



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2022.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 (30-11-22)

R\$ 99,93

▪ Valor Patrimonial da Cota (30-11-22)

R\$ 113,68

▪ Quantidade de Cotas

14.997.396

▪ Número de Cotistas (30-11-22)

156.468

▪ 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

36

RENOVAÇÃO CONTRATO PRIVALIA (MESES)

No mês de novembro, o Fundo renovou antecipadamente o contrato com a empresa Privalia, que ocupa 100% do CD Privalia em Extrema, MG. O contrato foi estendido, na modalidade típica, por 36 meses, ficando com novo vencimento em setembro de 2026.

60

NOVA LOCAÇÃO OSASCO (MESES)

O Fundo assinou, no mês de novembro, um novo contrato de locação no ativo Parque Logístico Osasco. O novo inquilino ocupará o módulo 5 do empreendimento, de 5.925 m². O contrato possui prazo de 60 meses e o valor de locação é superior ao valor praticado pelo inquilino anterior.

4,0

WAULT³ DO FUNDO (ANOS)

Com a renovação do contrato da Privalia em Extrema-MG, o WAULT do Fundo passou para 4,0 em novembro.

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

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do mês de novembro ficou ainda mais claro que os cenários macroeconômicos doméstico e internacional estão passando por um período de profunda transformação. Começando pelo Brasil, a eleição de Lula promete uma mudança no arcabouço fiscal brasileiro. A curto prazo, o novo governo solicitou ao Congresso alterações na constituição que na prática tornam irrelevante o teto de gastos. A proposta do PT sugere gastos além do teto de cerca de 2% do PIB por ano, pelos próximos 4 anos e, o histórico mostra que: nada mais permanente do que um gasto “temporário”. Não está claro ainda quanto desse pedido será aprovado pelo Congresso. Mas a proposta mais conservadora do senador Tasso Jereissati propõe que todos os gastos permaneçam dentro de um teto aumentado em R\$ 80 bilhões, a quantidade necessária para garantir o valor do bolsa família prometido na campanha eleitoral. A versão final provavelmente ficará no meio do caminho entre os dois extremos.

Essa demanda por expansão fiscal significativa gera uma contradição na condução da política econômica. Por um lado, o Banco Central põe o pé no freio a fim de combater a inflação. As taxas de juros reais de 1 ano (descontando a inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses) subiram de -1% no início de 2021 para +8,5% recentemente. Essa taxa de juros real, muito acima do nível neutro de 4%, certamente desinflationaria a economia. O mercado já precificava queda nas taxas de inflação e juros nos próximos anos. A mudança na política fiscal faz com que o governo coloque um pé no acelerador na atividade, em oposição ao pé no freio do Banco Central. Essa contradição já fez com que o mercado futuro de juros retirasse completamente a queda nas taxas de juros que eram esperadas para os próximos anos. O mês de dezembro será intenso em negociações políticas que deixarão mais clara a intensidade do impulso fiscal que o próximo governo poderá fazer – e, portanto, o quanto essa decisão afetará também a política monetária a ser adotada nos próximos anos.

No cenário internacional, é possível que estejamos próximos de uma mudança positiva na condução da política monetária americana. O Fed vem elevando agressivamente as taxas de juros desde o início de 2022. A seriedade com que o Fed atacou o problema de inflação nos Estados Unidos fez com que as expectativas de inflação do mercado para os próximos anos caíssem significativamente ao longo de 2022. Por exemplo, a inflação esperada para os próximos dois anos hoje está abaixo de 2,5%, enquanto em março de 2022 estava próxima de 5%. Com a provável desaceleração da inflação nos próximos meses, deveremos observar na reunião do Fed de dezembro uma redução no ritmo de alta de juros de 75 pontos base para 50. Esse ritmo pode se reduzir ainda mais para 25 pontos base ao longo do primeiro trimestre de 2023. É possível que o Fed pare de subir as taxas de juros no início do segundo trimestre de 2023 estacionando em um patamar próximo, ou um pouco acima, de 5%.

Essa perspectiva da proximidade do fim do aperto monetário nos Estados Unidos, que pode gerar um forte movimento de apetite para risco nos mercados globais, também deve ajudar na performance dos mercados locais. Se depois desse período de incerteza que estamos vivendo no Brasil ficar claro que o estímulo fiscal será moderado, podemos ter uma combinação de um bom momento no Brasil e no exterior. Por esse motivo será crucial monitorar o avanço da proposta de PEC ao longo do mês de dezembro para ter perspectivas mais claras para o cenário de investimentos em 2023.

Renovação de contrato Privalia em Extrema-MG

O Fundo assinou, no mês de novembro, um aditivo contratual com a empresa Privalia, multinacional espanhola do setor de e-commerce, estendendo o contrato por mais 36 meses a partir de seu vencimento em setembro de 2023. Com isso, o novo vencimento do contrato passa a ser em setembro de 2026. Atualmente, a empresa ocupa 100% do centro de distribuição de 26.774 m² localizado em Extrema-MG.



A renovação, que ocorreu na modalidade típica dado o término do BTS, foi assinada com 10 meses de antecedência e sem redução no valor do aluguel vigente, reforçando a qualidade do ativo, que foi desenvolvido nos mais altos padrões de mercado, além de corroborar com a tese de investimento da região de Extrema-MG, um dos principais polos logísticos do país, localizado a menos de 100km de São Paulo-SP.

O ativo foi desenvolvido para a Privalia, no modelo BTS (*Built-to-suit*) em setembro de 2018, com assinatura de um contrato de 60 meses na modalidade atípica. Posteriormente, em janeiro de 2019, foi o segundo ativo adquirido pelo Fundo, conforme [Fato Relevante](#) divulgado à época.

O contrato de locação com a Privalia representa 6% da receita bruta do Fundo, o que corresponde a R\$0,05/cota. A renovação de contrato por mais 36 meses não trará impactos à distribuição de rendimentos do Fundo, dado que o valor da locação não foi alterado. Por outro lado, o WAULT do Fundo foi acrescido e passa a ser de 3,8 anos.

Nova Locação no ativo Parque Logístico Osasco

O Fundo assinou, no mês de novembro, um novo contrato de locação no ativo Parque Logístico Osasco. A nova locação é para o módulo 5 do empreendimento, que possui 5.925 m² e era ocupado por um inquilino que encerrou suas atividades no Brasil. A troca ocorreu sem que houvesse período de vacância e a nova locação apresenta valor superior à anterior.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

O novo inquilino é a empresa Smart Break, pioneira do setor de minimercados e que acaba de receber um aporte relevante de um grupo investidor. O contrato assinado entre a empresa e o Fundo possui validade de 60 meses.

O empreendimento Parque Logístico Osasco vem apresentando resultados muito positivos desde sua aquisição pelo Fundo, em agosto de 2020 ([Fato Relevante](#)). O valor por metro quadrado firmado nesta transação com a Smart Break, quando comparado ao prêmio de locação da época da aquisição, é 28,2% superior. A inflação (IPCA) medida no mesmo período, entre agosto de 2020 e novembro de 2022, foi de 19,6%.

Obras no Castelo 57 Business Park, São Roque-SP

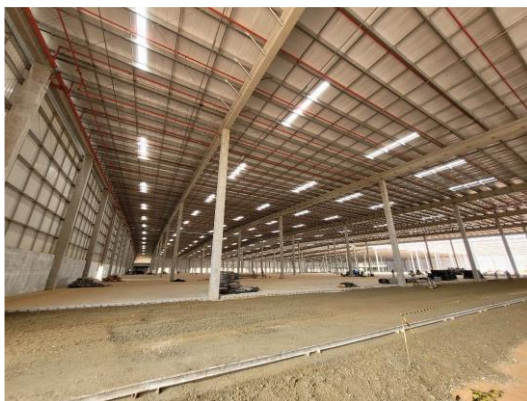
O Castelo 57 Business Park é um projeto *greenfield* adquirido pelo Fundo em dezembro de 2020, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). Após a conclusão das obras, o condomínio logístico terá 61.242 m² de ABL, sendo a participação do Fundo de 80%.

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 apresentou importantes avanços em suas principais frentes durante o mês de novembro, com destaque para a concretagem do piso, início da pavimentação externa e instalação do sistema de combate a incêndios. 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 – novembro de 2022



Vista interna do galpão, piso em execução



Pavimentação externa, piso intertravado

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022



Instalação do sistema de combate a incêndio



Vista da fachada frontal do empreendimento

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

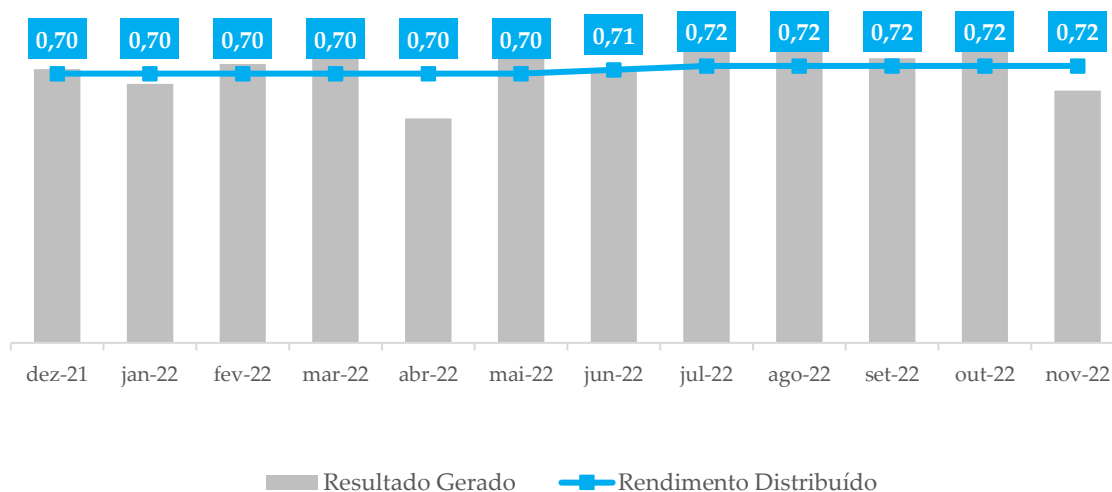
O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 9.791 mil, o equivalente a R\$ 0,65/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 12.089 mil, o equivalente a R\$ 0,81/cota. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.421 mil, o equivalente a R\$ 0,23/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 22 (R\$ mil)	Novembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	12.089	0,81	0,88	0,81
Resultado Financeiro	-379	-0,03	-0,06	-0,06
Receita Financeira	552	0,04	0,03	0,06
Despesa Financeira	-931	-0,06	-0,09	-0,11
Taxa de Administração	-1.096	-0,07	-0,07	-0,08
Administrador e Escriturador	-191	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-905	-0,06	-0,06	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-822	-0,05	-0,03	-0,02
Resultado Total	9.791	0,65	0,73	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	10.798	0,72	0,71	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.429	0,30
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.007	-0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.421	0,23

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



Vinci Logística FII – VILG11

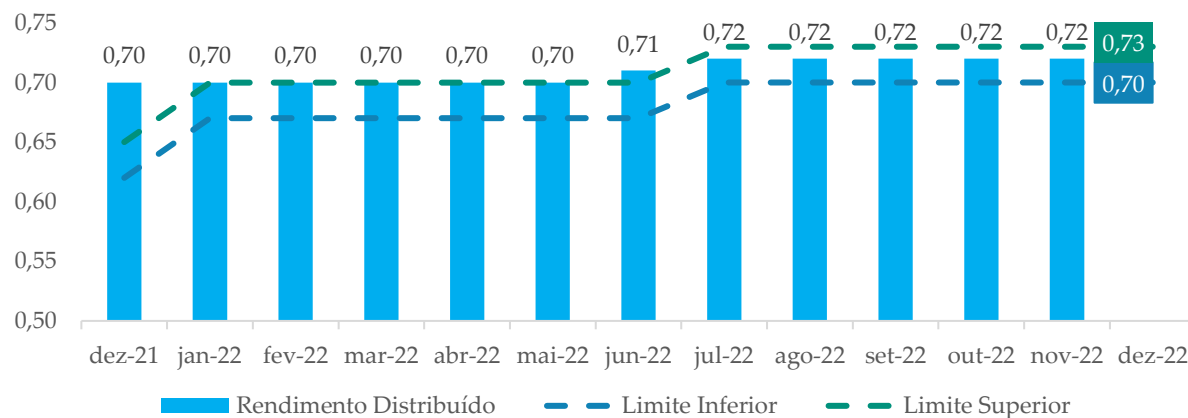
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Estimativa de Rendimentos

A Gestão do Fundo estima que o rendimento mensal distribuído de julho de 2022 até dezembro de 2022, inclusive, se situe entre R\$ 0,70 a R\$ 0,73 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

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



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

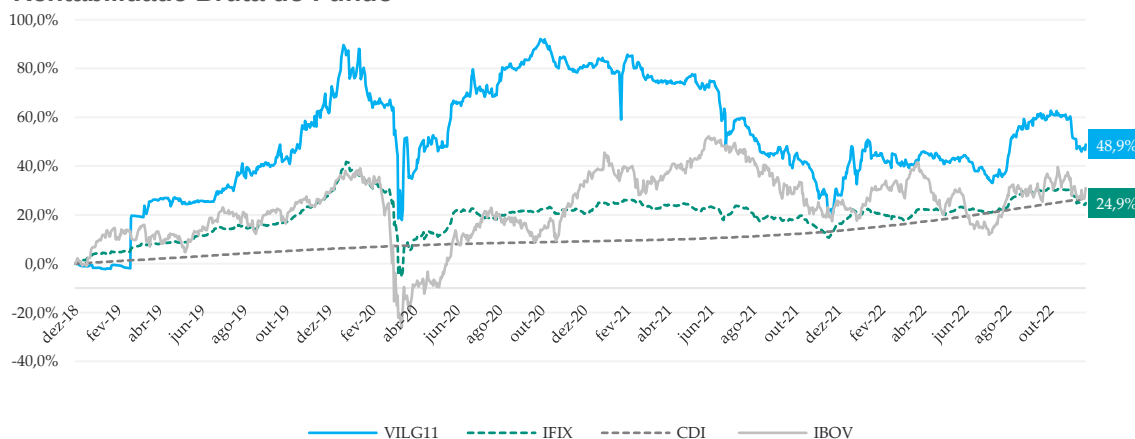
Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 22	Acumulado 2022	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	108,49	104,85	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	99,93	99,93	99,93	99,93	99,93
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-7,9%	-4,7%	-15,3%	-9,2%	9,9%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	7,6%	12,0%	44,9%	38,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-7,2%	2,9%	-3,3%	35,7%	48,9%
IFIX ³	-4,2%	2,2%	-0,3%	14,5%	24,9%
IBOVESPA ⁴	-3,1%	7,3%	1,9%	19,1%	30,9%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-7,9%	-4,7%	-15,3%	-9,2%	7,9%
Rendimentos e Outros	0,7%	7,6%	12,0%	44,9%	38,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-7,2%	2,9%	-3,3%	35,7%	46,9%
CDI Líquido ⁶	0,9%	9,5%	13,3%	19,9%	22,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 99,93, uma variação de -7,9% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -7,2% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 48,9%. 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 46,9% representando 206,0% 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 novembro 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

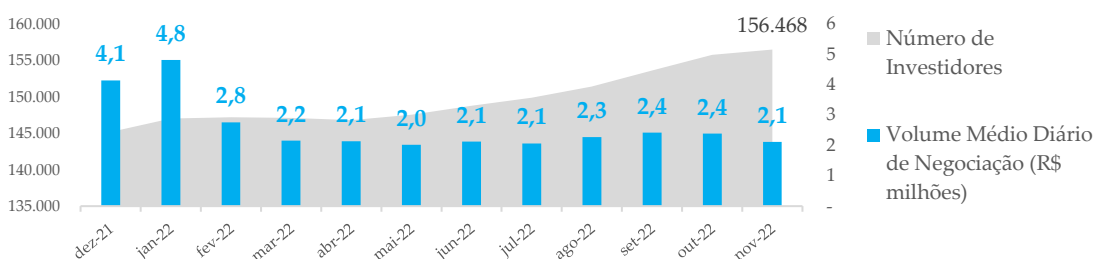
NOVEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.509.488
Número de Cotistas	156.468
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.115
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,73%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 156.468 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 2,7% das cotas do Fundo.

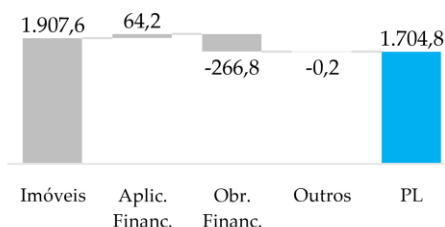


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 1,70 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,91 bilhão.

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 64,2 milhões, que incluem R\$ 17,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 47,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.907,6	127,2
Aplicações Financeiras	64,2	4,3
Obrigações Financeiras	-266,8	-17,8
A Pagar / Receber	-0,2	0,0
Patrimônio Líquido	1.704,8	113,7



O Fundo possui ainda R\$ 267,2 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	61,0	22,9%
CRI Alianza Park	IPCA + 6,5%	nov/36	148,2	55,6%
CRI Castelo 57 Business Park	IPCA + 6,8%	jan/31	57,5	21,6%
Total	-	-	267,2	-

Fonte: Administrador

Vinci Logística FII – VILG11

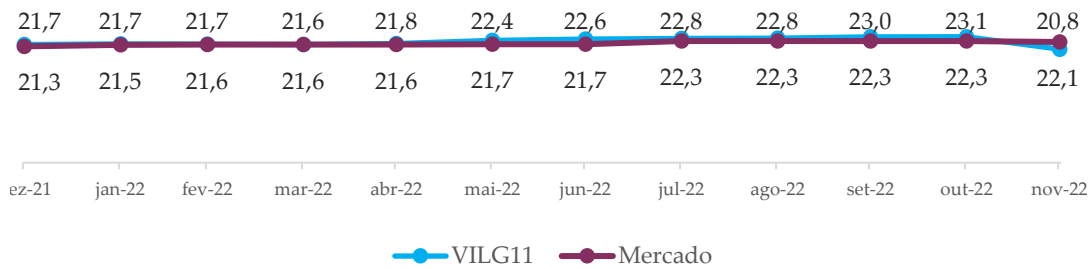
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

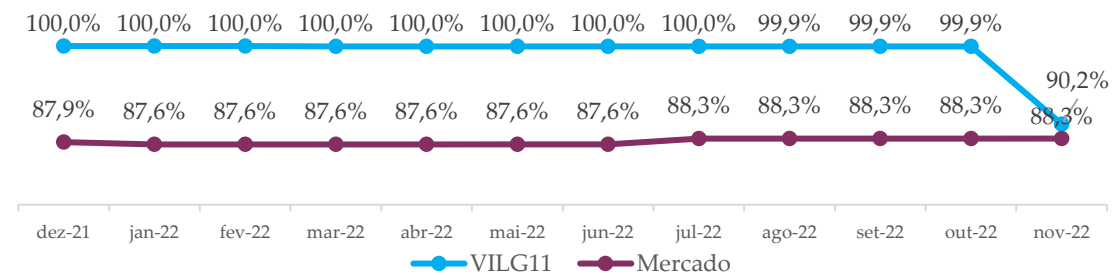
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de novembro. Este mês foi o primeiro mês impactado financeiramente pela saída de inquilinos dos ativos Caxias Park e Fernão Dias Business Park, conforme indicado em relatórios anteriores. A Gestão continua atuando proativamente para reocupação das áreas desocupadas.

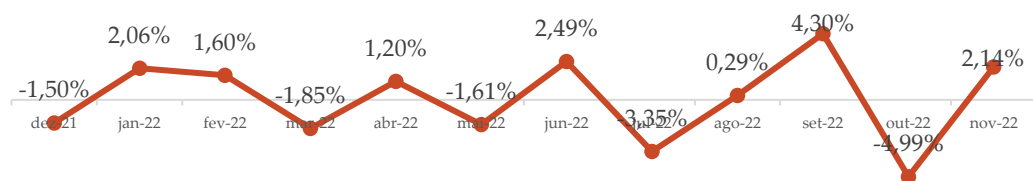
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Taxa de Ocupação Financeira

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

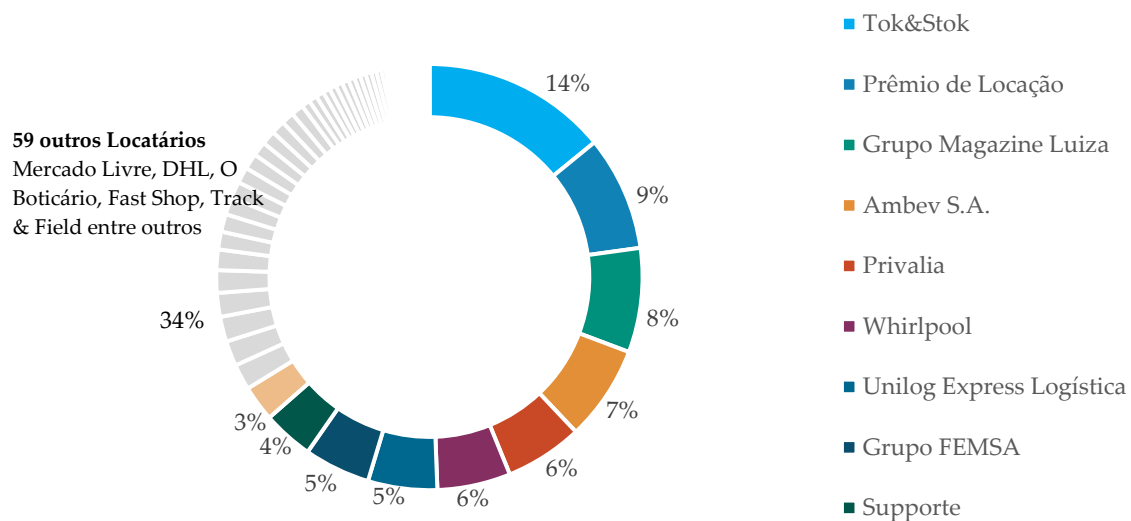
NOVEMBRO 2022

Portfólio

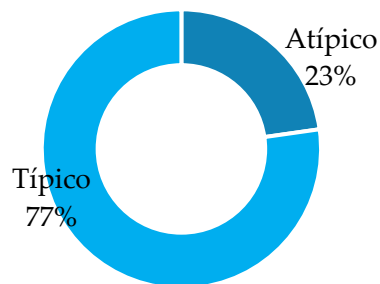
O portfólio do Fundo ao final do mês de novembro era composto por participação em 16 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 600 mil m² de ABL próprio, com 67 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

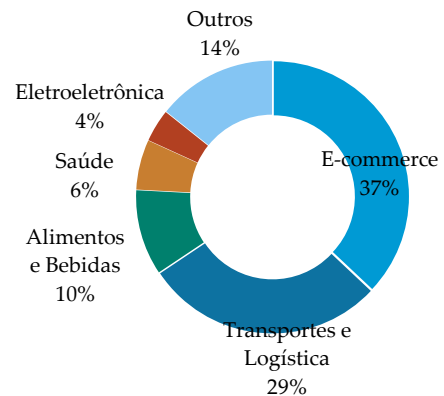
Locatário¹



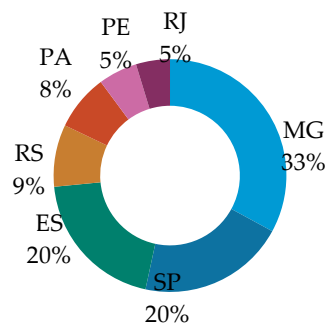
Tipo de Contrato



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

NOVEMBRO 2022

O portfólio apresentava no final do mês de novembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,0 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.

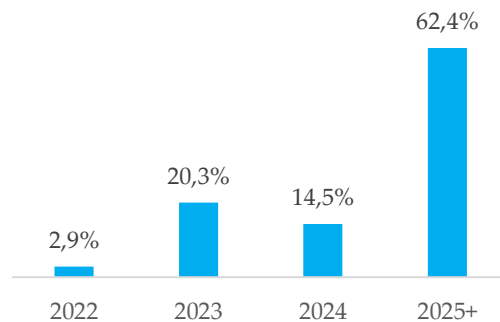
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 2,9% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2022, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 87,1% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2023 e 2038.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

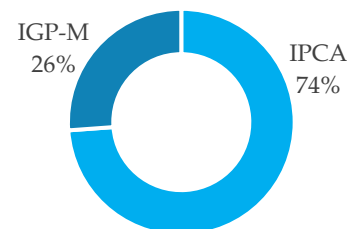
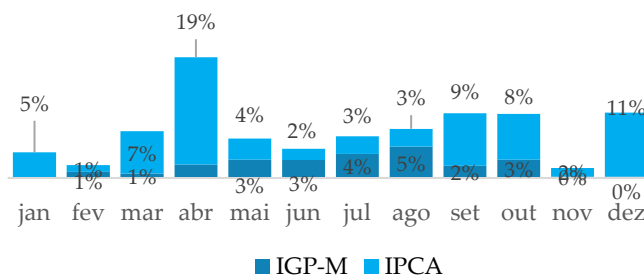
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



Tempo de Aviso Prévio

■ Acima de 6 meses ■ De 3 a 5 meses ■ Até 3 meses



Tipo de Multa

■ Saldo Remanescente ■ Até 6 Aluguéis ■ Até 3 Aluguéis



Tipo de Garantia

■ Seguro Fiança ■ Carta Fiança ■ Outros



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

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



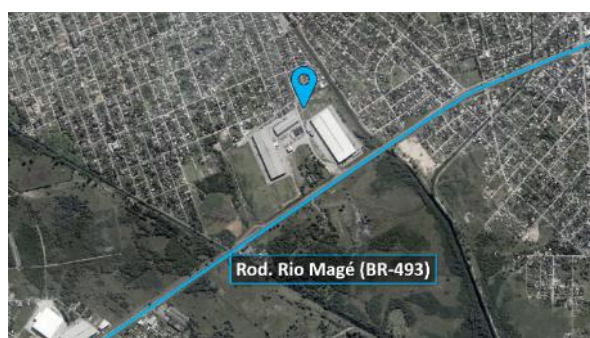
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m²
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

NOVEMBRO 2022

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



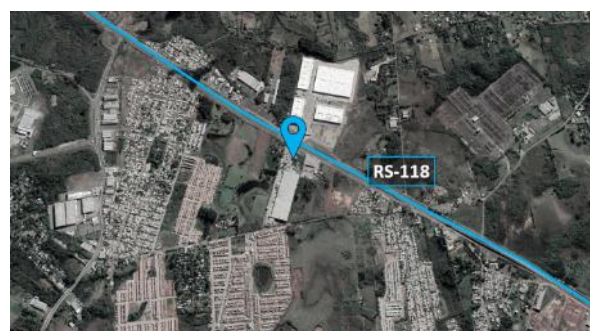
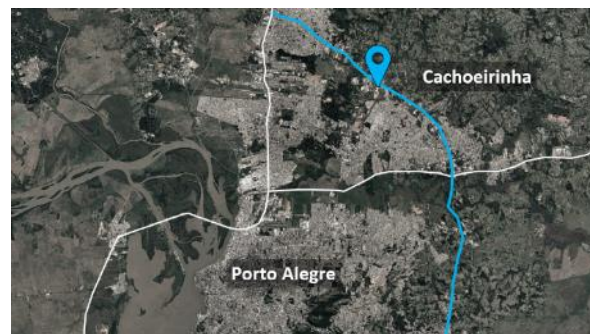
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m²
Taxa de Ocupação	82%
Locatários	Grupo Magazine Luiza, Intecom e Stoch Tech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m²
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

NOVEMBRO 2022

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m²
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 m²
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

NOVEMBRO 2022

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



% Participação VILG11 100%

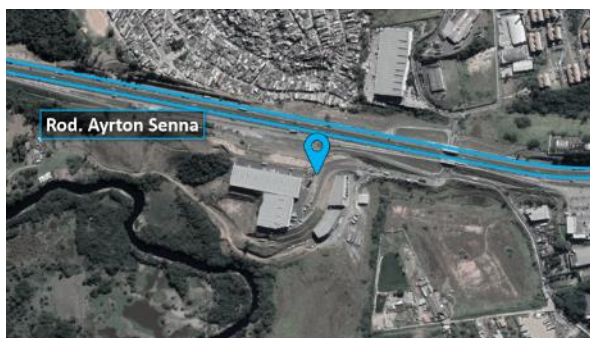
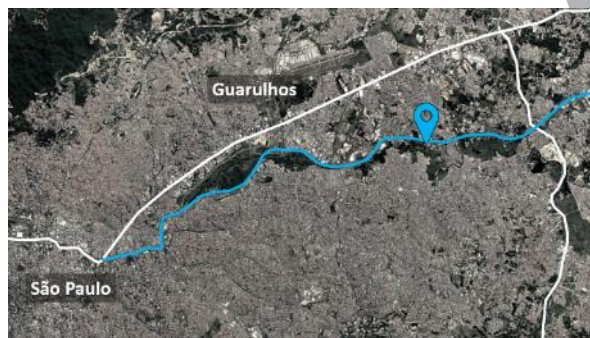
Área Bruta Locável Total 18.923 m²

Taxa de Ocupação 100%

Locatários 9 diversos

Gestão Condominial Airport Town

Tipo de Contrato Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



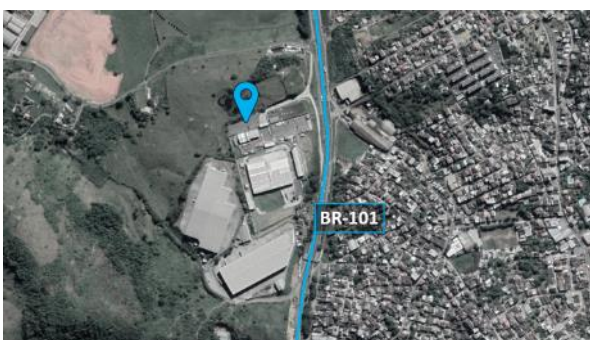
% Participação VILG11 100%

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

NOVEMBRO 2022

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m²
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 m²
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

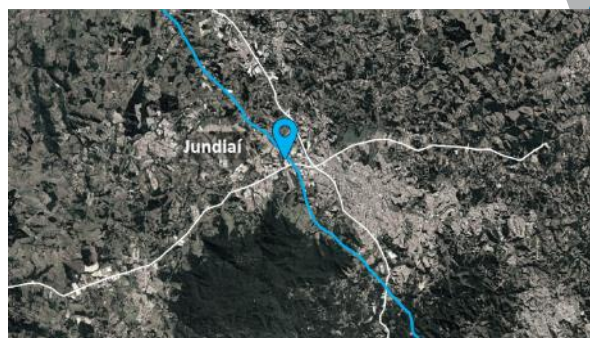
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

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



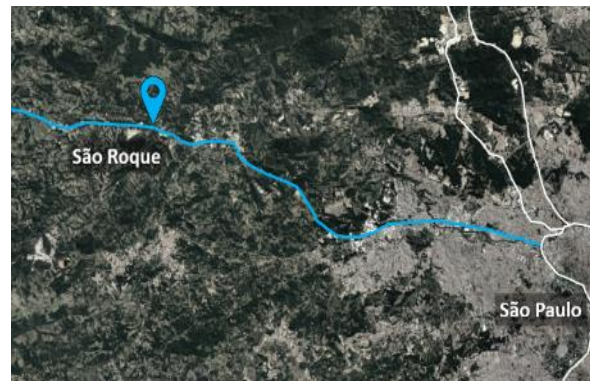
% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)
Área Bruta Locável Total	28.830 m²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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

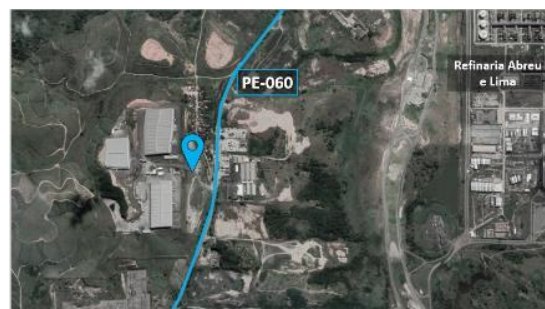
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

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



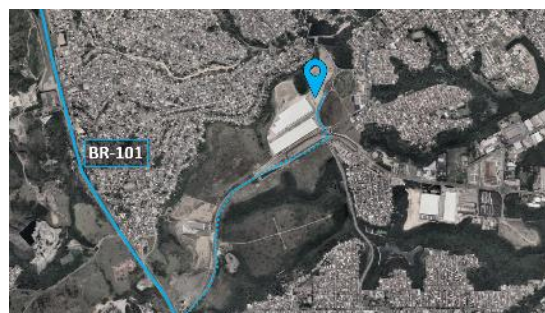
% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Innova
Locatário	CT Botelho e Supporte
Tipo de Contrato	Atípico/Típico



Porto Canoa LOG – Av. Civit – Serra, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	93.690 m²
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

NOVEMBRO 2022

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



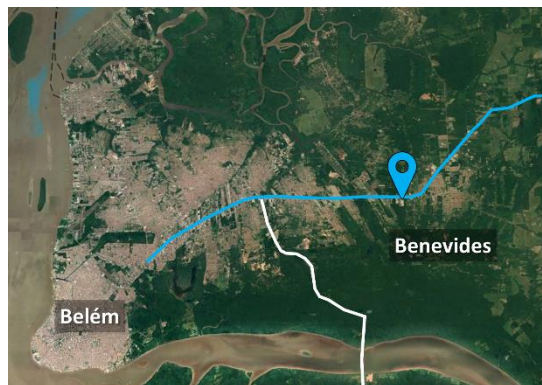
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m²
Taxa de Ocupação	98%
Locatário	Transmagna e outros
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	48.860 m²
Taxa de Ocupação	100%
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



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