

Vinci Logística FII

Relatório de Resultados Trimestral

1º TRIMESTRE 2019



/ Histórico do Fundo

É com muito prazer que apresentamos o primeiro relatório trimestral do **Vinci Logística FII (“VILG”)**.

O VILG foi constituído em dezembro de 2018, através de uma captação de R\$ 65 milhões que aliados à uma alavancagem de R\$ 76 milhões foram utilizados para a aquisição de dois ativos de alto padrão localizados em Extrema, MG.

O primeiro trimestre de 2019 marcou o início das negociações das cotas da primeira emissão do Fundo na B3. Além disso ao longo do segundo trimestre foi realizada a segunda emissão de cotas do Fundo que captou R\$ 157 milhões via uma oferta CVM 400, com a adesão de mais de 2 mil cotistas.

R\$ 65 milhões captados
através de uma oferta CVM
476

DEZ 18

- Finalizadas as aquisições dos dois ativos que totalizaram ~R\$ 135 milhões
- Além dos recursos captados foram utilizados ~R\$ 76 milhões de alavancagem

JAN 19

Fim do lock-up de 90 dias da
Oferta 476 e início das
negociações das cotas do
Fundo na B3

MAR 19

R\$ 157 milhões captados
através de uma Oferta
CVM 400

MAI 19

Pilares da Estratégia

O Fundo irá focar, preferencialmente, na aquisição de ativos prontos, majoritariamente locados e que tenham pelo menos um dos atributos geradores de valor abaixo:



DESTAQUES 1T19

8,3% YIELD¹

4,2% RENTABILIDADE DO FUNDO²

48 ABL PRÓPRIA (MIL M²)

- **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 Cota³ (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**
0,95% a.a.
- **Taxa de Performance**
20% da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo.

1. Yield anualizado calculado sobre a cota de fechamento de março/2019.

2. Desde o Início das negociações do Fundo na B3 em 19/03/2019.

3. Valor da cota ex rendimentos

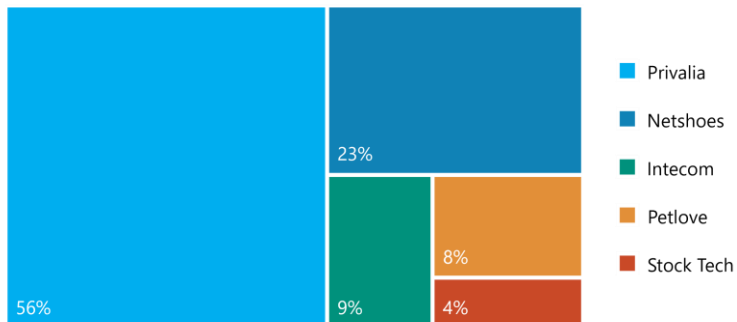
Portfólio



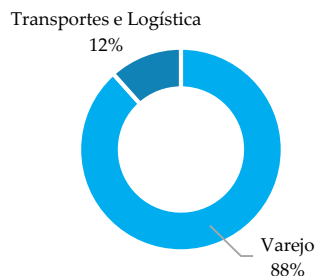
Visão Geral do Portfólio

Imóveis	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Tipo de Contrato	Ocupação
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	54.632	39%	21.307	Típico e Atípico	100%
Centro de Distribuição Privalia	Extrema, MG	26.774	100%	26.774	Típico	100%
Fundo		81.406	59%	48.081		100%

Locatário
(% da ABL)



Segmento de Atuação do Locatário
(% Receita de Aluguel)

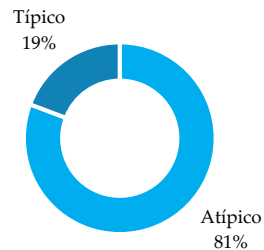


Região
(% da Receita de Aluguel)

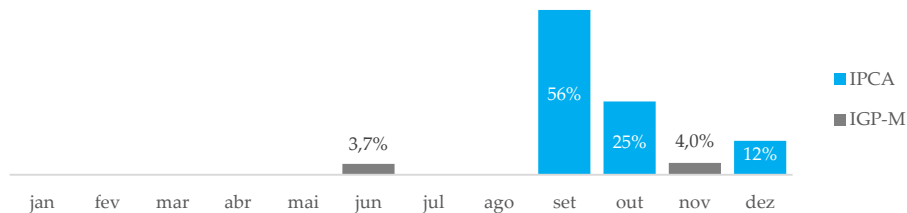


Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

Tipo de Contrato
(% Receita de Aluguel)



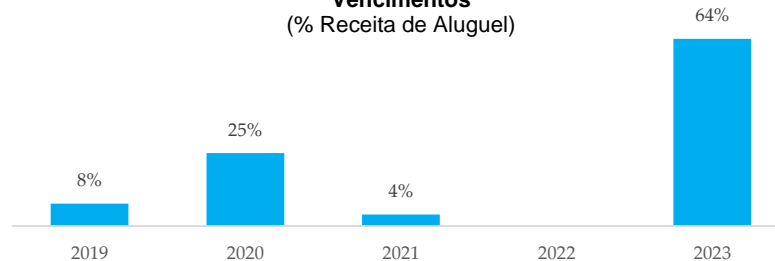
Mês e Índice de Reajuste
(% Receita de Aluguel)



WAULT¹



Vencimentos
(% Receita de Aluguel)

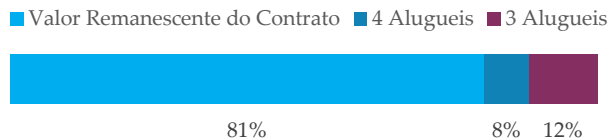


Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FII, março de 2019

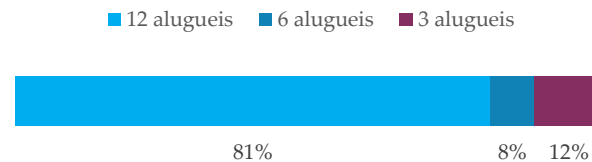
1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

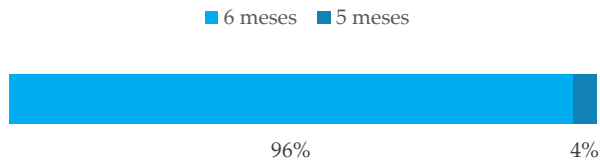
Multa Contratual
(% Receita de Aluguel)



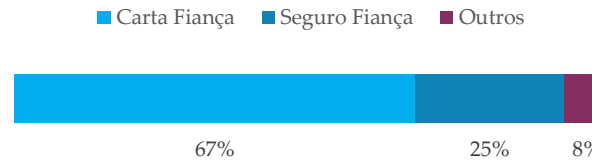
Volume das Garantias
(% Receita de Aluguel)



Aviso Prévio
(%Receita de Aluguel)



Tipo de Garantia
(% Receita de Aluguel)



- 39% de participação
- 4 locatários dos setores de e-commerce e logística: Petlove, Netshoes, Intecom e Stock Tech
- 54.632 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico e Típico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



E-commerce

Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

- 100% de Participação
- 1 locatário do setor de e-commerce: Privália
- 26.774 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



E-commerce

Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

Performance do Fundo e Indicadores Operacionais

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)		Mercados de Capitais		Indicadores Operacionais	
	1T19		1T19		1T19
Resultado Imóveis	2.667	Número Total de Cotas	717.200 ¹	ABL Própria (m ²)	48.081
Resultado Financeiro	-936	Liquidez Diária Média (R\$ mil)	158	WAULT ² (anos)	3,42
Taxa de Administração	-138	Número de Cotistas	111	Receita de Aluguel (R\$/m ²)	23,83
Outros	-123	Valor de Mercado (R\$ mil)	80.685	Taxa de Ocupação	100,0%
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)	1.531			Inadimplência Líquida	0,0%
Rendimentos Distribuídos	-1.440				
Distribuição sobre Resultado	94,0%				
		Alavancagem (R\$ mil)			
			1T19		
		Disponibilidades	3.695		
		Obrigações de aquisição de ativos	-76.662		
		Dívida Líquida	-72.967		

¹ Em 31/03/2019

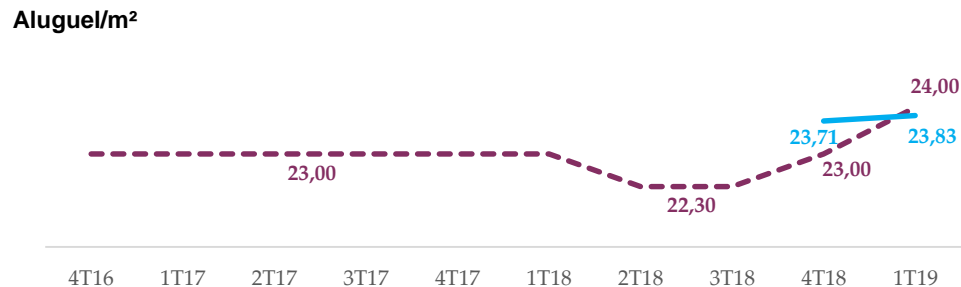
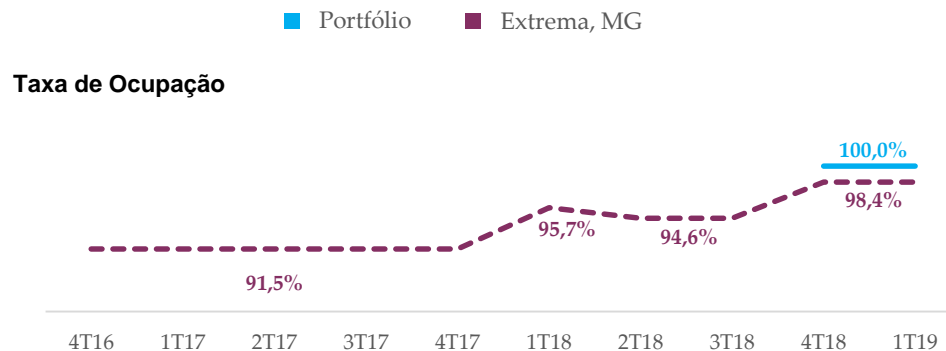
² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Região de Extrema



A região de Extrema está localizada a cerca de 100km do centro de São Paulo e é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras, a rodovia BR 381, também conhecida como Rodovia Fernão Dias. Sua proximidade e fácil acesso à cidade de São Paulo atrai operações de grandes companhias como Panasonic, Johnson & Johnson, DHL, Centauro, entre outras. Essa região apresenta atualmente uma vacância inferior e alugueis superiores aos encontrados em São Paulo.

Mercado de Extrema x Portfólio



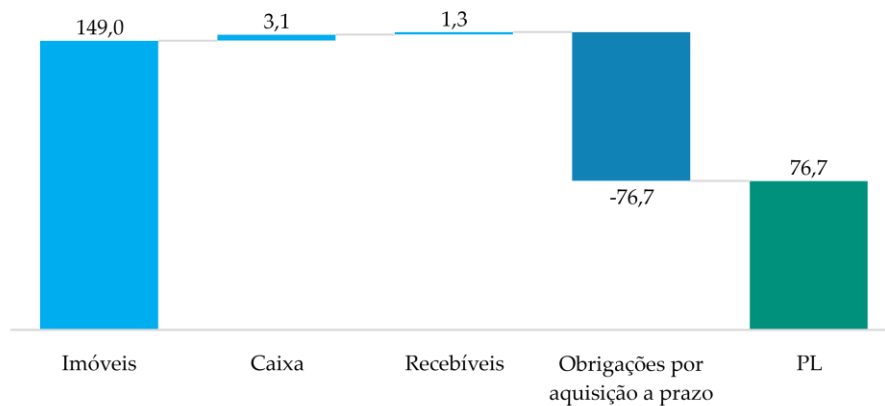
Carteira do Fundo

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. The rest of the slide is white.

Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março era de R\$ 76,7 milhões composto por R\$ 149,0 milhões de ativos imobiliários e R\$ 76,7 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

Em março de 2019, o Fundo possuía R\$ 3,7 milhões em caixa e equivalente de caixa e as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 76,7 milhões. A dívida líquida do Fundo totaliza por tanto, R\$ 73,0 milhões. O pagamento a prazo de aquisição de imóveis possui um prazo de 12 anos e são corrigidos por IPCA + 7,5% a.a.

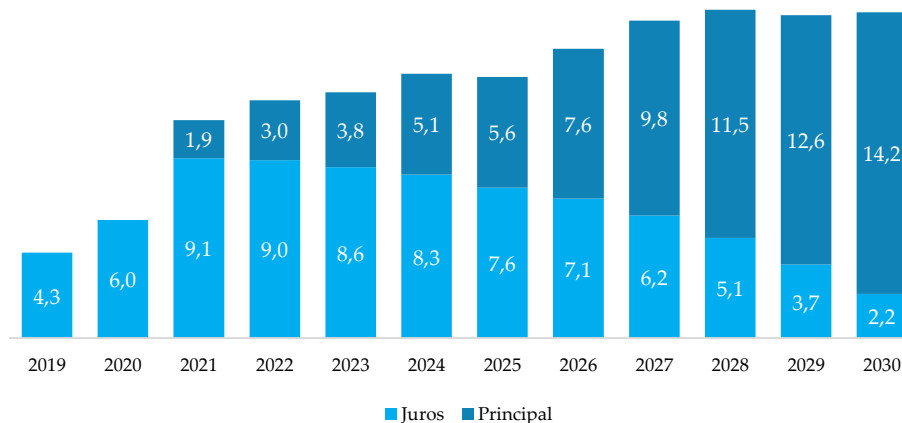
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	1T19
Disponibilidades (caixa)	3.692
Obrigações de aquisição de ativos	-76.662
Dívida Líquida	-72.970

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	1T19
Receita Financeira	64
Despesa Financeira	-1.583
Resultado Financeiro	-1.518

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)



Resultado e Demonstrações Financeiras

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the page, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	mar/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	5.041	6,57%	8.818	10,53%
Caixa e equivalente de caixa	3.692	4,81%	6.432	9,93%
Banco Itaú-Unibanco S.A.	548	0,71%	24	0,04%
Cotas de fundos de investimentos	3.144	4,10%	6.408	9,89%
Outros créditos	1.349	1,76%	386	0,60%
Apropriações de aluguéis de imóveis a receber	1.146	1,49%	320	0,50%
Outros	203	0,26%	66	0,10%
Ativos não circulantes	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Investimento - propriedade para investimento	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Imóveis acabados	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Ativos não circulantes	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Investimento - propriedade para investimento	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Imóveis acabados	148.996	194,15%	59.036	91,12%
Ativo Total	154.037	200,72%	65.854	101,65%

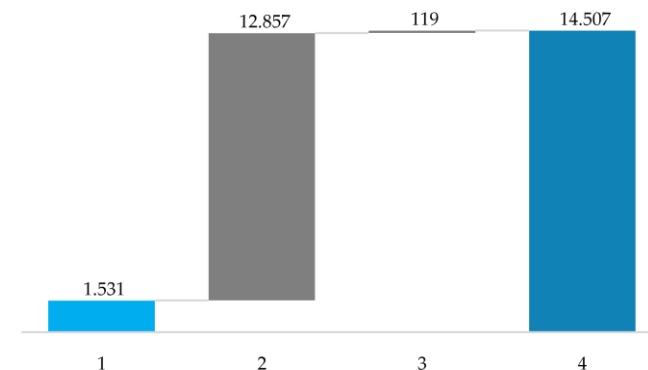
Passivos	mar/19	% PL	dez/18	% PL
Passivos circulantes	6.320	8,24%	1.054	1,63%
Outras obrigações	6.320	8,24%	1.054	1,63%
Obrigações por securitização de recebíveis	5.687	7,41%	1.000	1,54%
Provisões rendimentos a distribuir	559	0,73%	16	0,02%
Taxa de administração e gestão	51	0,07%	34	0,05%
Auditoria e custódia	18	0,02%	-	0,00%
Demais despesas	5	0,01%	4	0,01%
Passivos Não Circulantes	70.975	92,49%	-	0,00%
Obrigações por securitização de recebíveis	70.975	92,49%	-	0,00%
Patrimônio Líquido	76.742	100,00%	64.800	100,00%
Capital social	65.200	84,96%	65.200	100,62%
(-) Custos de emissões de cotas	(1.810)	(2,36%)	(684)	(1,06%)
(-) Distribuições de rendimentos	(1.455)	(1,90%)	-	0,00%
Lucros acumulados	14.807	19,29%	284	0,44%
Passivo Total + Patrimônio Líquido	154.037	200,72%	65.854	101,65%

Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) (R\$ mil)

	Mar/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Propriedades para Investimentos	16.293	320
Receitas de propriedades para investimentos	16.293	320
Receitas de aluguéis	3.493	320
Ajuste ao valor justo	12.857	-
Manutenções e conservações	(57)	-
Outros Ativos Financeiros	63	58
Renda com cotas de fundo de investimento	63	58
Outras receitas/despesas	-8.018	-2.170
Despesas com securitização de recebíveis	(1.583)	-
Despesas tributárias	(21)	(41)
Taxa de administração e gestão	(155)	(34)
Auditoria e custódia	(22)	-
Consultorias e assessorias	(23)	-
Outras despesas	(45)	(3)
Resultado líquido	14.507	300

Análise – Resultado Contábil x Caixa

O Resultado Caixa do trimestre foi de R\$ 1.531 mil, enquanto o Lucro Líquido Contábil foi de R\$ 14.507 mil. A diferença entre os valores se deve a efeitos não caixa, sendo o mais relevante deles o ajuste a valor justo decorrente da reavaliação dos ativos e que gerou um resultado contábil de R\$ 12.857 mil, conforme fato relevante do dia 01/03/19.



- 1 Resultado Caixa do Trimestre
- 2 Ajuste a Valor Justo (efeito não caixa)
- 3 Outros Ajustes de Efeito não Caixa
- 4 Resultado Líquido do Período



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 Jardim 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