



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2019 enquanto as informações operacionais dos imóveis são referentes a dezembro de 2018.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 Patrimonial da Cota (31-01-19)**  
R\$ 99,12
- **Quantidade de Cotas**  
652.000
- **Número de Cotistas (31-01-19)**  
22
- **Taxa de Administração<sup>1</sup>**  
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



<sup>1</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

No dia 11 de dezembro de 2018, foi encerrada a primeira emissão de cotas do Vinci Logística FII (“VILG”) com uma captação total de R\$ 65,2 milhões. Logo na sequência, no dia 12 de dezembro de 2018, foi concluída a aquisição do primeiro ativo a compor o portfólio, a participação de 39% no Fernão Dias Business Park, conforme [fato relevante da mesma data](#). A aquisição do segundo ativo foi concluída em 07 de janeiro de 2019, uma participação de 100% de um galpão totalmente locado para a Privalia, um dos 10 maiores e-commerces do Brasil<sup>1</sup>, [clique aqui para acessar o fato relevante](#).

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 286,4 mil, o equivalente a R\$ 0,44/cota. As remessas dos imóveis totalizaram R\$ 320,4 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota e são referentes apenas às receitas do Fernão Dias Business Park proporcionais ao período correspondente entre o dia 11 e 31 de dezembro de 2018.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi R\$ 0,41/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 19 (R\$ mil)	Janeiro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	
Resultado Imóveis	320	0,49	0,49
Resultado Financeiro	18	0,03	0,03
Receita Financeira	18	0,03	0,03
Despesa Financeira	0	0,00	0,00
Taxa de Administração	-34	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-8	-0,01	-0,01
Gestor	-27	-0,04	-0,04
Outras Despesas do Fundo	-18	-0,03	-0,03
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>286</b>	<b>0,44</b>	<b>0,44</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>286</b>	<b>0,44</b>	<b>0,44</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>-267</b>	<b>-0,41</b>	<b>-0,41</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>20</b>	<b>0,03</b>	

## Vinci Logística FII

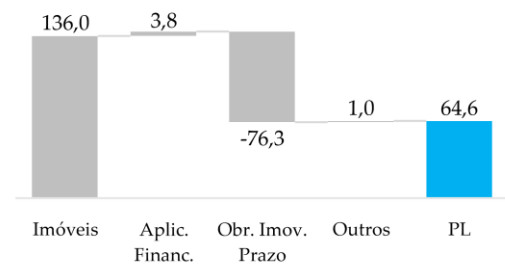
### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 64,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 136,0 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 3,8 milhões, equivalente a 5,9% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 76,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	136,0	208,7
Aplicações Financeiras	3,8	5,9
Obrigações Imóveis a Prazo	-76,3	-117,0
A Pagar / Receber	1,0	1,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64,6</b>	<b>99,1</b>



Fonte: Administrador

**Vinci Logística FII**  
**Relatório de Desempenho Mensal**

JANEIRO 2019

**Indicadores Operacionais**

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

**Receita de Aluguel (R\$/m²)**

23,83

jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

**Taxa de Ocupação (%)**

100,0%

jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

**Inadimplência Líquida (%)**

0,0%

jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

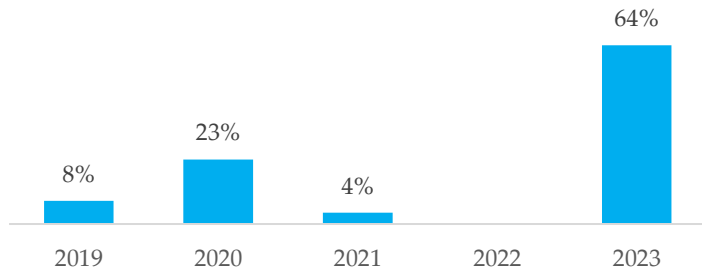
JANEIRO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 3,6 anos, sendo que 8% da ABL própria do portfólio possui contratos com vencimento em 2019 e 23% em 2020. 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.

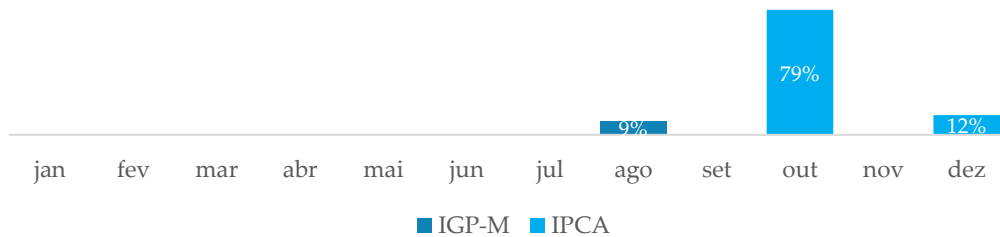
### WAULT<sup>1</sup>



### Vencimentos (% ABL Própria)



### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% ABL Própria)



<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

## Relatório de Desempenho Mensal

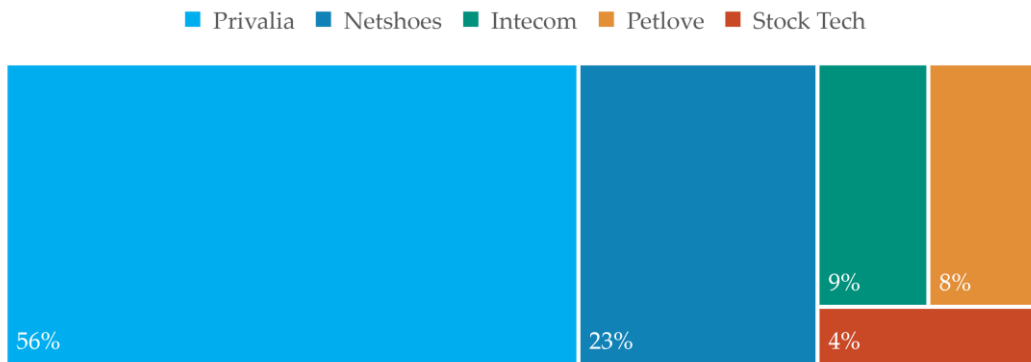
JANEIRO 2019

### Portfólio

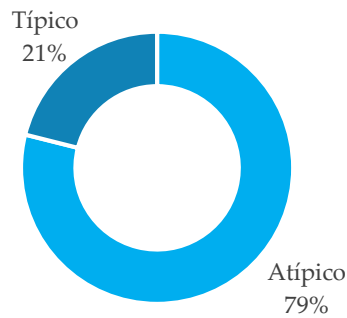
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

### Diversificação do ABL Próprio do Portfólio Por

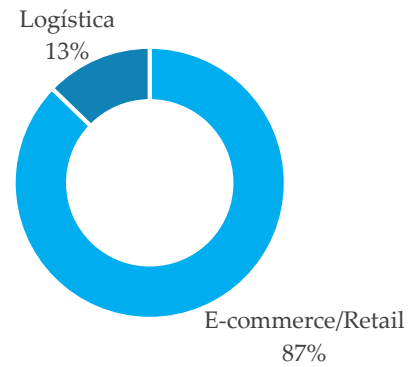
Locatário



### Tipo de Contrato



### Segmento de Atuação



### Estado e Região



# Vinci Logística FII

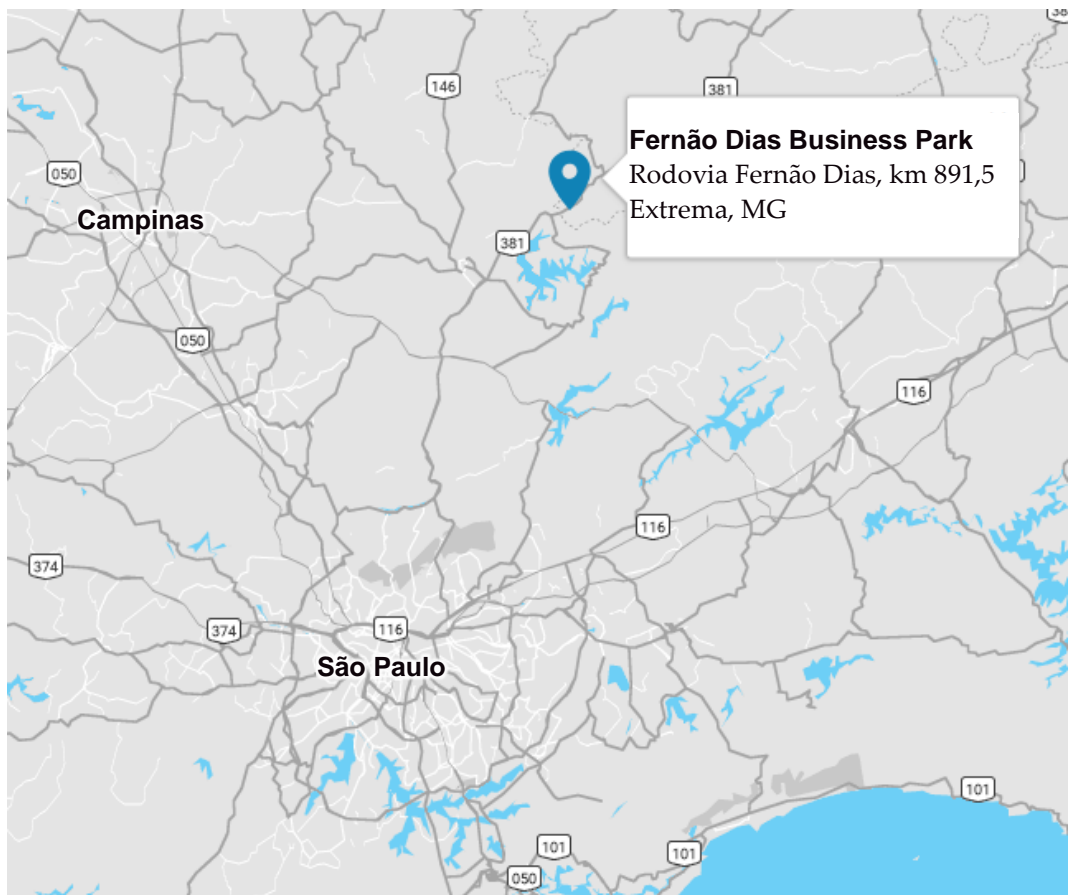
## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

### Fernão Dias Business Park



<b>Localização</b>	Extrema, MG	<b>% Participação VILG11</b>	39%
<b>Área Bruta Locável</b>	54.632 m <sup>2</sup>	<b>Gestão Condominial</b>	Fulwood
<b>Principais Locatários</b>	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech		





# Vinci Logística FII

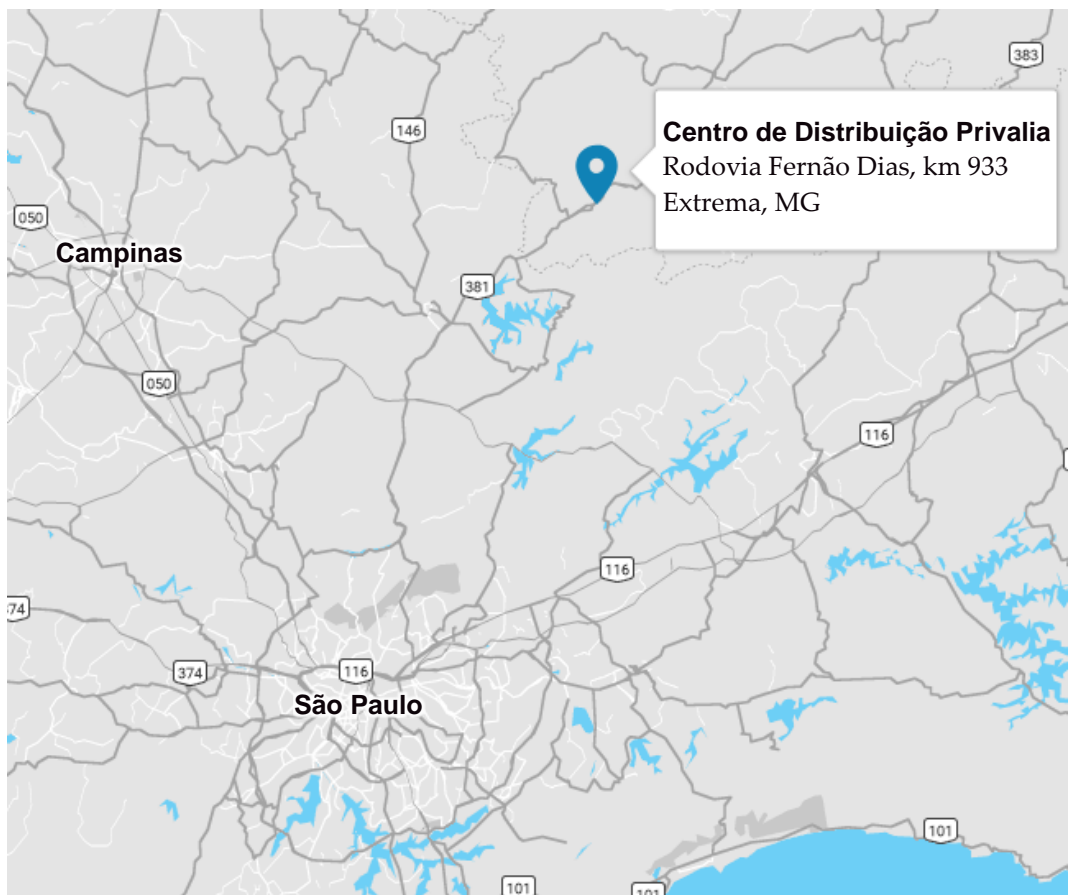
## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

### Centro de Distribuição Privalia



<b>Localização</b>	Extrema, MG	<b>% Participação VILG11</b>	100%
<b>Área Bruta Locável</b>	26.774 m <sup>2</sup>	<b>Gestão Condominial</b>	Fulwood
<b>Principais Locatários</b>	Privalia (Atípico)		



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

### Contato RI

[ri@vincilogistica.com](mailto:ri@vincilogistica.com)

Érica Souza / Douglas Caffaro

+55 21 2159 6219 / 6221



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  
535 Madison Avenue - 37th Floor  
10022 New York - NY