



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2022.

VINCI
partners

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

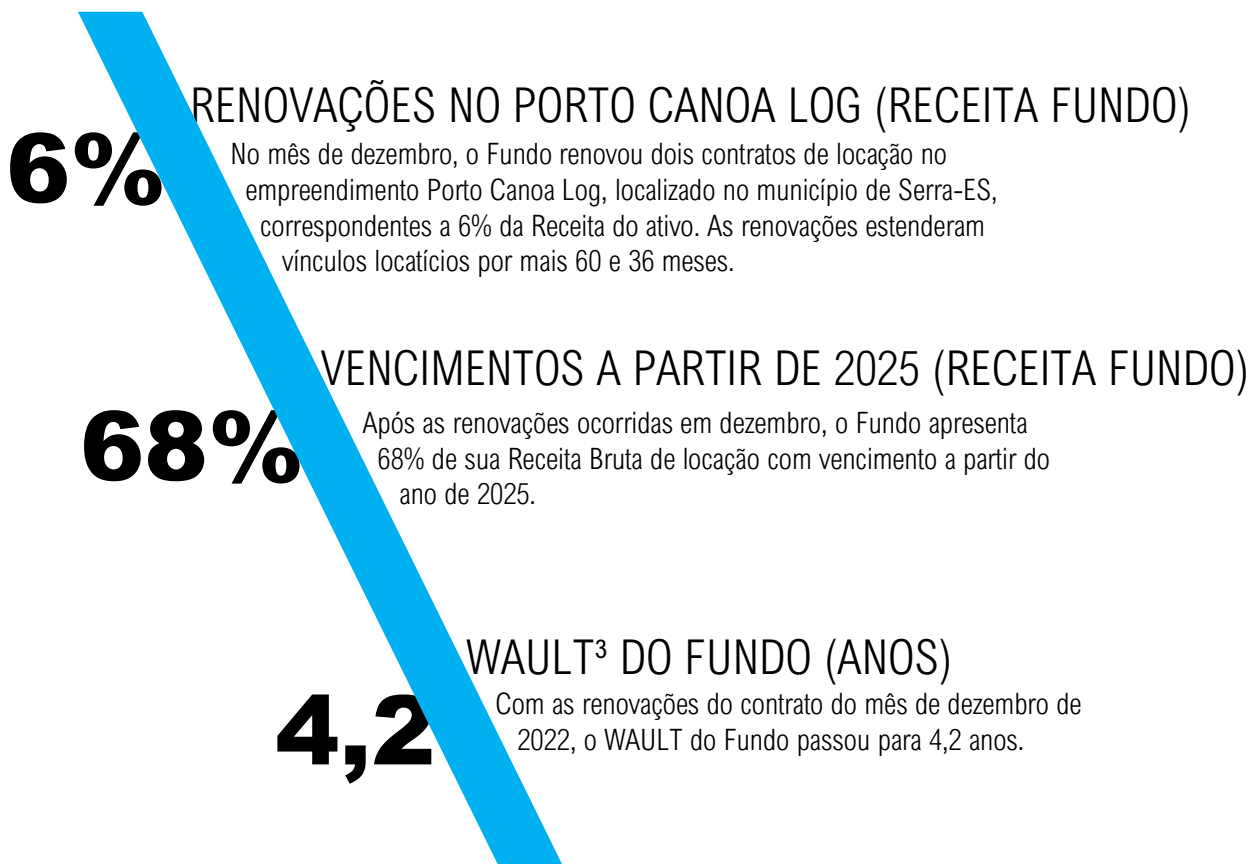
Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VILG11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
- **Valor de Mercado da Cota¹ (29-12-22)**
R\$ 99,23
- **Valor Patrimonial da Cota (29-12-22)**
R\$ 112,27
- **Quantidade de Cotas**
14.997.396
- **Número de Cotistas (30-12-22)**
156.920
- **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 ano de 2023 promete novidades importantes no cenário macroeconômico, tanto no Brasil quanto no exterior. As expressivas altas nas taxas de juros americanas em 2022 colocaram os mercados de risco sob tensão ao longo de todo o ano. A inflação americana começou a mostrar sinais de moderação no final de 2022 e esperamos que essa tendência continue ao longo de 2023. Esse fator torna a perspectiva de juros para o ano de 2023 mais positiva e pode ser um importante vento a favor para os ativos não só dos Estados Unidos, mas do mundo em geral.

No cenário doméstico, a mudança de direção da política econômica promete ser radical. Apesar do governo Lula ter recém começado, o direcionamento já foi dado com a aprovação da PEC da transição que permite gastos adicionais entre 1,5 e 2% do PIB. Apesar do limite de um ano, a maior parte dos gastos deve ter caráter permanente e uma eventual redução nos gastos nos anos seguintes parece muito pouco provável. O orçamento foi aprovado com um déficit primário de 2,3% do PIB para 2023, contrastando com o superávit primário de 0,5% do PIB que deve encerrar 2022. A primeira reação do mercado foi precificar os desafios de rolagens da dívida que o Tesouro terá no futuro com uma dívida que promete acelerar em termos de percentual do PIB. Em outras palavras, a curva de juros que chegou a antecipar cortes superiores a 2%, não indica mais quedas e até mesmo projeta algumas altas de juros mais à frente. Esse seria um cenário de piora rápida das condições macroeconômicas. Entretanto, é possível que este não seja o cenário mais factível porque não considera o provável aumento de impostos.

Recentemente, apesar da aprovação de um orçamento com um déficit primário de 2,3% do PIB em 2023, o novo ministro da Fazenda disse que o número que de fato será executado ao longo do ano será menor. Isso deve se dar em função de um pacote de aumento de impostos que pode ser anunciado ainda no primeiro trimestre de 2023. A volta da CPMF com uma alíquota de 0,32% geraria uma arrecadação de 1,2% do PIB (aproximadamente R\$120 bilhões) por ano. O imposto sobre dividendos (sem reduzir a atual alíquota do IRPJ) geraria uma receita adicional de 0,3% do PIB. Tendo criado o aumento dos gastos antecipadamente, agora o governo deve tentar jogar a responsabilidade do ajuste fiscal em cima do Congresso – ou se aprova o aumento de impostos, ou a dívida pública entra numa trajetória de alta significativa.

A médio prazo é mais provável que o governo procure eliminar o teto de gastos (que sim, ainda existe) e substitua o teto por uma meta de resultado primário. Com uma meta de resultado primário, o governo poderá aproveitar eventuais surpresas no aumento da receita tributária e aumentar os gastos públicos ao longo do ano. Sob o regime do teto de gastos, as eventuais surpresas no aumento da arrecadação viram uma queda na dívida pública.

A curto prazo, os efeitos do aumento de gastos públicos ainda podem ter resultado positivo sobre a atividade – os efeitos colaterais negativos levam algum tempo para aparecer. Por isso não acreditamos num cenário de crescimento ruim já em 2023. Com o carregamento estatístico de 2022 ajudando com cerca de 1% de crescimento e com a safra de grãos crescendo em torno de 15%, acreditamos que o crescimento em 2023 possa ultrapassar 2%, embalado adicionalmente pelos efeitos de curto prazo da expansão fiscal.

Resumindo, o mercado parece ter precificado os ativos no Brasil um cenário de piora econômica rápida. Quando ficar mais claro que o quadro mais provável é o de uma piora lenta, com um desequilíbrio fiscal menor do que imaginado inicialmente e até mesmo com algum crescimento em 2023, é possível que as taxas de juros longas cedam e que o mercado de renda variável se recupere. A médio prazo, no entanto, o cenário mais provável é o de uma demanda forte impulsionada pela expansão fiscal, mas a oferta crescendo menos em função da taxa do setor privado. Portanto, a médio prazo, com mais demanda e menos oferta acreditamos que a taxa de inflação ficará pressionada para cima.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

A atual transição entre governos tem uma diferença importante. Pela primeira vez o presidente do Banco Central ficará até o segundo ano do atual governo, quando então será substituído por alguém escolhido pelo governo Lula. Portanto, para os próximos dois anos, é racional esperar um comprometimento maior com o cumprimento da meta de inflação. Isso quer dizer que em face de uma política fiscal expansionista, podemos esperar a manutenção de juros reais elevados e um alto custo de oportunidade para bolsa e para a compra de dólar. Esse cenário pode se alterar radicalmente na segunda metade do governo Lula dependendo da escolha do próximo presidente do Banco Central. Hipoteticamente, caso seja alguém que o mercado considere mais leniente com o não cumprimento das metas de inflação, o cenário para alocação de investimentos pode se alterar radicalmente. Mas esse é um problema que será colocado mais à frente. Ao longo dos próximos meses será fundamental avaliar as primeiras medidas do governo e observar o grau de comprometimento de fato com a responsabilidade fiscal. A partir desses primeiros meses vamos poder tornar o cenário que discutimos acima mais preciso tanto no que tange à direção quanto ao timing.

Renovações de contrato no Porto Canoa Log

No mês de dezembro, ocorreram duas importantes renovações de contrato no ativo Porto Canoa Log, localizado no município de Serra-ES, correspondentes a 36% da Receita Bruta do ativo e a 6% da Receita Bruta do Fundo.



A primeira renovação, correspondente a 21% da receita do ativo, foi uma expansão de um dos inquilinos e estendeu o vínculo entre este locatário e o Fundo por um período adicional de 60 meses a partir de janeiro de 2023. O locatário realizará investimentos em modernas práticas de automação de sua operação logística, o que reforça a intenção de vínculo de longo prazo.

Já a segunda renovação, correspondente a 15% da receita do ativo, estendeu parte da locação do inquilino Unilog por mais 36 meses, a partir de janeiro de 2023. As áreas renovadas possuíam vencimento de contrato em dezembro de 2022 e correspondem a 50% da área ocupada pela empresa no ativo.

As bases comerciais de ambas as renovações estão em linha com a média do empreendimento e com as transações recentes do mercado da região metropolitana do Espírito Santo.

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%.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

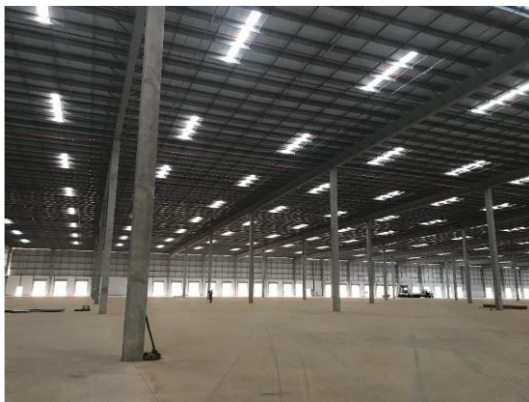
DEZEMBRO 2022

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 apresentou avanços em suas principais frentes durante o mês de dezembro. A previsão de entrega do ativo, após a revisão realizada pela construtora no mês de setembro, é entre janeiro e fevereiro 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 – dezembro de 2022



Vista interna do galpão, setor com piso executado



Execução de pavimentação das docas



Instalação de niveladora e porta de doca



Execução de calhas e marquises

Reavaliação dos ativos do Vinci Logística FII

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 29/12/2022, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Newmark, resultando em valor -0,9% (zero vírgula nove por cento) inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente -1,0% (um por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 28/12/2022.

As versões finais dos laudos de avaliação serão disponibilizadas oportunamente no [site do Fundo](#).

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

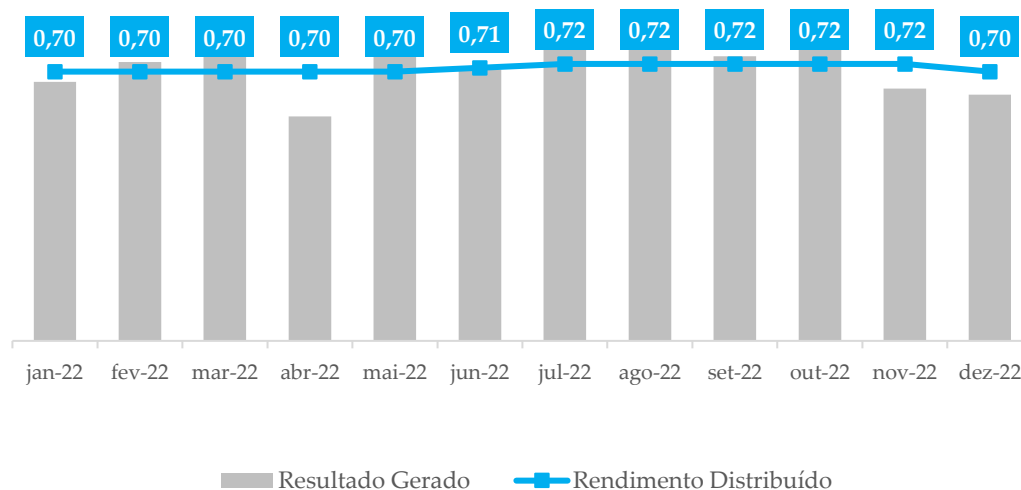
O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 9.533 mil, o equivalente a R\$ 0,64/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 12.319 mil, o equivalente a R\$ 0,82/cota. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.456 mil, o equivalente a R\$ 0,16/cota.

| Resultado do Fundo | Dezembro 22 (R\$ mil) | Dezembro 22 (R\$/cota) | Acum. 2022 (R\$/cota média mensal) | Desde o IPO (R\$/cota média mensal) |
|---|--------------------------|---------------------------|--|---|
| Resultado Imóveis | 12.319 | 0,82 | 0,88 | 0,81 |
| Resultado Financeiro | -1.215 | -0,08 | -0,06 | -0,06 |
| Receita Financeira | 162 | 0,01 | 0,03 | 0,06 |
| Despesa Financeira | -1.376 | -0,09 | -0,09 | -0,11 |
| Taxa de Administração | -1.040 | -0,07 | -0,07 | -0,08 |
| Administrador e Escriturador | -185 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Gestor | -854 | -0,06 | -0,06 | -0,07 |
| Outras Receitas/ Despesas | -531 | -0,04 | -0,03 | -0,02 |
| Resultado Total | 9.533 | 0,64 | 0,72 | 0,65 |
| Rendimentos a serem distribuídos | 10.498 | 0,70 | 0,71 | 0,64 |

| | | |
|---|-------|-------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial | 3.421 | 0,23 |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados | -965 | -0,06 |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Final | 2.456 | 0,16 |

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



Vinci Logística FII – VILG11

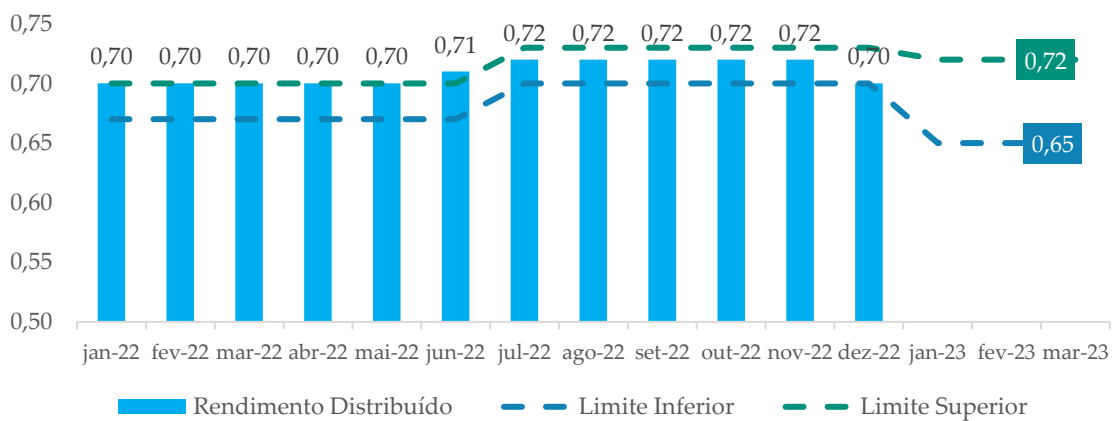
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Estimativa de Rendimentos

A Gestão do Fundo estima que o rendimento mensal distribuído no primeiro 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

DEZEMBRO 2022

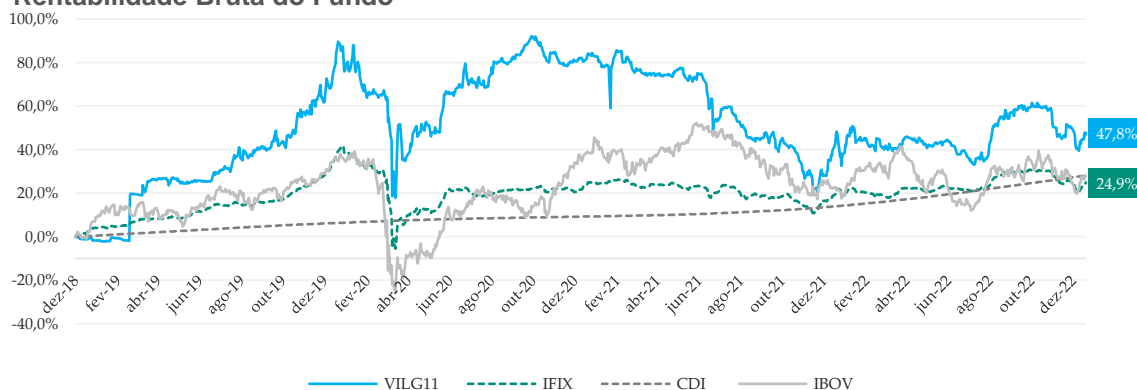
Rentabilidade

| Rentabilidade | Dezembro 22 | Acumulado 2022 | Desde a 6ª emissão | Desde o IPO - 2ª emissão | Desde o Início ¹ |
|--|-------------|----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial | 99,93 | 104,85 | 118,00 | 110,00 | 90,91 |
| Valor da Cota Final Ajustada ¹ | 99,23 | 99,23 | 99,23 | 99,23 | 99,23 |
| Rentabilidade Bruta | | | | | |
| Varição Bruta da Cota | -0,7% | -5,4% | -15,9% | -9,8% | 9,2% |
| Rendimentos e Outros ² | 0,7% | 8,3% | 12,6% | 45,5% | 38,7% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo | 0,0% | 2,9% | -3,3% | 35,7% | 47,8% |
| IFIX ³ | 0,0% | 2,2% | -0,4% | 14,5% | 24,9% |
| IBOVESPA ⁴ | -2,4% | 4,7% | -0,5% | 16,1% | 27,7% |
| Rentabilidade Líquida | | | | | |
| Varição Líquida da Cota | -0,7% | -5,4% | -15,9% | -9,8% | 7,3% |
| Rendimentos e Outros | 0,7% | 8,3% | 12,6% | 45,5% | 38,7% |
| Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵ | 0,0% | 2,9% | -3,3% | 35,7% | 46,0% |
| CDI Líquido ⁶ | 0,9% | 10,5% | 14,4% | 21,0% | 23,9% |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 99,23, uma variação de -0,7% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 47,8%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 24,9%. 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 46,0% representando 192,4% 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 dezembro 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

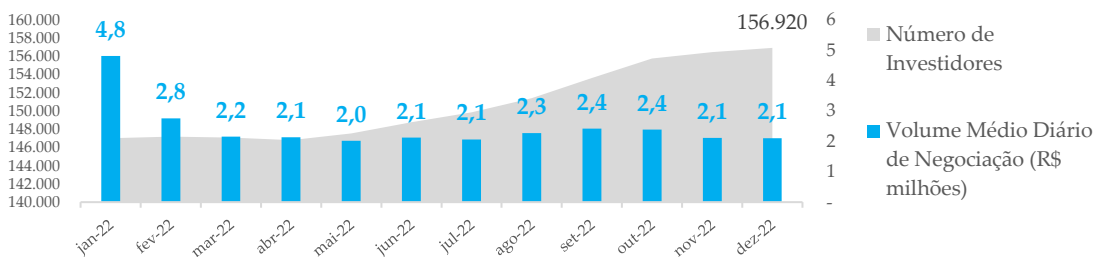
DEZEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3 | Dezembro 22 |
|---|-------------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 1.498.690 |
| Número de Cotistas | 156.920 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 2.098 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 3,0% |

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 156.920 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,1 milhões, que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador

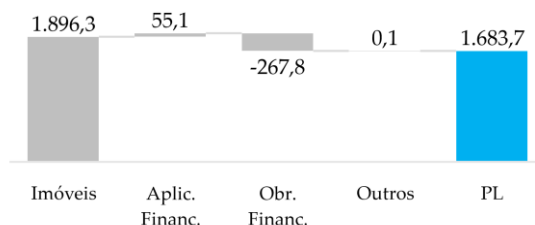


Carteira do Fundo

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

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 55,1 milhões, que incluem R\$ 10,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 44,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

| Portfólio | R\$ MM | R\$/cota |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Imóveis | 1.896,3 | 126,4 |
| Aplicações Financeiras | 55,1 | 3,7 |
| Obrigações Financeiras | -267,8 | -17,9 |
| A Pagar / Receber | 0,1 | 0,0 |
| Patrimônio Líquido | 1.683,7 | 112,3 |



O Fundo possui ainda R\$ 267,8 milhões em obrigações financeiras de longo prazo.

| Obrigações a prazo | Taxa | Vencimento | Saldo (MM) | % Total |
|------------------------------|-------------|------------|--------------|---------|
| CRI Fernão Dias e Privalia | IPCA + 7,5% | jan/31 | 60,8 | 22,7% |
| CRI Alianza Park | IPCA + 6,5% | nov/36 | 149,6 | 55,9% |
| CRI Castelo 57 Business Park | IPCA + 6,8% | jan/31 | 57,4 | 21,4% |
| Total | - | - | 267,8 | - |

Fonte: Administrador

Vinci Logística FII – VILG11

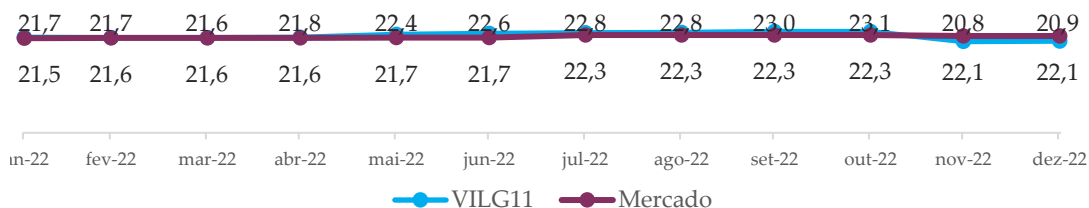
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

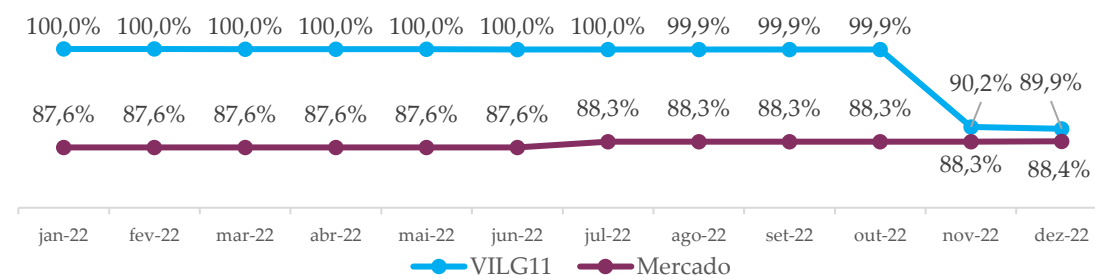
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de dezembro. Conforme indicado em relatórios anteriores, a taxa de ocupação do Fundo foi impactada pela saída de inquilinos dos ativos Caxias Park e Fernão Dias Business Park. A Gestão continua atuando proativamente para reocupação das áreas desocupadas.

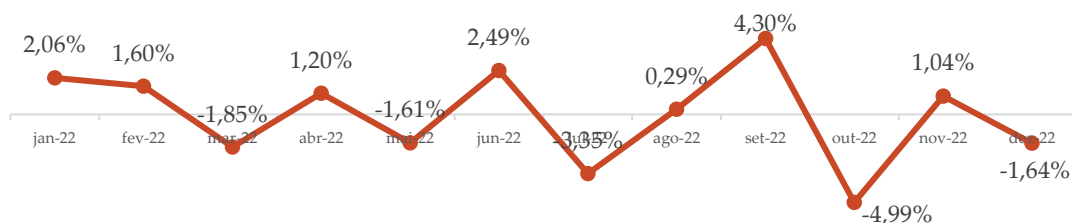
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Taxa de Ocupação Financeira

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

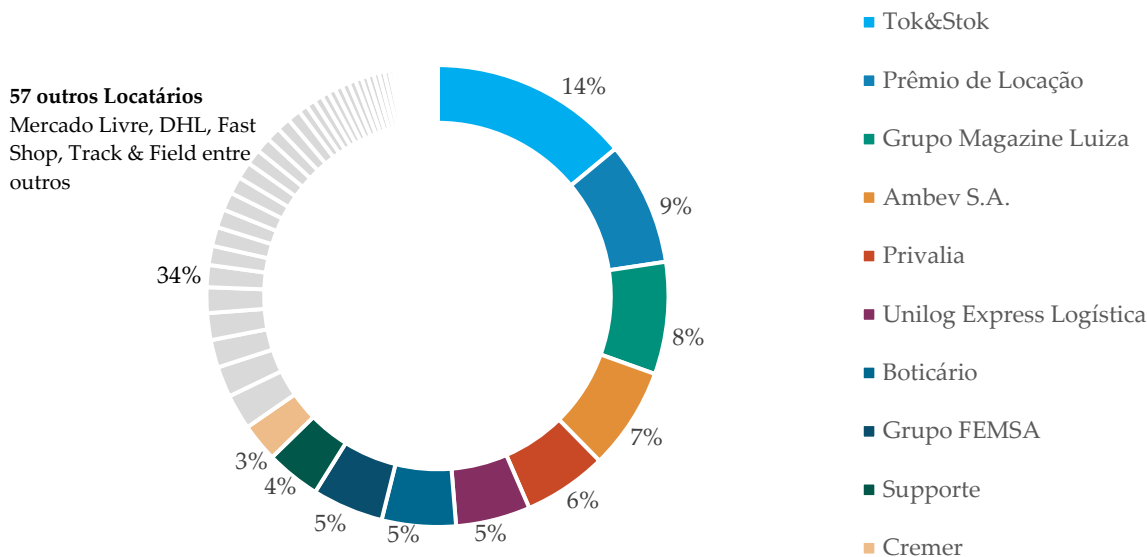
DEZEMBRO 2022

Portfólio

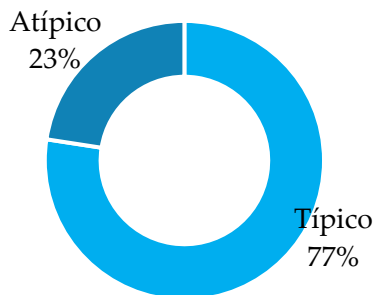
O portfólio do Fundo ao final do mês de dezembro era composto por participação em 16 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 600 mil m² de ABL próprio, com mais de 60 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

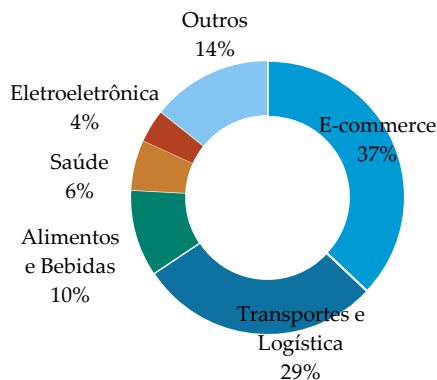
Locatário¹



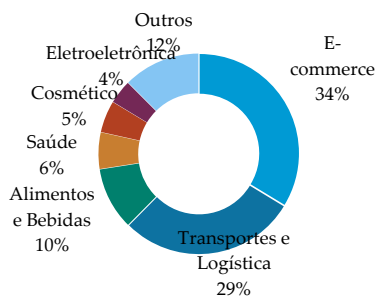
Tipo de Contrato



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

DEZEMBRO 2022

O portfólio apresentava no final do mês de dezembro 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.

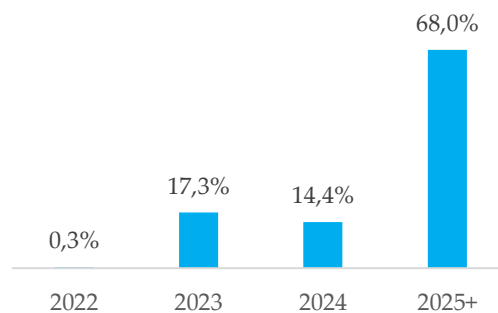
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 17,6% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 82,4% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2024 e 2038.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

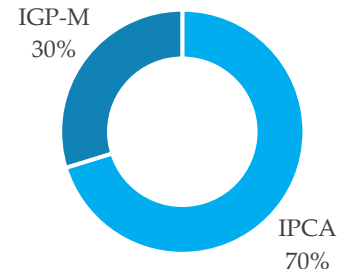
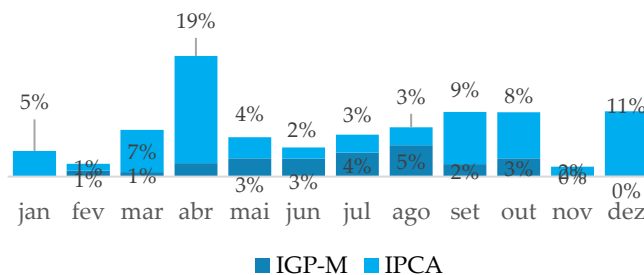
WAULT¹



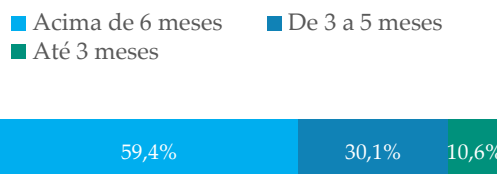
Vencimentos



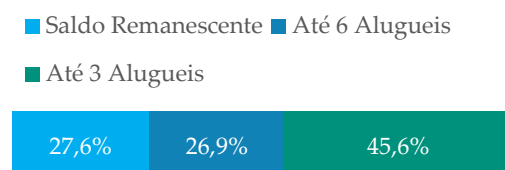
Mês de Renovação e Índice de Reajuste



Tempo de Aviso Prévio



Tipo de Multa



Tipo de Garantia



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

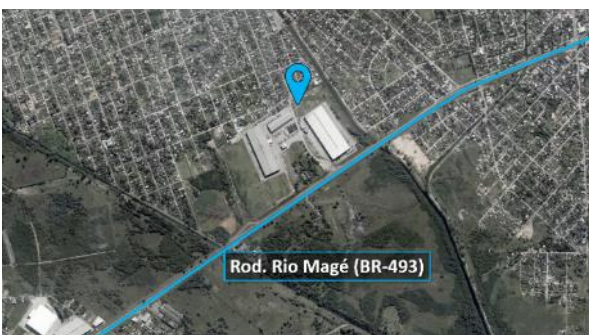
DEZEMBRO 2022

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, Master 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

DEZEMBRO 2022

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



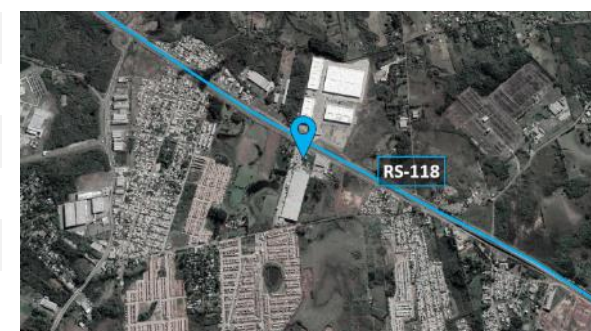
| | |
|--------------------------|--|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 57.403 m ² |
| Taxa de Ocupação | 82% |
| Locatários | Grupo Magazine Luiza, Intecom e Stoch Tech |
| Gestão Condominial | Fulwood |
| Tipo de Contrato | Típico |



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

DEZEMBRO 2022

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



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



Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| % Participação VILG11 | 80% |
| Área Bruta Locável Total | 29.631 m ² |
| Taxa de Ocupação | 100% |
| Gestão Condominial | Fulwood |
| Locatários | Rossi, Track&Field, Next Logistics |
| Tipo de Contrato | 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

DEZEMBRO 2022

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



% Participação VILG11 100%

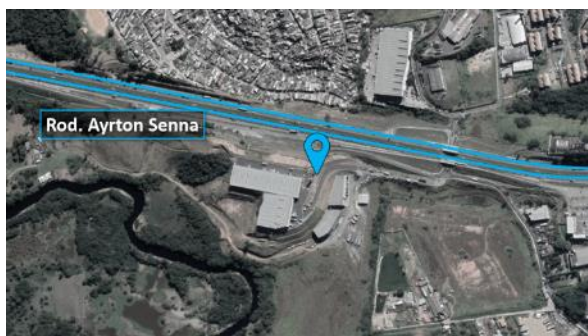
Área Bruta Locável Total 18.923 m²

Taxa de Ocupação 100%

Locatários 9 diversos

Gestão Condominial Airport Town

Tipo de Contrato Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



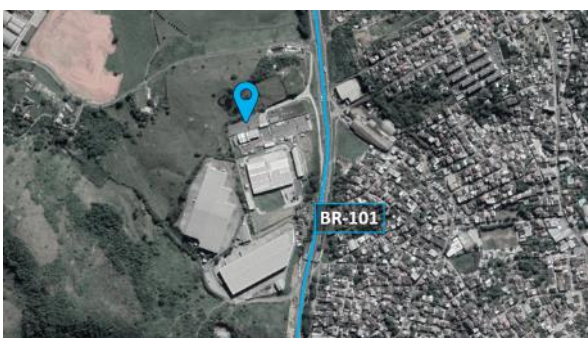
% Participação VILG11 100%

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

DEZEMBRO 2022

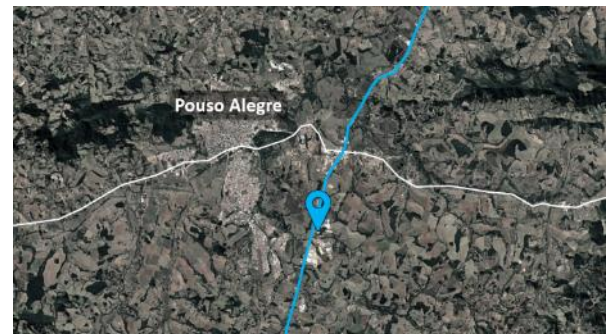
CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



| | |
|--------------------------|-----------------------|
| % 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

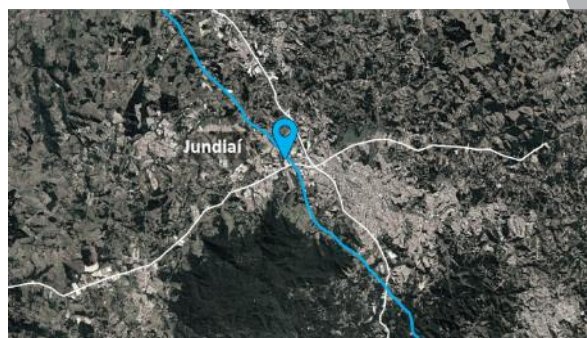
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

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%

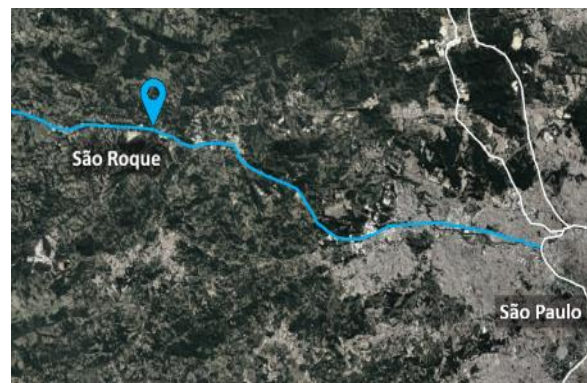
Locatário Foxconn

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

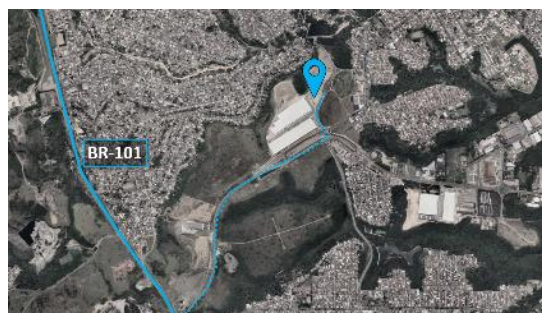
DEZEMBRO 2022

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

DEZEMBRO 2022

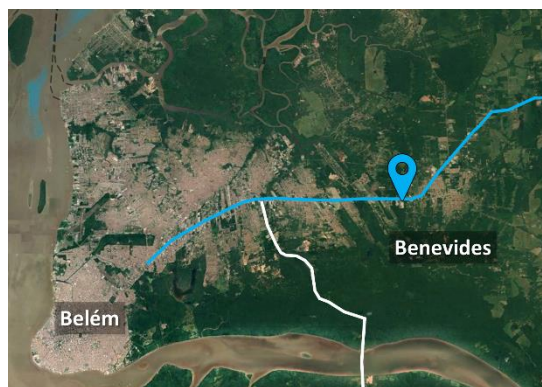
Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres.Dutra) – Guarulhos, SP



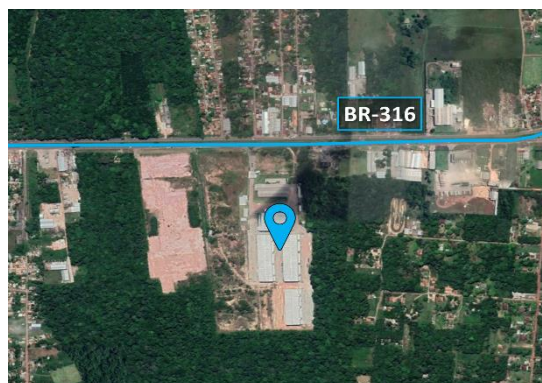
| | |
|--------------------------|-----------------------|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 16.219 m ² |
| Taxa de Ocupação | 98% |
| Locatário | Transmagna e outros |
| Gestão Condominial | Airport Town |
| Tipo de Contrato | Típico |



Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



| | |
|--------------------------|---|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 48.860 m ² |
| Taxa de Ocupação | 97% |
| Locatário | 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

DEZEMBRO 2022

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