre. As nuvens devem voltar a ficar carregadas no primeiro trimestre de 2024. Naquele momento no futuro, parece provável que a queda da inflação cesse, embora ainda vá estar num patamar em torno de 3,5%, de acordo com as nossas previsões. Como a meta é de 2%, a pergunta que já começa a se colocar é qual deverá ser a escolha do Fed naquele momento? Conviver com uma inflação um pouco mais alta ou voltar a subir os juros, levando a inflação de volta para o centro da meta, mas ao custo de poder gerar uma recessão? Esse debate já começou, com economistas importantes como Larry Summers e Olivier Blanchard defendendo que a economia americana opere com uma inflação mais alta nos próximos anos.

Esse mesmo debate está ocorrendo no Brasil que, curiosamente, vem liderando o ciclo de juros global. Foi o primeiro país a subir as taxas de juros depois da pandemia, também foi o primeiro a encerrar o ciclo de alta e, mais uma vez, pode ser um dos primeiros a iniciar um ciclo de queda no segundo semestre de 2023. A oportunidade para a queda nas taxas de juros se origina principalmente de uma reversão na inflação esperada no Brasil em função da queda no preço das commodities e da ligeira apreciação do câmbio. O Banco Central brasileiro calcula um índice de preço de commodities em Reais procurando dar maior peso àquelas que mais impactam a inflação brasileira. Esse índice (IC-BR) subiu num ritmo de 40% ao ano nos dois anos após a pandemia. Recentemente esse índice mudou de direção e vem caindo num ritmo de 17% ao ano. Esse fator explica uma parcela importante na queda da expectativa de inflação. Porém, no Brasil, existe uma altíssima correlação entre a inflação total e o núcleo de inflação (com alguns meses de defasagem). A queda atualmente observada na inflação total deverá se traduzir em uma redução nos núcleos de inflação nos próximos meses, como sugere o gráfico a seguir. Esse cenário, junto com a queda nas expectativas de inflação do mercado para os próximos anos, deve ser o catalisador para o início de uma queda de juros no segundo semestre. De acordo com as expectativas de inflação para os próximos anos, que ainda se encontram acima do centro da meta (mas dentro da banda), prevê-se que o ritmo de redução das taxas de juros será lento, em torno de 25 pontos-base por reunião. O objetivo final do ciclo de queda das taxas de juros poderá ser uma taxa de juros real em torno de 6% e uma inflação de 4% - ou seja, uma taxa nominal em torno de 10%. Obviamente essa é uma estimativa preliminar e muitos ajustes poderão ser feitos para ambos os lados ao longo desse processo.

# Vinci Logística FII – VILG11

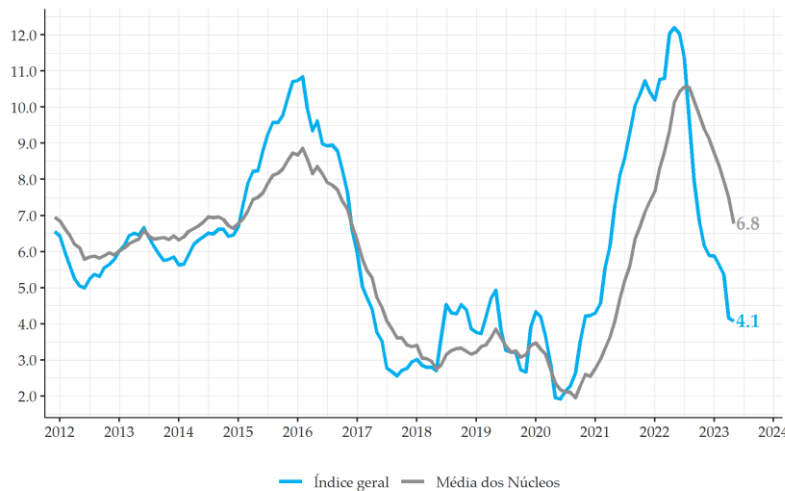
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Outra boa notícia é que o cenário para a atividade continua melhorando. Os números recém-divulgados do PIB do primeiro trimestre mostraram um crescimento de 1,9% com relação ao último trimestre do ano anterior, bastante acima das expectativas. Embora boa parte tenha vindo do setor agropecuário, cuja cadeia engloba aproximadamente 25% do PIB, os demais componentes continuam mostrando resiliência, afastando o cenário de desaceleração mais intensa ou recessão. Paradoxalmente, a força da atividade ocorre concomitantemente à desinflação, o que sinaliza para um cenário nos moldes do *soft landing*.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até mai 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

O eventual início do ciclo de queda de juros pode tornar o panorama de alocação de ativos nos próximos dois anos completamente distinto daquele que foi observado nos últimos dois anos. Com a queda de juros, ao longo de toda a curva de juros, começa a se observar um renascimento na precificação dos ativos, em geral. Obviamente que, com um menor custo de oportunidade, por exemplo, os múltiplos da bolsa devem começar a se expandir (ao invés de contrair como foi nos últimos anos). Indicadores de posicionamento sugerem que a alocação de bolsa nos portfólios dos brasileiros chegou a um nível (em torno de 9%) historicamente baixo. Um mercado com baixo risco e a oportunidade da reprecificação do cenário de juros nos mercados de ativos em geral pode levar a um cenário positivo para esses mercados no segundo semestre do ano. Esse cenário poderá ser ainda mais reforçado se de fato o Fed pausar a sua alta de juros num ambiente de crescimento ainda positivo e inflação cadente como conjecturamos anteriormente.

### Venda de 100% da participação do Fundo no ativo Jundiá Business Park

Conforme informado no [Comunicado ao Mercado](#) do dia 30 de maio de 2023, o Fundo celebrou acordo, irrevogável e irretratável, para a venda de 100% da sua participação no ativo Jundiá Business Park, localizado na cidade de Jundiá-SP. A participação, de 12.270 m<sup>2</sup>, corresponde a três módulos do empreendimento e a 43% da ABL total.

O valor total da venda foi de R\$ 34.700.000,00 (trinta e quatro milhões e setecentos mil reais), sendo o pagamento recebido à vista na data de conclusão de operação, em 30 de maio. O valor é 4% superior ao valor de laudo de avaliação do ativo, com data base em dezembro de 2022 e disponível no site do Fundo.

O ganho de capital gerado pela venda do ativo proporcionou um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 2,86 milhões, o equivalente a R\$ 0,19/cota. O Fundo realizará a distribuição deste resultado ao longo dos próximos meses, respeitando o limite mínimo

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

de 95% de distribuição dos resultados por semestre. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

A transação representa um cap rate de 8,3%, levando-se em consideração o NOI caixa (resultado operacional líquido no mês) realizado dos últimos 12 meses e uma taxa interna de retorno de CDI + 5,0% ao ano, além de um múltiplo do capital investido (MOIC) de 1,44x. Quando comparada à NTN-B de mesma duração à época da aquisição (B-2023 em maio de 2019), a transação apresenta um *spread* positivo de 130 pontos-base.

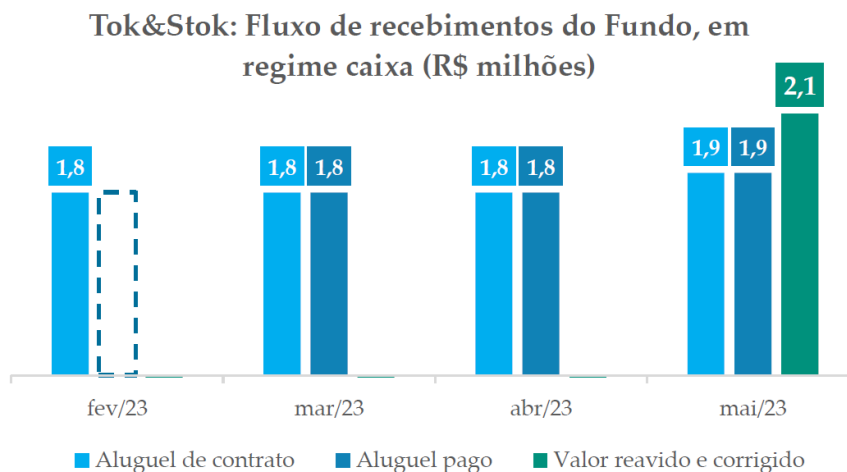
A transação reforça a tese de gestão ativa do Fundo, permitindo a reciclagem de portfólio e gerando ganho de capital para os cotistas.

### Levantamento dos valores depositados em juízo pela Tok&Stok

No dia 15 de maio de 2023, os valores que haviam sido depositados em juízo pelo inquilino Tok&Stok, referente à inadimplência do aluguel competência janeiro de 2023, foram reavidos pelo Fundo.

Desde o seu depósito em juízo, no dia 24 de março de 2023, o montante, que já contemplava multa, juros e encargos, vinha sendo corrigido por CDI e foi depositado com tal correção na conta corrente do Fundo.

Vale ressaltar, ainda, que no mês de maio, o inquilino realizou o pagamento do aluguel normalmente, inclusive, com o reajuste anual por IPCA previsto em contrato já contemplado, estando, assim, adimplente com suas obrigações contratuais.



### Renovação de contrato Ambev em Cariacica-ES

O Fundo assinou, no mês de maio, aditivo contratual com a Ambev, estendendo o contrato do CD Cariacica por mais 60 meses a partir do seu antigo vencimento. Com isso, o novo vencimento do contrato passa a ser em janeiro de 2028. A empresa ocupa 100% do ativo, localizado na região metropolitana de Vitória-ES, no município de Cariacica-ES.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023



A renovação ocorreu na modalidade típica e o valor da locação encontra-se dentro dos parâmetros de mercado da região. As novas condições comerciais pactuadas não impactarão significativamente a distribuição de rendimentos do Fundo, uma vez que o CD Cariacica representa 3% da Receita Bruta. Com a renovação, o WAULT do Fundo passa de 4,1 para 4,2 anos em maio de 2023.

### Suspensão das tratativas para a venda do CD Cachoeirinha

Conforme indicado no [Comunicado ao Mercado](#) divulgado no dia 05 de junho de 2023, as tratativas que estavam em curso para a venda de 100% do CD Cachoeirinha, localizado em Cachoeirinha, RS, foram suspensas.

Previamente, em outro [Comunicado ao Mercado](#), este publicado em 31 de janeiro de 2023 e que tratava do acordo de venda do Ativo, foi informado que não havia garantia de que o Fundo efetivamente concluiria a operação.

Reforçando o conceito de gestão ativa, a Gestão continuará a avaliar cuidadosamente as possibilidades de reciclagem de portfólio e a explorar alternativas que possam otimizar o retorno do Fundo.

### 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 m<sup>2</sup> 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 final e, no mês de maio, foram finalizadas diversas atividades no interior do galpão principal. Além disso, houve bom avanço nas atividades da área externa, prédios de apoio e pavimentação das docas e redes enterradas. A inauguração do ativo está prevista para 30 de junho 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%.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Fotos do ativo – maio de 2023



*Vista interna do galpão, serviços concluídos*



*Vista aérea lateral, com vista do talude*



*Vista aérea frontal, com vista do acesso*



*Pavimentação da entrada, portaria concluída*



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

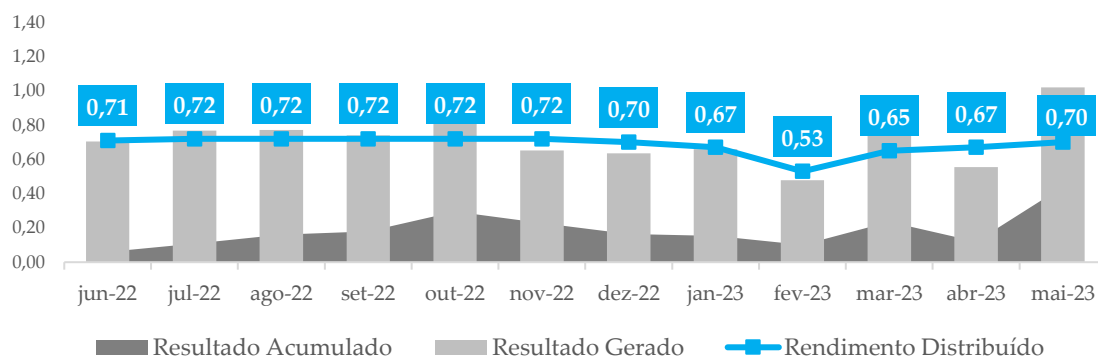
O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 15.301 mil, o equivalente a R\$ 1,02/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 15.483 mil, o equivalente a R\$ 1,03/cota. No mês de maio, o resultado do Fundo foi impactado, principalmente, pelo recebimento do valor inadimplido pela locatária Tok&Stok em fevereiro de 2023 além da venda do imóvel Jundiá Business Park. **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\$ 6,606 mil, o equivalente a R\$ 0,44/cota.

Resultado do Fundo	Maio 23 (R\$ mil)	Maio 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	15.483	1,03	0,87	0,81
Resultado Financeiro	-1.397	-0,09	-0,09	-0,06
Receita Financeira	60	0,00	0,00	0,05
Despesa Financeira	-1.457	-0,10	-0,09	-0,11
Taxa de Administração	-825	-0,05	-0,06	-0,08
Administrador e Escriturador	-164	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-661	-0,04	-0,05	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-855	-0,06	-0,05	-0,02
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>12.407</b>	<b>0,83</b>	<b>0,66</b>	<b>0,65</b>
Resultado Não Recorrente	2.895	0,19	0,04	0,00
Ganhos de Capital	2.895	0,19	0,04	0,00
Outros	-	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>15.301</b>	<b>1,02</b>	<b>0,66</b>	<b>0,65</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>10.498</b>	<b>0,70</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.803	0,12
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	4.803	0,32
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	6.606	0,44

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



# Vinci Logística FII – VILG11

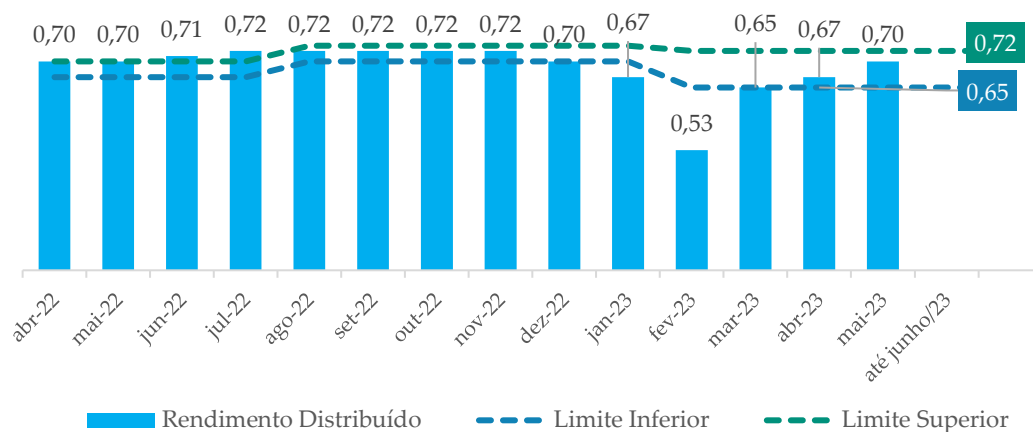
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 2023

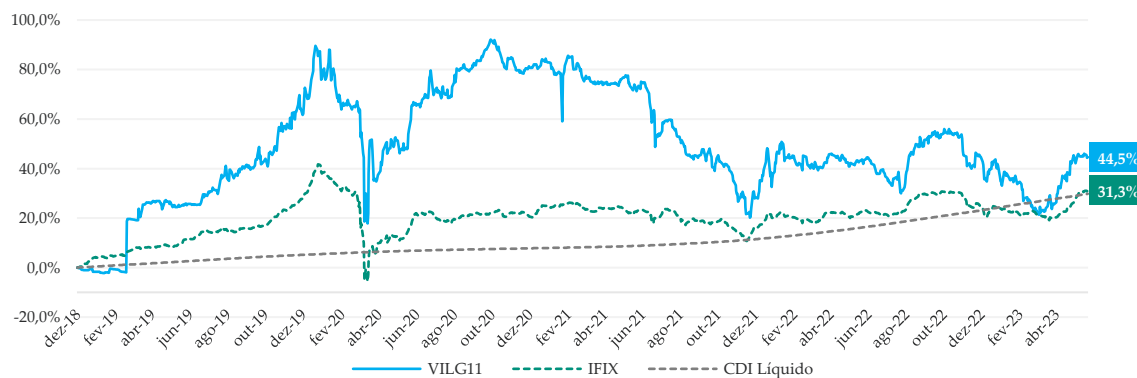
### Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	93,63	99,23	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	97,02	97,02	97,02	97,02	97,02
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Variação Bruta da Cota	3,6%	-2,2%	-17,8%	-11,8%	6,7%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	3,5%	15,7%	49,2%	37,8%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>4,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>37,4%</b>	<b>44,5%</b>
IFIX <sup>3</sup>	5,4%	5,1%	4,7%	20,4%	31,3%
IBOVESPA <sup>4</sup>	3,7%	-1,3%	-1,8%	14,7%	26,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Variação Líquida da Cota	2,9%	-2,2%	-17,8%	-11,8%	5,4%
Rendimentos e Outros	0,7%	3,5%	15,7%	49,2%	37,8%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>3,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>37,4%</b>	<b>43,2%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	1,0%	4,6%	19,8%	26,7%	29,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 97,02, uma variação de 3,6% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,4% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 44,5%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 31,3%. 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 43,2% representando 144,8% 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

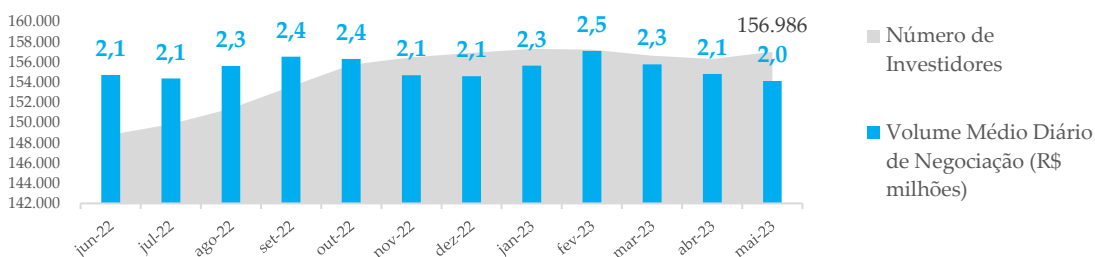
MAIO 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.465.546
Número de Cotistas	156.986
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.017
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

O Fundo encerrou o mês de maio com 156.986 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,45 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,0 milhões, que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

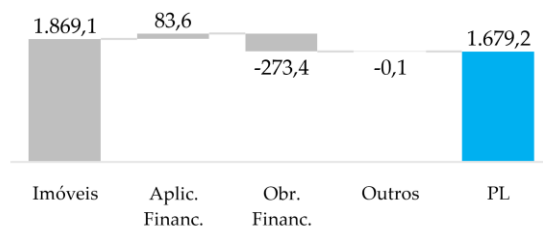
MAIO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 1,68 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,87 bilhão.

As aplicações financeiras<sup>2</sup> totalizam R\$ 83,6 milhões, que incluem R\$ 47,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 36,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.869,1	124,6
Aplicações Financeiras	83,6	5,6
Obrigações Financeiras	-273,4	-18,2
A Pagar / Receber	-0,1	0,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.679,2</b>	<b>112,0</b>

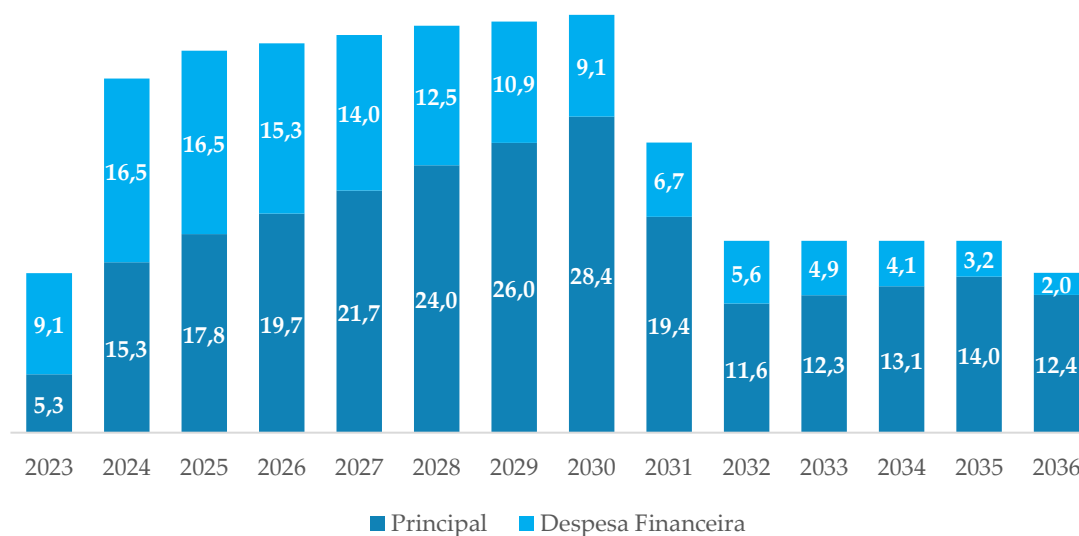


O Fundo possui ainda R\$ 273,4 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 189,2 milhões, que representam 10,1% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, 4% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	<a href="#">19A0093844</a>	IPCA + 7,5%	jan/31	60,2	22%
CRI Alianza Park	<a href="#">21K0495192</a>	IPCA + 6,5%	nov/36	155,9	57%
CRI Castelo 57 Business Park	<a href="#">22A0377996</a>	IPCA + 6,8%	jan/31	57,3	21%
<b>Total</b>		-	-	<b>273,4</b>	<b>100%</b>

Fonte: Administrador

### Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)<sup>2</sup>



# Vinci Logística FII – VILG11

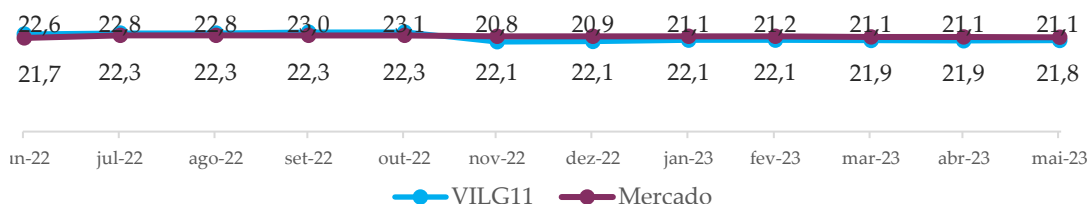
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

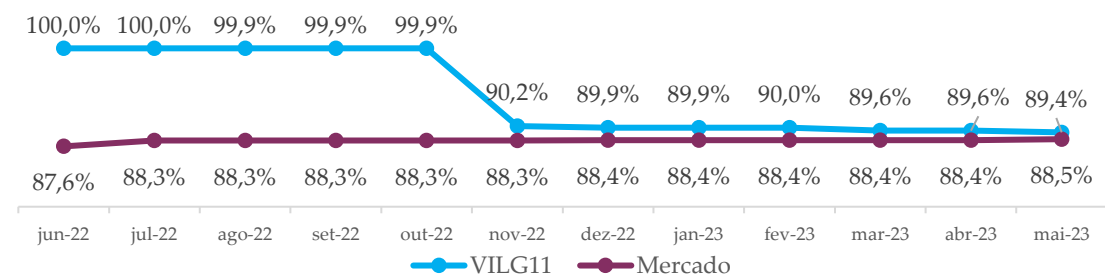
### Indicadores Operacionais

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

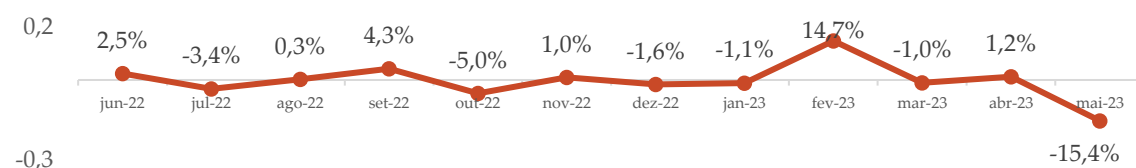
#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)



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



#### Inadimplência Líquida Média (%)<sup>2</sup>



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

<sup>2</sup> 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 e impactará a inadimplência líquida mensal assim que for efetivamente recebido no caixa do Fundo.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

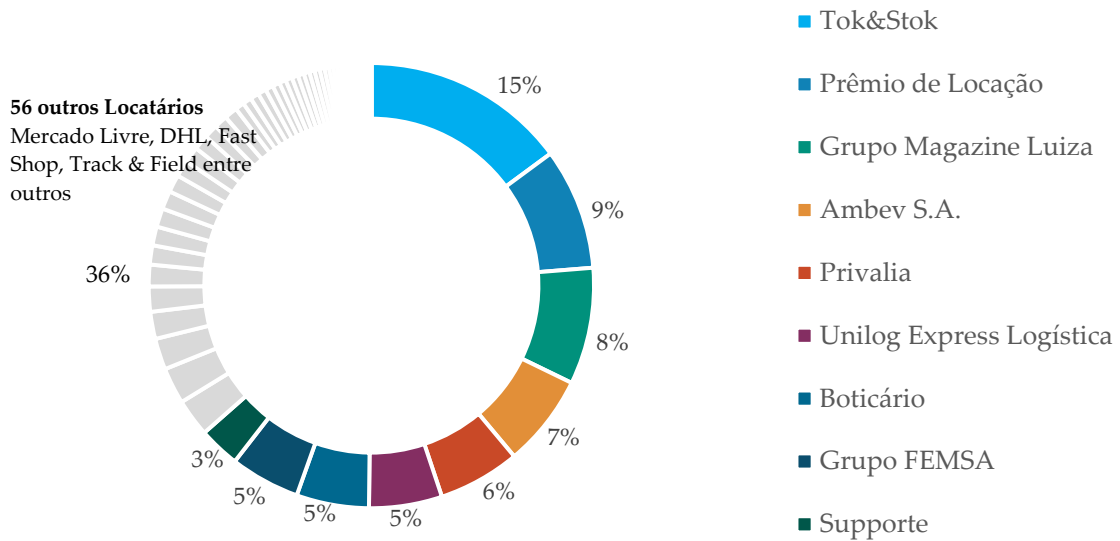
MAIO 2023

### Portfólio

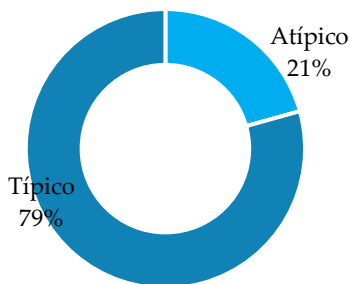
O portfólio do Fundo ao final do mês de maio era composto por participação em 15 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 600 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio, com mais de 60 locatários diversos.

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

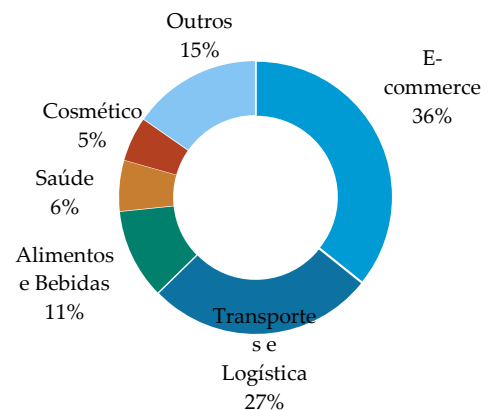
#### Locatário<sup>1</sup>



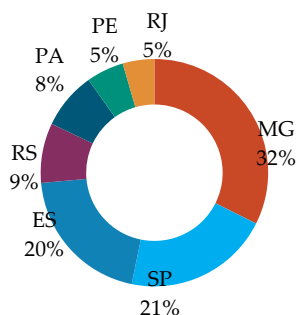
#### Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado

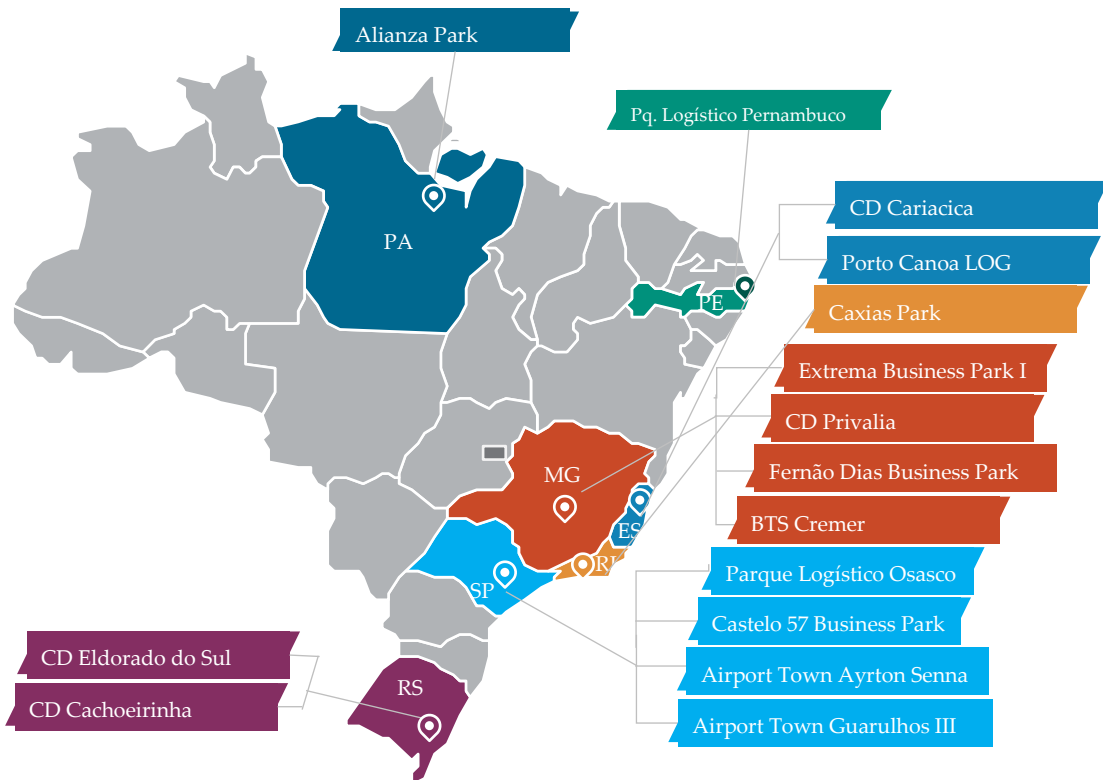


<sup>1</sup> foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023





# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

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

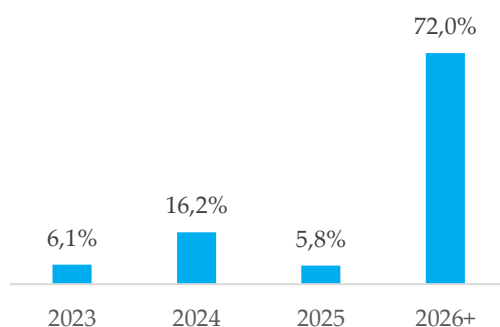
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 6,1% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 83,9% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2024 e 2038.

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

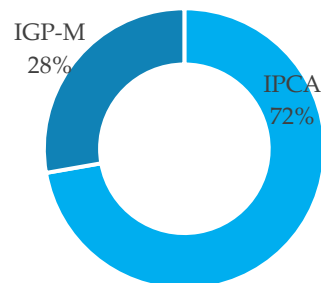
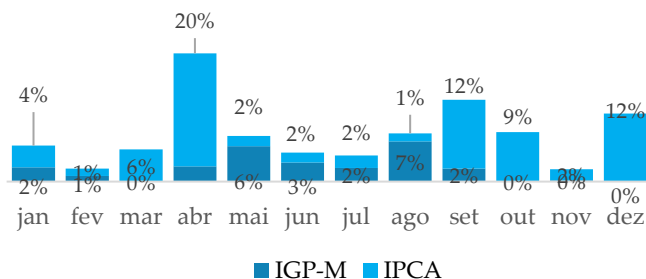
WAULT<sup>1</sup>



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

MAIO 2023

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



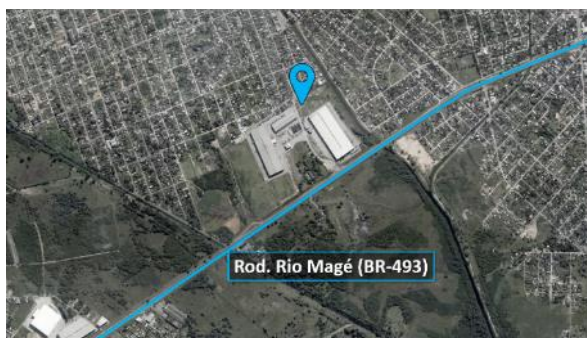
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



### 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

MAIO 2023

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



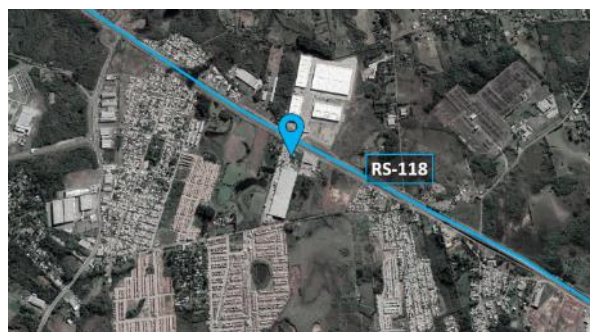
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	82%
Principal Locatário	Grupo Magazine Luiza
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



### 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

MAIO 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

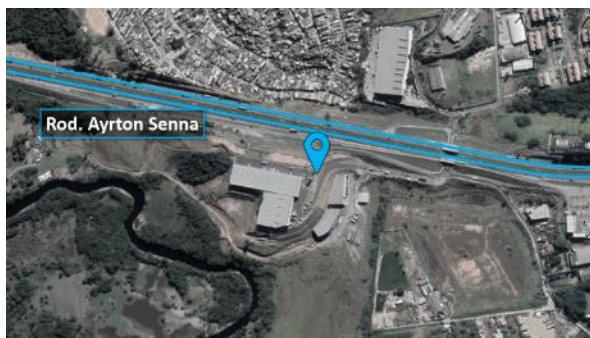
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

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



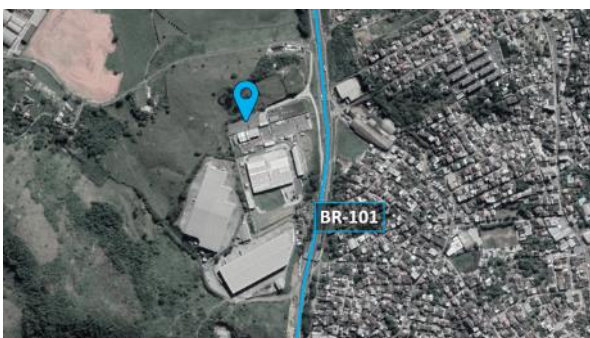
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	9 diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



### 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

MAIO 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

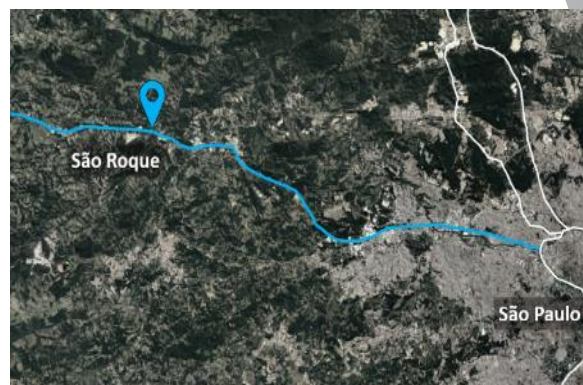
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### 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



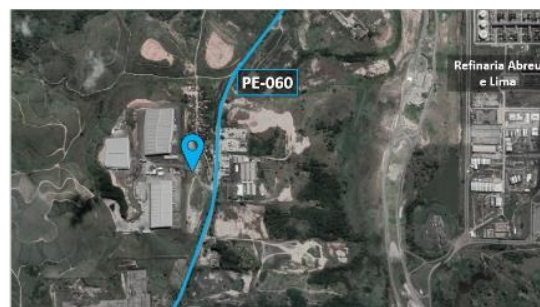
#### Legenda Pilares

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

### 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



# Vinci Logística FII – VILG11

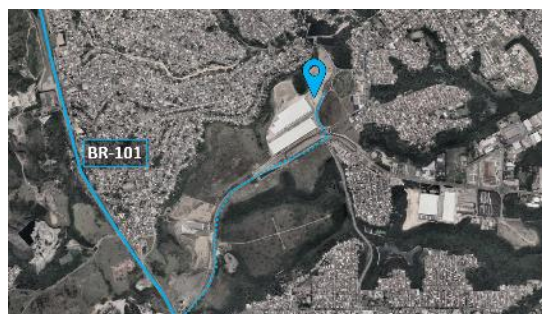
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### 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



### 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



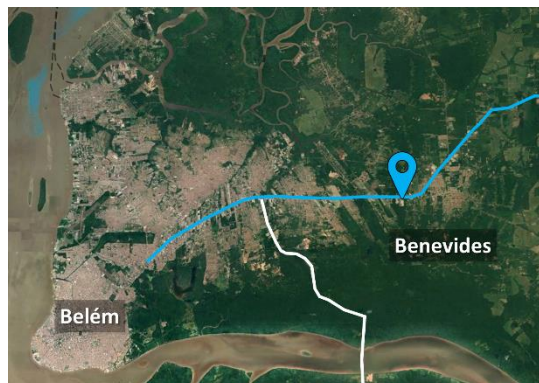


# Vinci Logística FII – VILG11

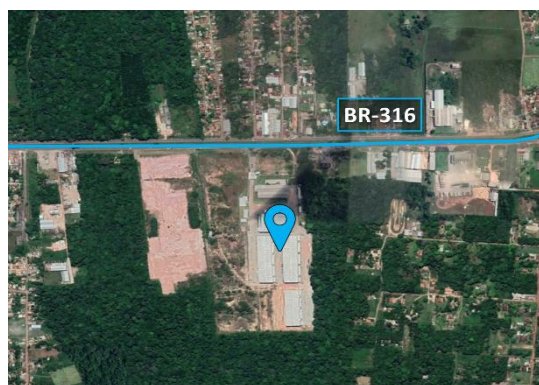
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

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



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

MAIO 2023

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.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