



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2019.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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> (30-04-19)**  
R\$ 112,19
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-19)**  
R\$ 106,29
- **Quantidade de Cotas**  
717.200
- **Número de Cotistas (29-03-19)**  
192
- **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

**0,80** RESULTADO DISTRIBUIDO/COTA (R\$/COTA)  
No mês de abril de 2019 o Fundo distribuiu um resultado de R\$ 0,80/cota, equivalente a um yield anualizado de 8,6% calculado sobre a cota de fechamento de abril.

**5,4%** RENTABILIDADE DO FUNDO  
O Fundo iniciou sua negociação na B3 no dia 19/03/2019 e encerrou o mês de abril cotado<sup>1</sup> a R\$ 112,19, uma rentabilidade 5,4% desde seu início<sup>3</sup>.

**48** ABL PRÓPRIA (MIL M<sup>2</sup>)  
O Fundo possui 48 mil m<sup>2</sup> de ABL própria distribuídos em 2 ativos.

<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

ABRIL 2019

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 519,4 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota. As remessas dos imóveis totalizaram R\$ 1.113,2 mil, o equivalente a R\$ 1,55/cota.

O resultado financeiro foi de -R\$ 451,6 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 12,0 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\$ 463,6 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi R\$ 0,80/cota, o equivalente a uma rentabilidade anualizada de 8,6% em relação a cota de fechamento de 30/04. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 38,6 mil (R\$ 0,03/cota).

Resultado do Fundo	Abril 19 (R\$ mil)	Abril 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>93</b>	<b>0,11</b>	
Resultado Imóveis	1.113	1,55	1,37
Resultado Financeiro	-452	-0,63	-0,48
Receita Financeira	12	0,02	0,02
Despesa Financeira	-464	-0,65	-0,50
Taxa de Administração	-52	-0,07	-0,07
Administrador e Escriturador	-11	-0,02	-0,02
Gestor	-41	-0,06	-0,05
Outras Despesas do Fundo	-90	-0,13	-0,08
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>519</b>	<b>0,72</b>	<b>0,74</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>519</b>	<b>0,72</b>	<b>0,74</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>-574</b>	<b>-0,80</b>	<b>-0,73</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>39</b>	<b>0,03</b>	

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

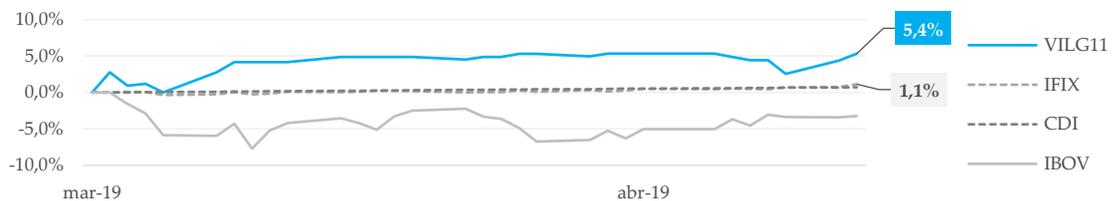
### Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 19	Acumulado 2019
Valor da Cota de Referência Inicial	111,72	108,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	112,19	112,19
<b>Rentabilidade Bruta</b>		
Varição Bruta da Cota	0,4%	3,9%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	1,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>1,1%</b>	<b>5,4%</b>
IFIX <sup>3</sup>	1,0%	1,1%
IBOVESPA <sup>4</sup>	1,0%	-3,2%
<b>Rentabilidade Líquida</b>		
Varição Líquida da Cota	0,3%	3,1%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>1,1%</b>	<b>4,6%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	0,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 112,19, uma variação de 0,4% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,1% no mês, equivalente a 0,1 ponto percentual 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 4,6% representando 751,2% 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 4a 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).

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	81.036
Número de Cotistas	192
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	51
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1%

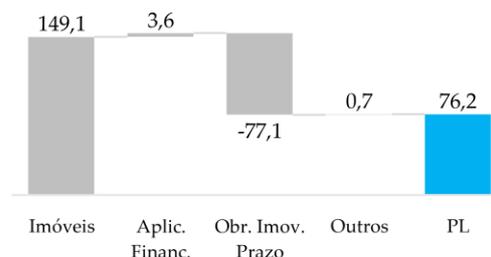
O Fundo encerrou o mês de abril com 192 cotistas. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 81,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 51 mil que representou um giro equivalente a 1,3% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 76,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 149,1 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 3,6 milhões, equivalente a 4,7% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 77,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	149,1	207,9
Aplicações Financeiras	3,6	5,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,1	-107,5
A Pagar / Receber	0,7	1,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>76,2</b>	<b>106,3</b>



Fonte: Administrador

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

ABRIL 2019

**Indicadores Operacionais**

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

**Receita de Aluguel (R\$/m²)**

24,8 24,8 24,8 24,8



**Taxa de Ocupação (%)**

100,0% 100,0% 100,0% 100,0%



**Inadimplência Líquida (%)**

0,0% 0,0% 0,0% 0,0%



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

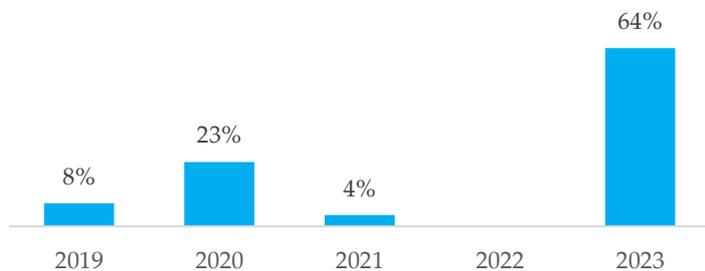
ABRIL 2019

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

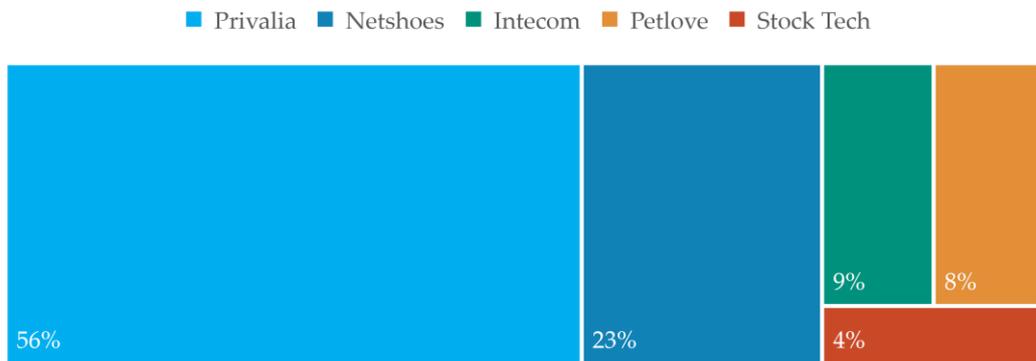
ABRIL 2019

### Portfólio

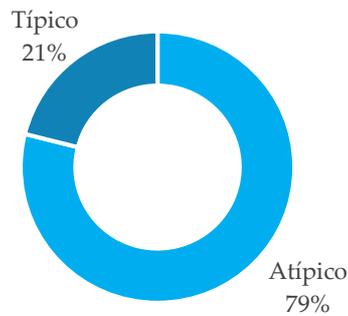
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

### Diversificação do ABL Próprio do Portfólio Por

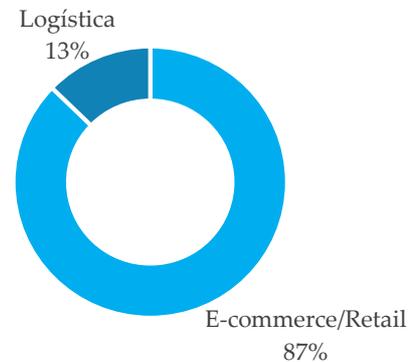
Locatário



### Tipo de Contrato



### Segmento de Atuação



### Estado e Região



# Vinci Logística FII

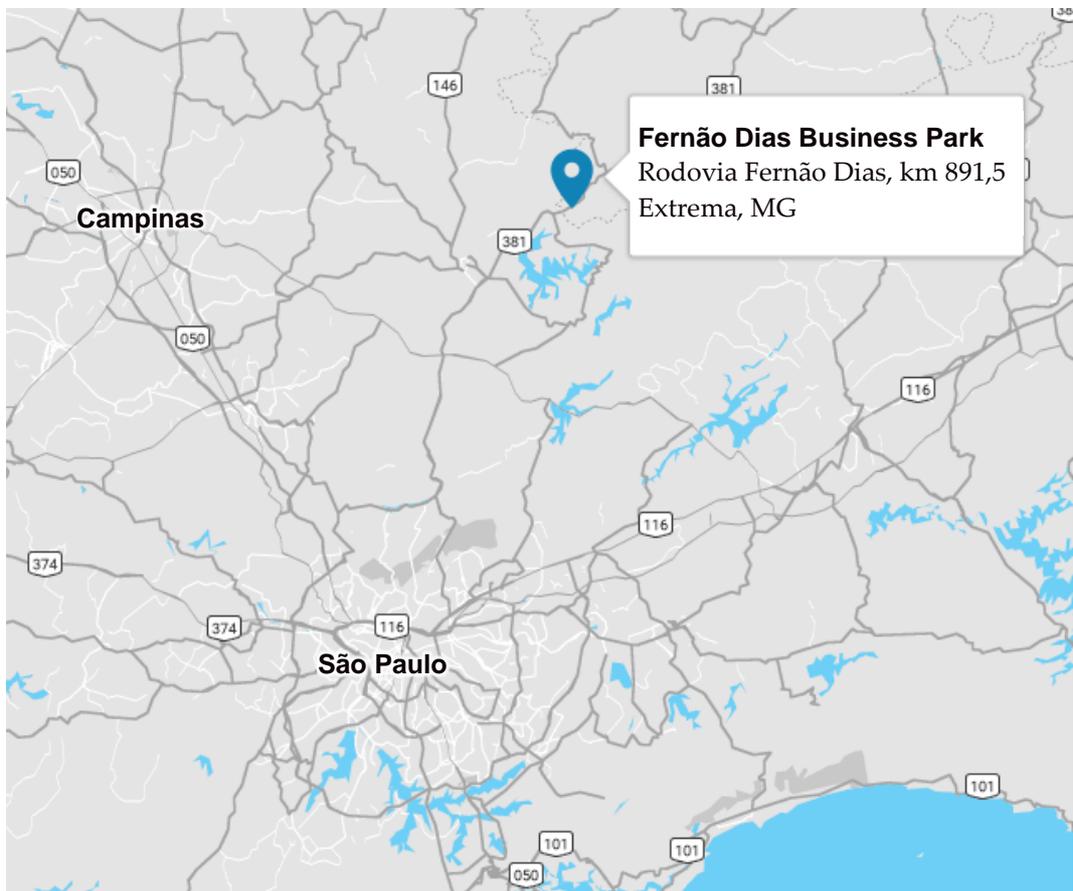
## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

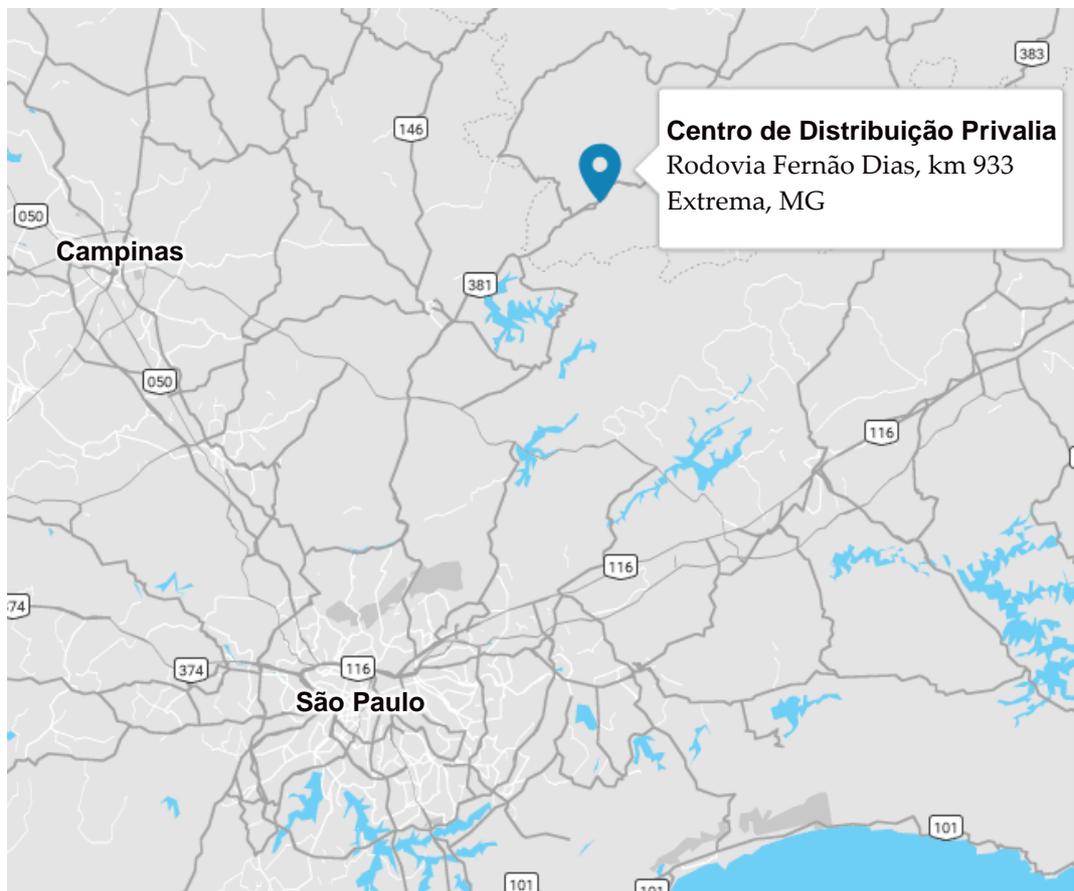
## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 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