



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2019.

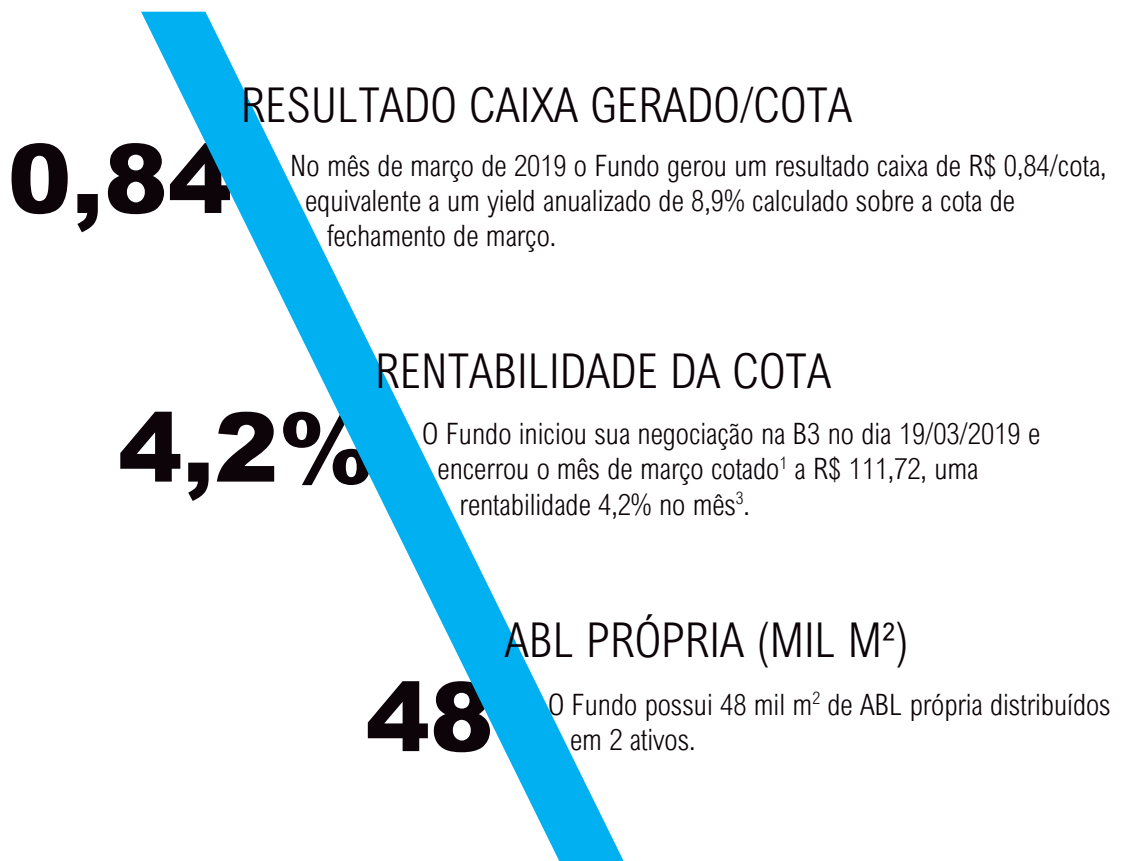
## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 Cota<sup>1</sup> (29-03-19)**  
R\$ 111,72
- **Valor Patrimonial da Cota (29-03-19)**  
R\$ 107,01
- **Quantidade de Cotas**  
717.200
- **Número de Cotistas (29-03-19)**  
111
- **Taxa de Administração<sup>2</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> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> A Cota de Referência Inicial utilizada para o mês de março/2019 e para o Acumulado de 2019 foi a cota de abertura do dia 19/03/2019, primeiro dia de negociação do Fundo na B3

<sup>4</sup> Fonte Valor Pro

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2019

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 605,4 mil, o equivalente a R\$ 0,84/cota. As remessas dos imóveis totalizaram R\$ 1.152,5 mil, o equivalente a R\$ 1,61/cota.

O resultado financeiro foi de -R\$ 450,4 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 11,1 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\$ 461,6 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi R\$ 0,78/cota, o equivalente a uma rentabilidade anualizada de 8,3% em relação a cota de fechamento de 29/03. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 104,1 mil (R\$ 0,15/cota).

| Resultado do Fundo                                 | Março 19<br>(R\$ mil) | Março 19<br>(R\$/cota) | Acum. 2019<br>(R\$/cota média mensal) |
|--|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b> | 33                    | 0,05                   |                                       |
| Resultado Imóveis                                  | 1.152                 | 1,61                   | 1,31                                  |
| Resultado Financeiro                               | -450                  | -0,63                  | -0,43                                 |
| Receita Financeira                                 | 11                    | 0,02                   | 0,02                                  |
| Despesa Financeira                                 | -462                  | -0,64                  | -0,45                                 |
| Taxa de Administração                              | -49                   | -0,07                  | -0,07                                 |
| Administrador e Escriturador                       | -11                   | -0,02                  | -0,01                                 |
| Gestor   | -38                   | -0,05                  | -0,05                                 |
| Outras Despesas do Fundo                           | -48                   | -0,07                  | -0,07                                 |
| <b>Resultado Recorrente Total</b>                  | <b>605</b>            | <b>0,84</b>            | <b>0,75</b>                           |
| <b>Resultado Não Recorrente</b>                    | <b>0</b>              | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                           |
| <b>Resultado Total</b>                             | <b>605</b>            | <b>0,84</b>            | <b>0,75</b>                           |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b>            | <b>-559</b>           | <b>-0,78</b>           | <b>-0,71</b>                          |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>   | <b>104</b>            | <b>0,15</b>            |                                       |

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2019

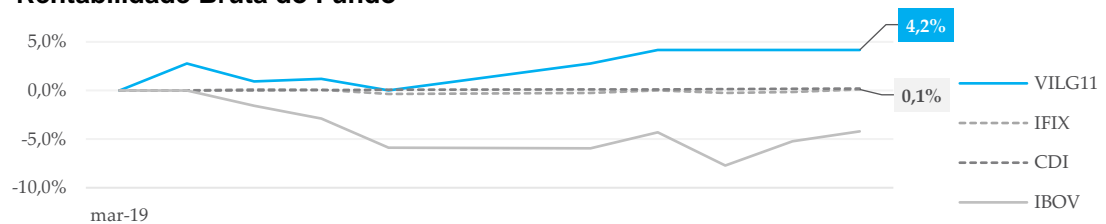
### Rentabilidade

| Rentabilidade                                      | Março 19    | Acumulado 2019 <sup>1</sup> |
|--|-------------|-----------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial <sup>1</sup>   | 107,25      | 107,25                      |
| Valor da Cota Final Ajustada <sup>2</sup>          | 111,72      | 111,72                      |
| <b>Rentabilidade Bruta</b>                         |             |                             |
| Varição Bruta da Cota                              | 3,4%        | 3,4%                        |
| Rendimentos e Outros <sup>3</sup>                  | 0,7%        | 0,7%                        |
| <b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>                | <b>4,2%</b> | <b>4,2%</b>                 |
| IFIX <sup>4</sup>                                  | 0,1%        | 0,1%                        |
| IBOVESPA <sup>5</sup>                              | -4,2%       | -4,2%                       |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                       |             |                             |
| Varição Líquida da Cota                            | 2,8%        | 2,8%                        |
| Rendimentos e Outros                               | 0,7%        | 0,7%                        |
| <b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>6</sup></b> | <b>3,5%</b> | <b>3,5%</b>                 |
| CDI Líquido <sup>7</sup>                           | 0,2%        | 0,2%                        |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 111,72, uma variação de 3,4% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,2% no mês, equivalente a 4,1 pontos percentuais acima do IFIX. 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 IPO foi de 3,5% representando 2.075,5% do CDI líquido no período.

### Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 A Cota de Referência Inicial utilizada para o mês de março/2019 e para o Acumulado de 2019 foi a cota de abertura do dia 19/03/2019, primeiro dia de negociação do Fundo na B3

2 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

3 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4a emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

4 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

5 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

6 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

7 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2019

#### Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3                   | Março 19 |
|-------------------------------------|----------|
| Valor de Mercado (R\$ mil)          | 64.587   |
| Número de Cotistas                  | 111      |
| Presença diária em Pregões          | 100%     |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$) | 157.006  |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 3,8%     |

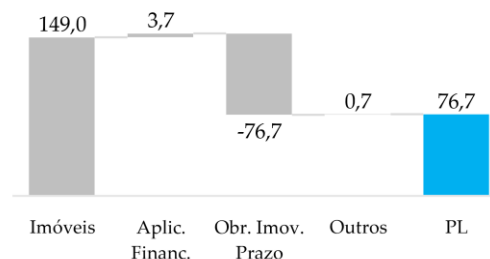
O Fundo encerrou o mês de março com 111 cotistas. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 64,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 157 mil que representou um giro equivalente a 3,8% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 76,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 148,9 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 3,9 milhões, equivalente a 4,8% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 76,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

| Portfólio                  | R\$ MM      | R\$/cota     |
|----------------------------|-------------|--------------|
| Imóveis                    | 149,0       | 207,7        |
| Aplicações Financeiras     | 3,7         | 5,2          |
| Obrigações Imóveis a Prazo | -76,7       | -106,9       |
| A Pagar / Receber          | 0,7         | 1,0          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>  | <b>76,7</b> | <b>107,0</b> |



Fonte: Administrador

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

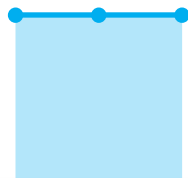
MARÇO 2019

### Indicadores Operacionais

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

#### Receita de Aluguel (R\$/m²)

23,8 23,8 23,8



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% 100,0% 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% 0,0% 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

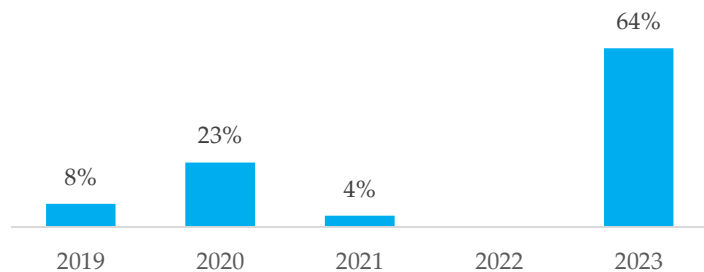
MARÇO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 3,4 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.

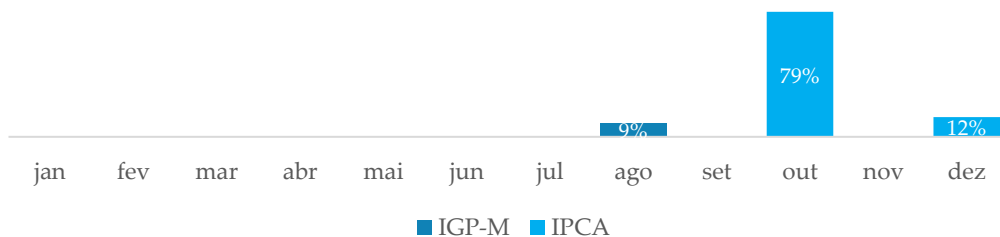
### WAULT<sup>1</sup>



### 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

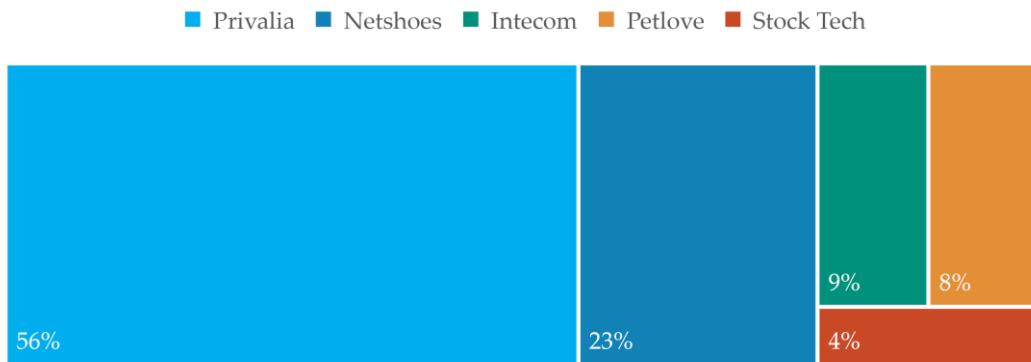
MARÇO 2019

### Portfólio

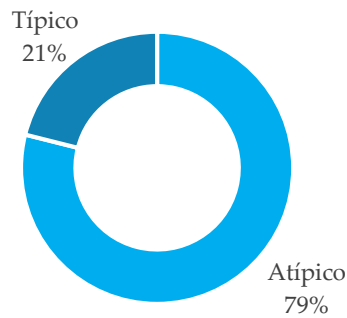
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

#### Diversificação do ABL Próprio do Portfólio Por

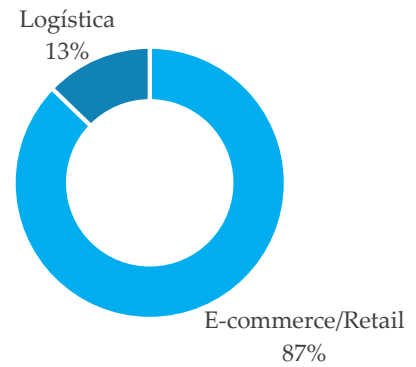
Locatário



#### Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado e Região





# Vinci Logística FII

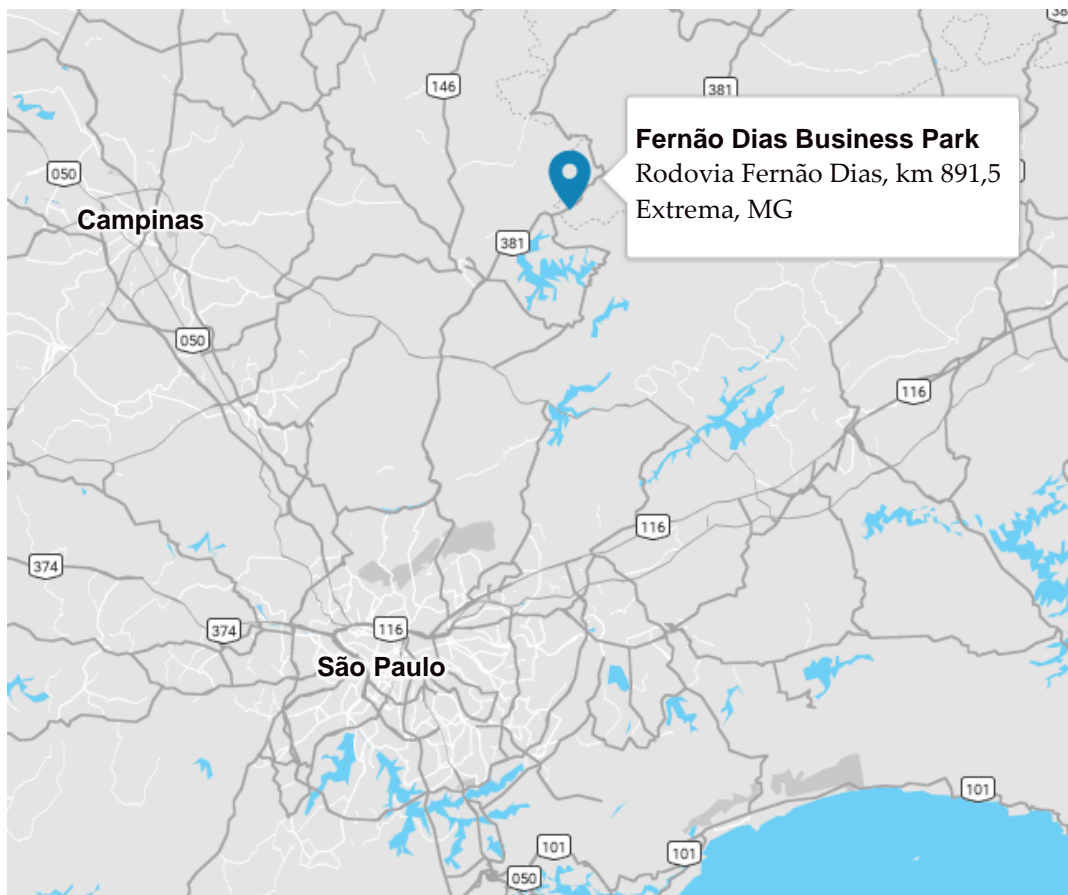
## Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

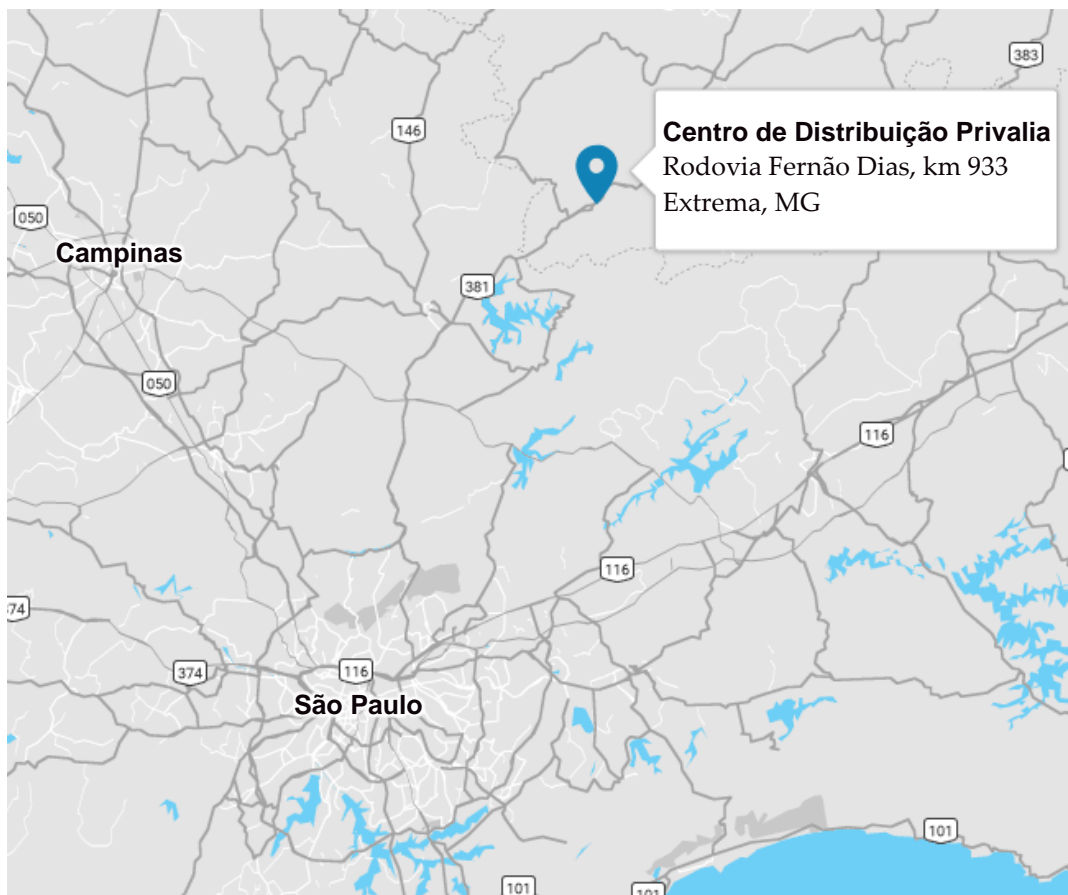
## Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

MARÇO 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