



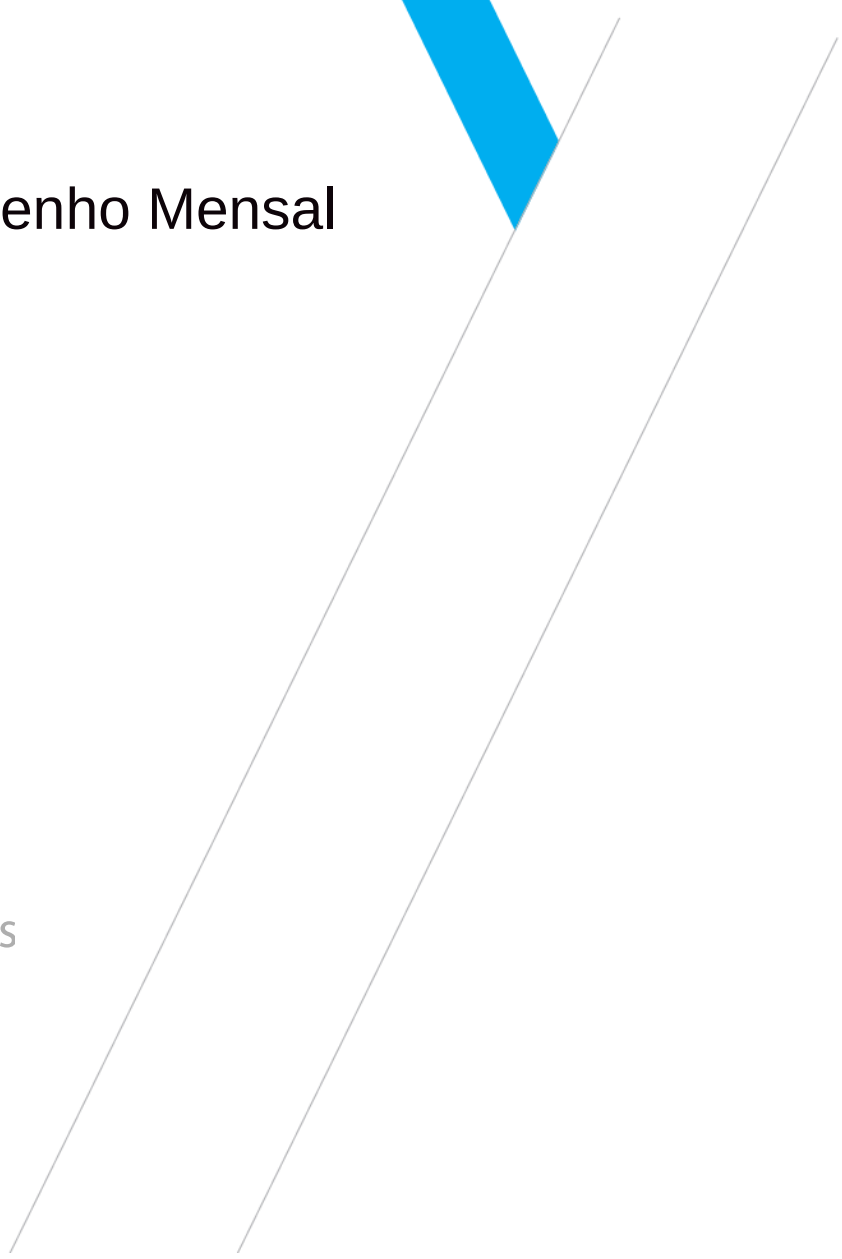
Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2019.



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

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 (31-10-19)**
R\$ 123,79
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-19)**
R\$ 105,31
- **Quantidade de Cotas**
2.197.403
- **Número de Cotistas (31-10-19)**
13.587
- **Taxa de Administração²**
0,95% 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

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 1.613 mil, o equivalente a R\$ 0,73/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.123 mil, o equivalente a R\$ 0,97/cota. O resultado financeiro foi de -R\$ 273 mil, sendo composto por uma receita líquida de R\$ 199 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos, e uma despesa financeira referente à correção das parcelas dos imóveis adquiridos a prazo de -R\$ 472 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi R\$ 0,71/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 68 mil.

Resultado do Fundo	Outubro 19 (R\$ mil)	Outubro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.123	0,97	1,18
Resultado Financeiro	-273	-0,12	-0,32
Receita Financeira	199	0,09	0,06
Despesa Financeira	-472	-0,21	-0,37
Taxa de Administração	-211	-0,10	-0,08
Administrador e Escriturador	-32	-0,01	-0,01
Gestor	-179	-0,08	-0,07
Outras Despesas do Fundo	-26	-0,01	-0,04
Resultado Recorrente Total	1.613	0,73	0,75
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Ganhos de Capital	0	0,00	0,00
Outros	0	0,00	0,00
Resultado Total	1.613	0,73	0,75
Rendimentos a serem distribuídos	1.560	0,71	0,74
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	15	0,01	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	53	0,02	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	68	0,03	

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

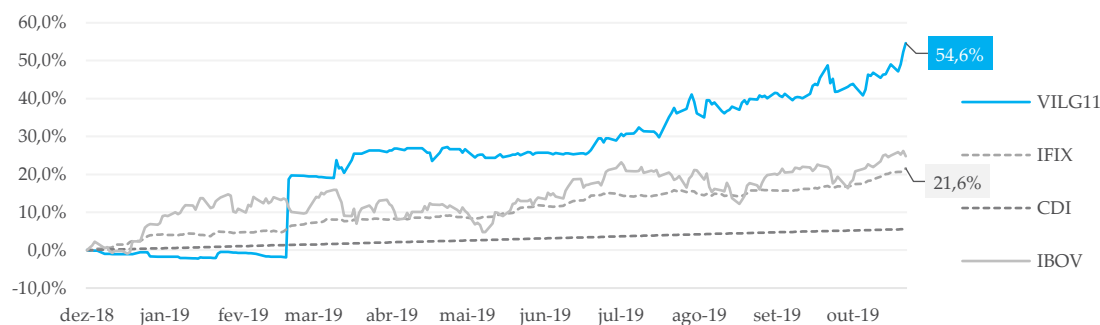
Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 19	Desde o IPO ⁷ - 2ª emissão	Acumulado 2019	Desde o Início ⁸
Valor da Cota de Referência Inicial	119,79	110,00	90,35	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	123,79	123,79	123,79	123,79
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	3,3%	12,5%	38,0%	36,2%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	10,9%	18,0%	18,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,9%	23,4%	56,0%	54,6%
IFIX ³	4,0%	12,6%	18,7%	21,6%
IBOVESPA ⁴	2,4%	7,7%	22,0%	24,8%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	2,7%	10,0%	30,4%	28,9%
Rendimentos e Outros	0,6%	10,9%	18,0%	18,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,3%	20,9%	48,4%	47,4%
CDI Líquido ⁶	0,4%	3,2%	4,4%	4,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R\$ 123,79, uma variação de 3,3% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,9% no mês, equivalente a 0,1 ponto percentual abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 54,6%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 21,6%. 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 47,4% representando 1007,7% do CDI líquido no período.

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 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 maior 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).

⁷ O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 19/03/2019.

⁸ O início das atividades do Fundo ocorreu no dia 10/12/2018

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	273.577
Número de Cotistas	13.587
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.269
Giro (% de cotas negociadas no mês)	29%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

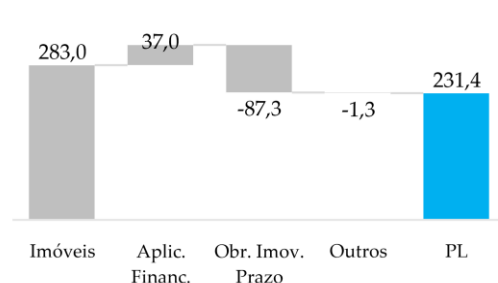
O Fundo encerrou o mês de outubro com 13.587 cotistas e um valor de mercado de R\$ 273,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3.269 mil que representou um giro equivalente a 29% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 231,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 283,0 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 37,0 milhões, equivalente a 16,8% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez elevada. O Fundo possui ainda R\$ 87,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	283,0	128,8
Aplicações Financeiras	37,0	16,8
Obrigações Imóveis a Prazo	-87,3	-39,7
A Pagar / Receber	-1,3	-0,6
Patrimônio Líquido	231,4	105,3

Fonte: Administrador



Vinci Logística FII **Relatório de Desempenho Mensal**

OUTUBRO 2019

Potenciais Aquisições

Ao final de outubro, o Fundo contava com 3 acordos de exclusividade assinados para a potencial aquisição de 3 ativos que totalizam cerca de R\$ 180 milhões e que somam mais de 69 mil m² de ABL própria. Seguem abaixo algumas características das oportunidades:

Pouso Alegre, MG

BTS Cremer



- 13.899 m² de ABL total;
- 1 locatário do setor de saúde: Cremer;
- Tipo de contrato: atípico até maio de 2023;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 3,74 anos.

Guarulhos, SP

Atown Ayrton Senna



- 18.923 m² de ABL total;
- Diversos locatários;
- Tipo de contrato: típico;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 2,35 anos;
- Localizado à margem da Rodovia Ayrton Senna e à 28km do centro de São Paulo.

Cachoeirinha, RS

CD Cachoeirinha



- 36.722 m² de ABL total;
- 1 locatário do setor de logística e transporte: AGV Logística;
- Tipo de contrato: típico, com multa atípica até dez/2020;
- 100% de ocupação;
- WAULT: 2,67 anos.

Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

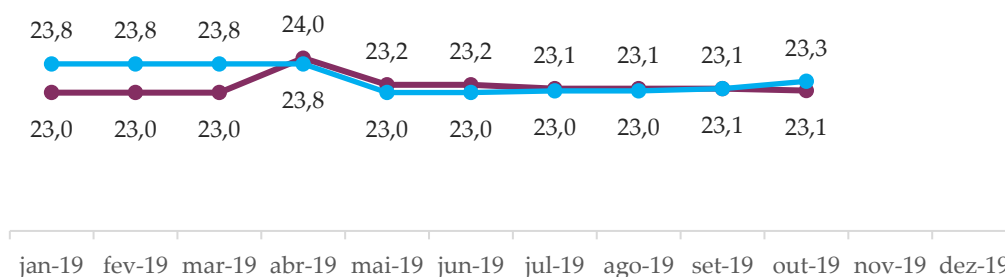
OUTUBRO 2019

Indicadores Operacionais

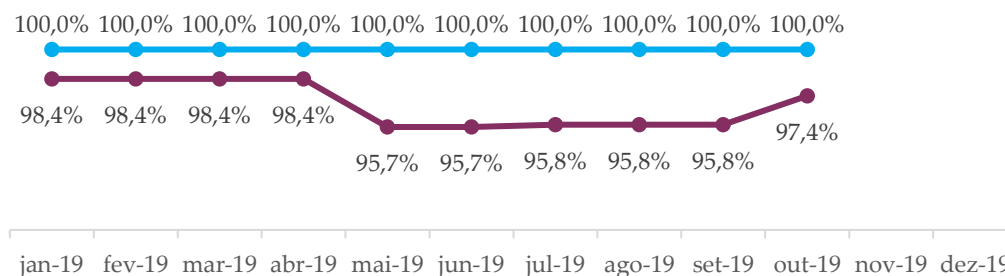
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de outubro.

— Mercado¹ — VILG11

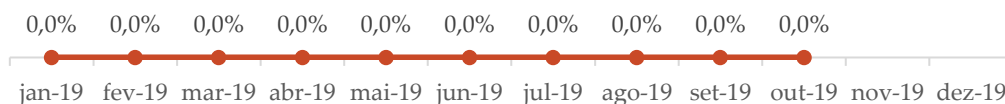
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

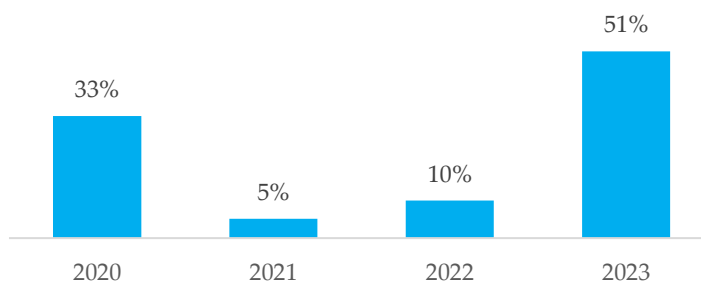
OUTUBRO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 2,7 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.

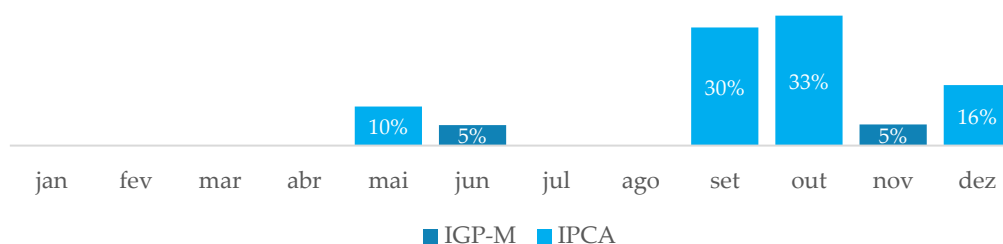
WAULT¹



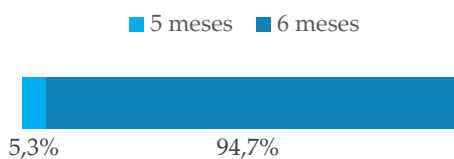
Vencimentos (% Receita Aluguel)



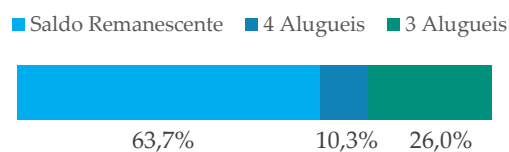
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



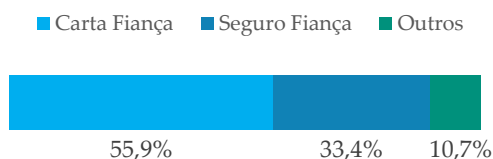
Tempo de Aviso Prévio



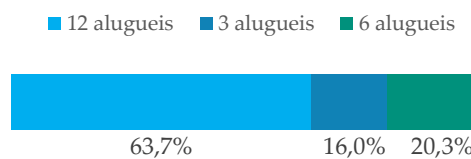
Tipo de Multa



Tipo de Garantia



Valor da Garantia



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

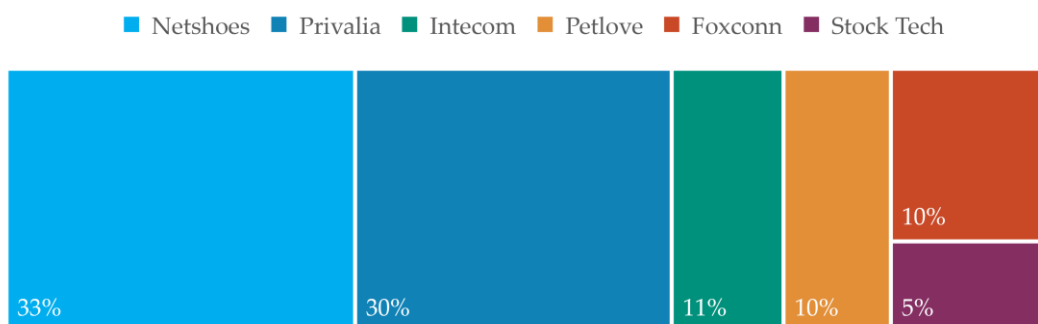
OUTUBRO 2019

Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 3 imóveis totalizando mais de 93,7 mil m² de ABL próprio.

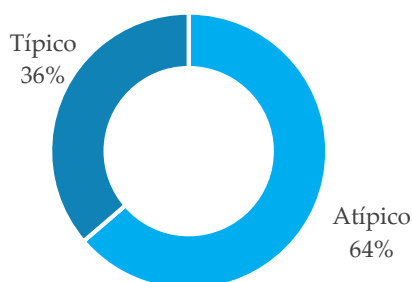
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

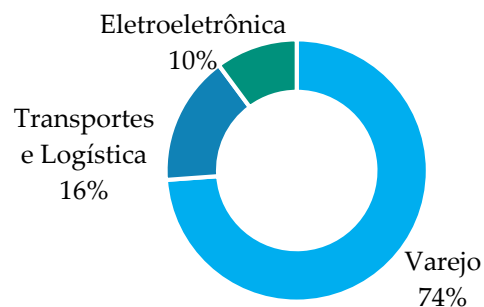


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

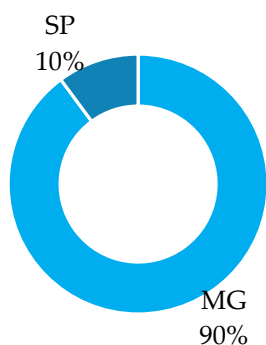
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII

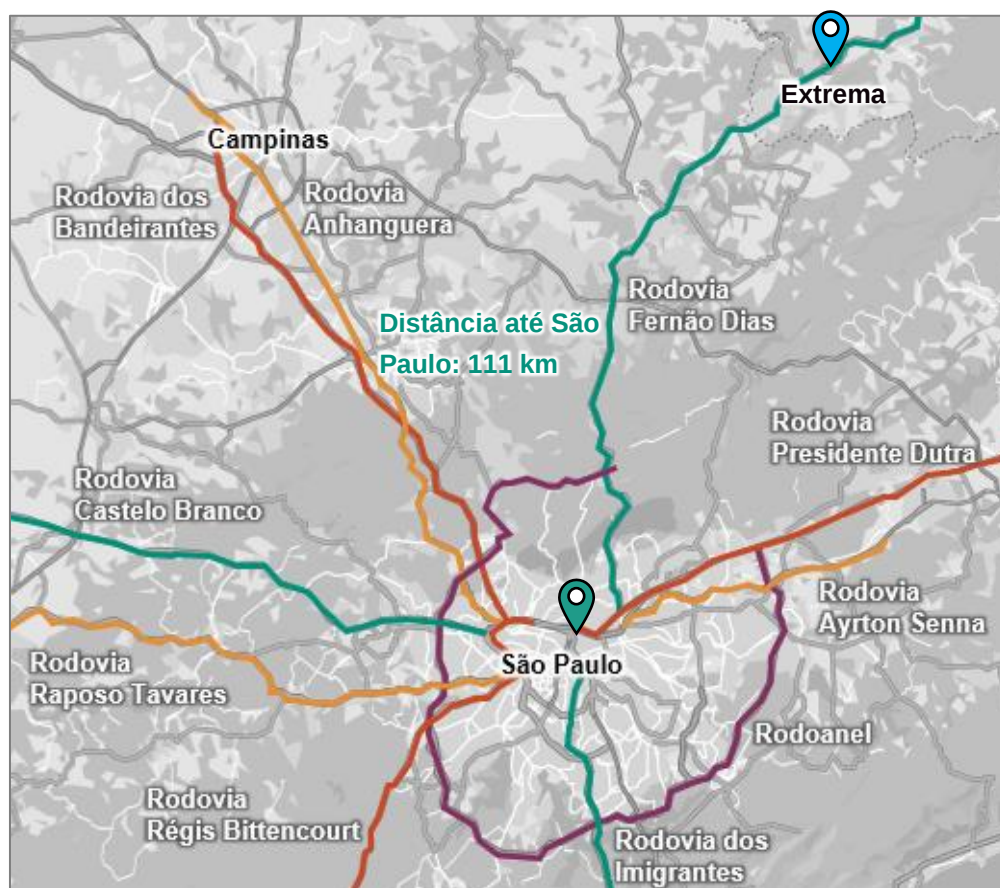
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

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



% Participação VILG11	100%	Gestão Condominial	Fulwood
Área Bruta Locável	54.632 m ²	Tipo de Contrato	Típico/Atípico
Taxa de Ocupação	100%		
Principais Locatários	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech		



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

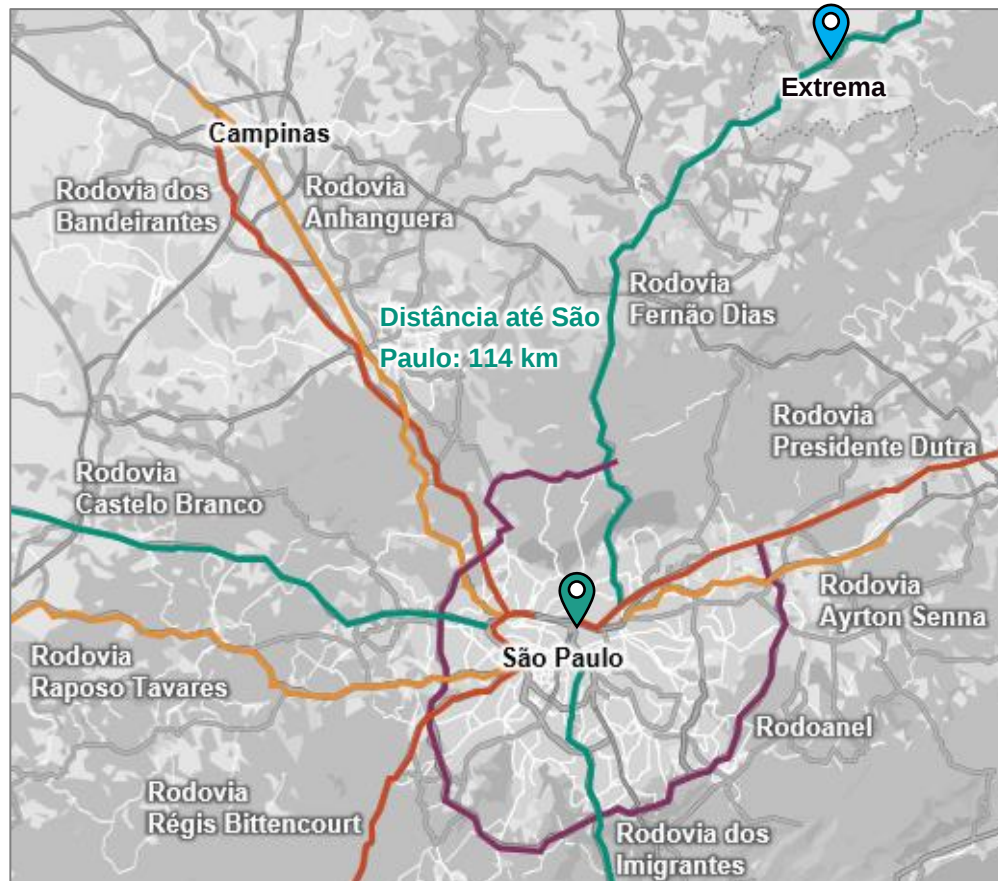
OUTUBRO 2019

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



% Participação VILG11 100%
Área Bruta Locável 26.774 m²
Taxa de Ocupação 100%
Principais Locatários Privalia

Gestão Condominial Fulwood
Tipo de Contrato Atípico



Vinci Logística FII

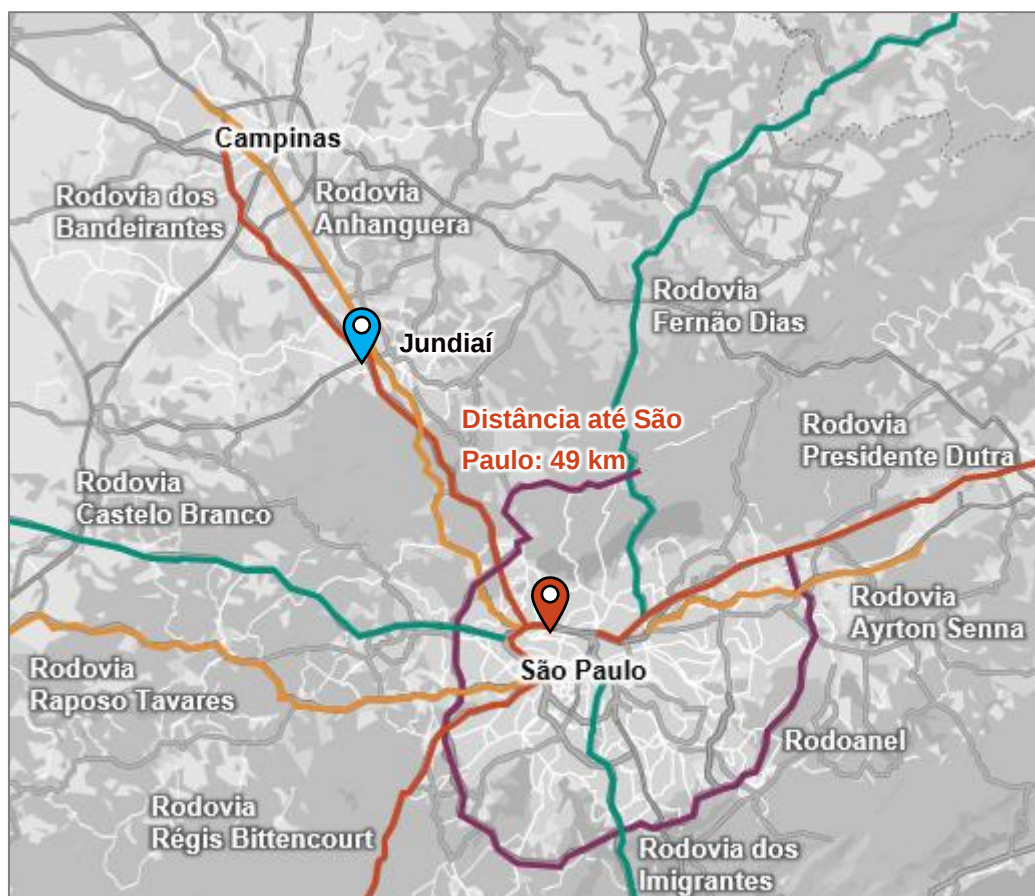
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

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



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



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2019

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincilogistica.com

+55 21 2159 6225



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
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

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

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

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