



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2019.

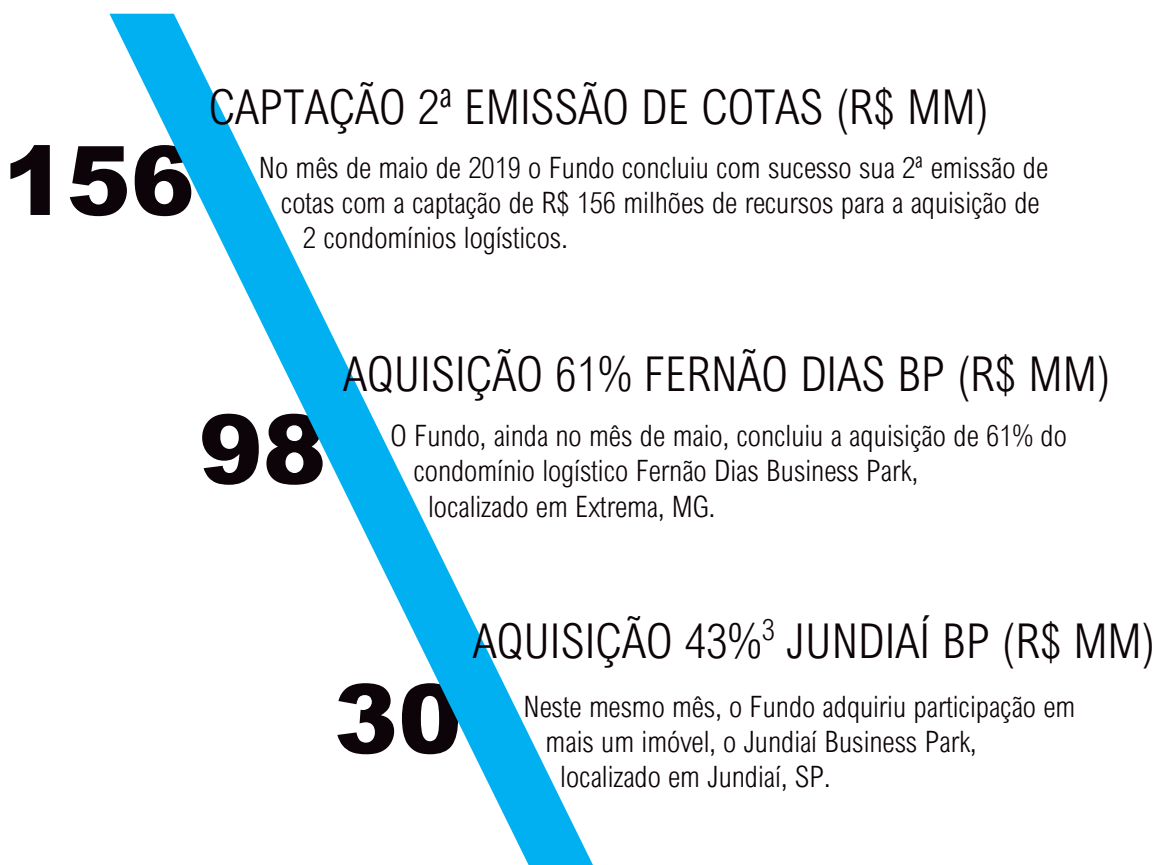
## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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> (31-05-19)**  
R\$ 109,80
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-19)**  
R\$ 106,04
- **Quantidade de Cotas**  
2.197.403
- **Número de Cotistas (31-05-19)**  
2.728
- **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> O Fundo adquiriu 100% de 3 módulos no condomínio logístico Jundiá Business Park, que equivalem a cerca de 43% da área do imóvel.

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

#### 2ª Emissão de cotas e Alocação dos Recursos

O Fundo concluiu sua 2ª emissão de cotas no dia 20/05/2019, de acordo com comunicado ao mercado da mesma data. Essa oferta contou com a captação de R\$ 156.753.497,70 por meio da emissão de 1.460.203 novas cotas. O início das negociações das novas cotas emitidas ocorreu no dia 03/06/2019.

Ainda no mês de maio, o Fundo concluiu a aquisição de dois ativos:

1. 61% do condomínio logístico Fernão Dias Business Park localizado em Extrema, MG em que o Fundo já possuía participação, de acordo com fato relevante divulgado em 21/05/2019, com essa aquisição o Fundo passou a deter 100% do imóvel.
2. 100% de 3 módulos do condomínio logístico Jundiaí Business Park localizado em Jundiaí, SP, conforme fato relevante divulgado no dia 31/05/2019.

Considerando o portfólio do Fundo após as recentes aquisições, estimamos que o rendimento médio mensal do Fundo, a partir de junho/2019 até o final deste ano, se situe na faixa de R\$ 0,71 e R\$ 0,73/cota. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

#### Documentos Relevantes

Data	Atalho	Documento
20/05/2019		Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas do Fundo
21/05/2019		Fato Relevante – Aquisição de 61% do Galpão Fernão Dias Business Park
31/05/2019		Fato Relevante – Aquisição de Participação no Jundiaí Business Park

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de maio comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 2ª emissão do Fundo ocorrida neste mesmo mês. A base de cotas utilizadas para o cálculo de R\$/cota de maio/2019 foi de 717.200 cotas.

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 595,2 mil, o equivalente a R\$ 0,83/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 1.113,2 mil, o equivalente a R\$ 1,55/cota. O resultado financeiro foi de -R\$ 460,0 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 7,0 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\$ 467,0 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi R\$ 0,80/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 60,1 mil.

Resultado do Fundo	Maio 19 (R\$ mil)	Maio 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	39		
Resultado Imóveis	1.113	1,55	1,41
Resultado Financeiro	-460	-0,64	-0,51
Receita Financeira	7	0,01	0,02
Despesa Financeira	-467	-0,65	-0,53
Taxa de Administração	-64	-0,09	-0,07
Administrador e Escriturador	-11	-0,02	-0,02
Gestor	-52	-0,07	-0,06
Outras Despesas do Fundo	6	0,01	-0,06
<b>Resultado Recorrente Total</b>	595	0,83	0,76
<b>Resultado Não Recorrente</b>	0	0,00	0,00
<b>Resultado Total</b>	595	0,83	0,76
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	-574	-0,80	-0,75
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	60		

Conforme [comunicado ao mercado divulgado no dia 31/05/2019](#), os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo receberão os rendimentos pro rata referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos equivalentes a R\$ 0,10/cota.

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

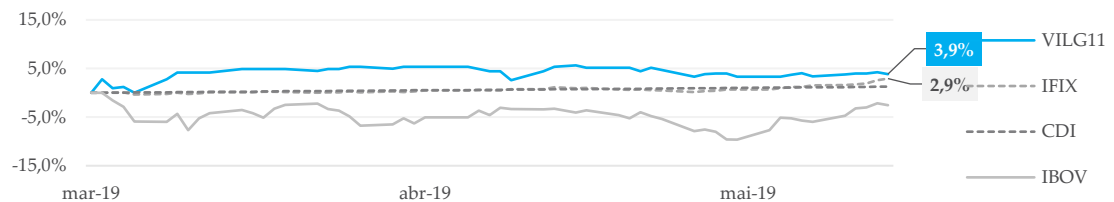
### Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 19	Acumulado 2019
Valor da Cota de Referência Inicial	112,19	108,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	109,80	109,80
<b>Rentabilidade Bruta</b>		
Varição Bruta da Cota	-2,1%	1,7%
Rendimentos <sup>2</sup>	0,7%	2,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-1,4%</b>	<b>3,9%</b>
IFIX <sup>3</sup>	1,8%	2,9%
IBOVESPA <sup>4</sup>	0,7%	-2,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>		
Varição Líquida da Cota	-2,1%	1,3%
Rendimentos	0,7%	2,2%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>-1,4%</b>	<b>3,5%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,5%	1,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 109,80, uma variação de -2,1% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,4% no mês, equivalente a 3,2 pontos percentuais abaixo 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 início das suas negociações na B3<sup>7</sup> foi de 3,5% representando 382,2% 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.

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 início das negociações do Fundo na B3 que ocorreu no dia 19/03/2019.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	243.033
Número de Cotistas	2.728
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	443
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

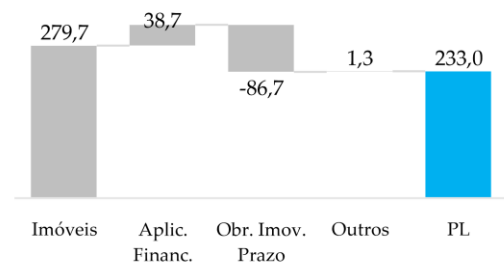
Com a nova emissão, o Fundo encerrou o mês de maio com 2.728 cotistas e um valor de mercado de R\$ 243,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 443 mil que representou um giro equivalente a 12,3% das cotas do Fundo.

### Carteira do Fundo

Além da conclusão da 2ª emissão de cotas do Fundo mencionada acima, o Fundo concluiu a aquisição, ainda no mês de maio, de dois ativos. O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 233,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 279,7 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 38,7 milhões, equivalente a 16,6% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 86,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	279,7	127,3
Aplicações Financeiras	38,7	17,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-86,7	-39,4
A Pagar / Receber	1,3	0,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>233,0</b>	<b>106,0</b>

Fonte: Administrador



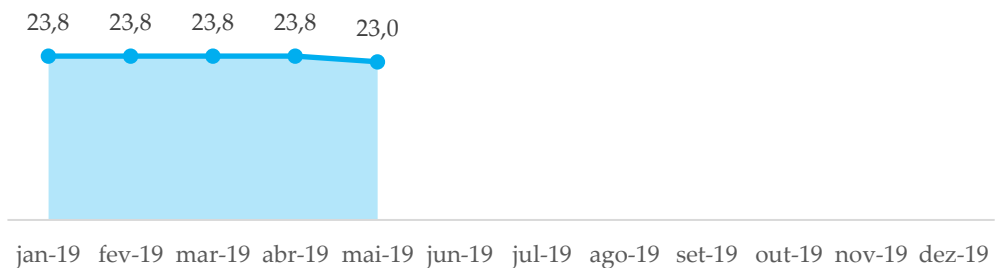
## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

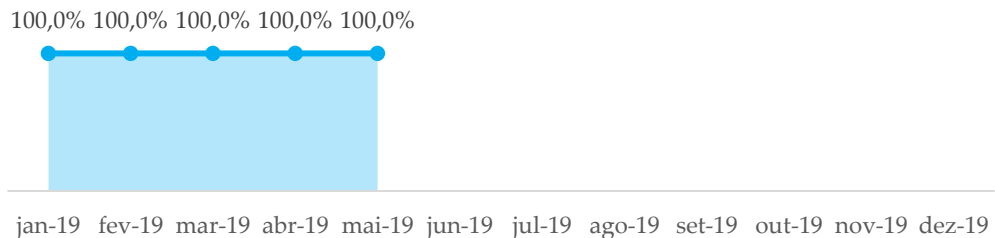
### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de maio. A receita média de Aluguel do Fundo foi impactada pela adição do ativo Jundiá Business Park, o aluguel por metro quadrado dos ativos já existentes no Fundo não sofreu alteração.

#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

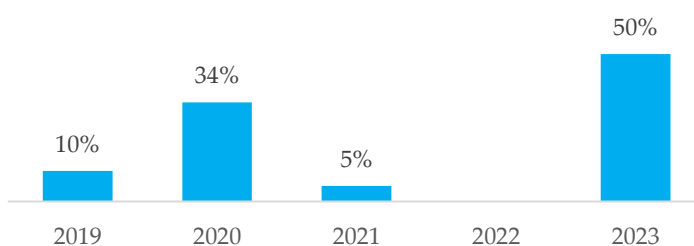
MAIO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 2,8 anos, sendo que 10% da receita de aluguel do portfólio possui contratos com vencimento em 2019 e 34% 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.

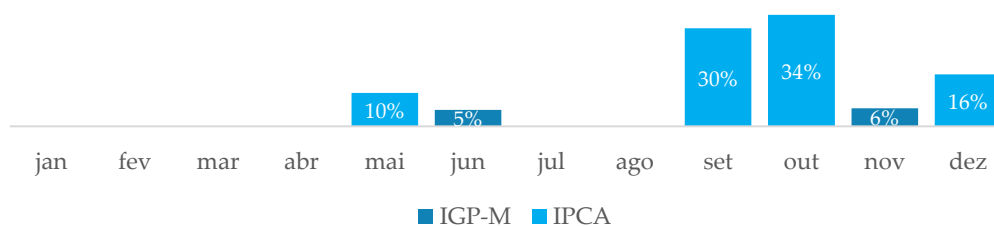
### WAULT<sup>1</sup>



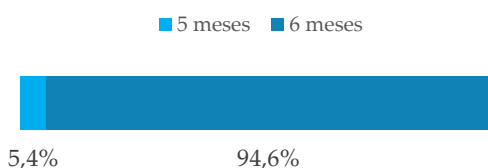
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



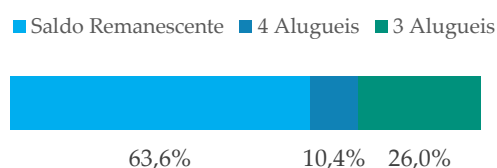
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



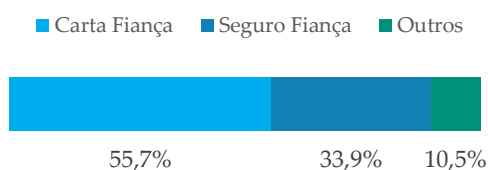
### Tempo de Aviso Prévio



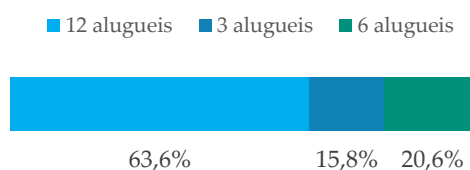
### Tipo de Multa



### Tipo de Garantia



### Valor da Garantia



<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

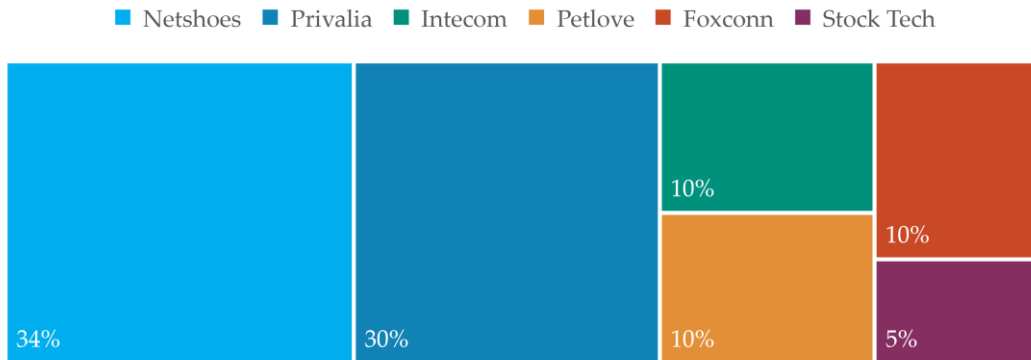
MAIO 2019

### Portfólio

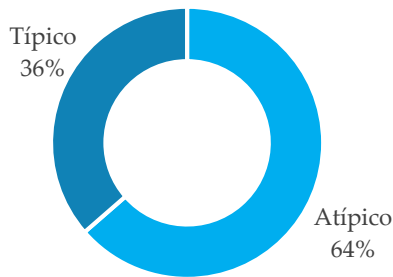
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 3 imóveis totalizando mais de 93,7 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

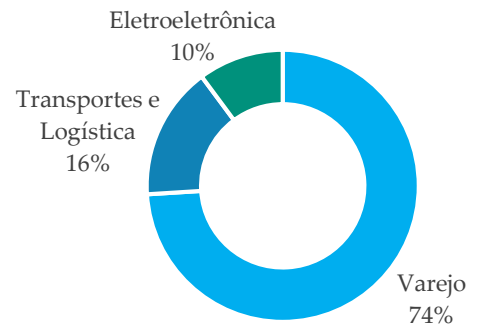
Locatário



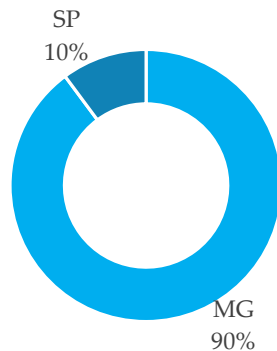
### Tipo de Contrato



### Segmento de Atuação



### Estado e Região



# Vinci Logística FII

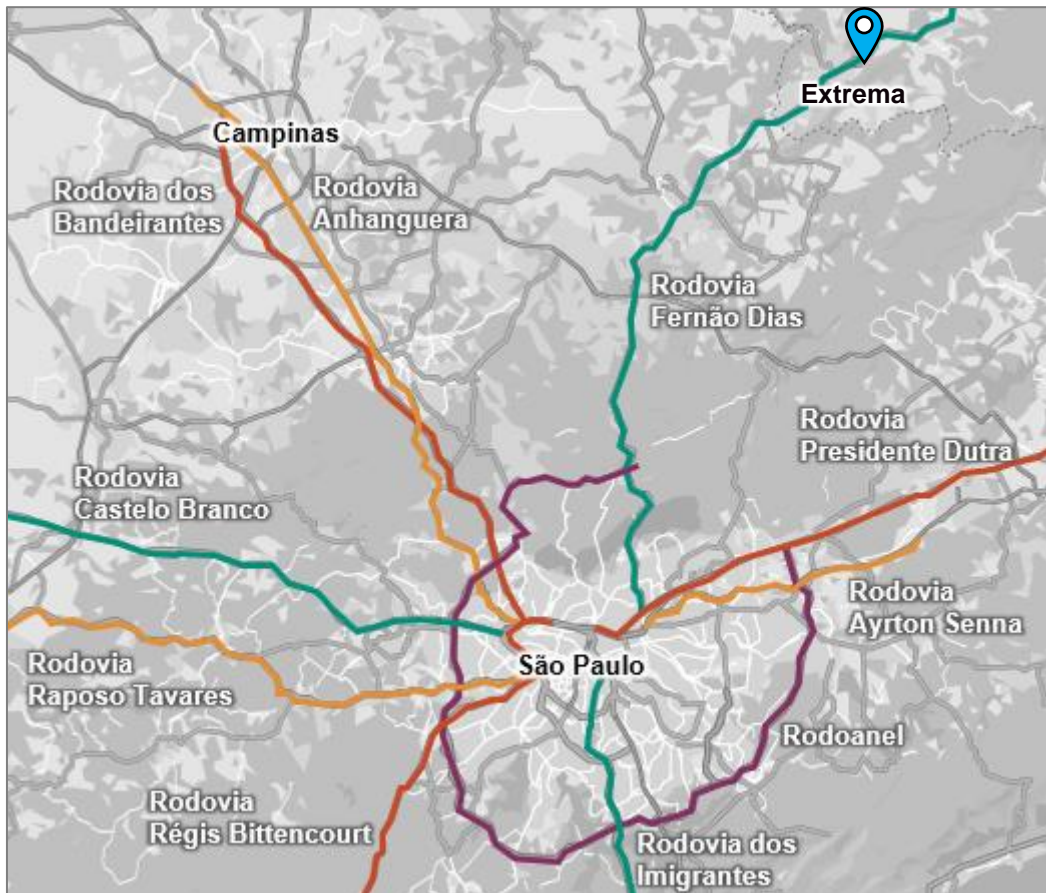
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

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



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



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

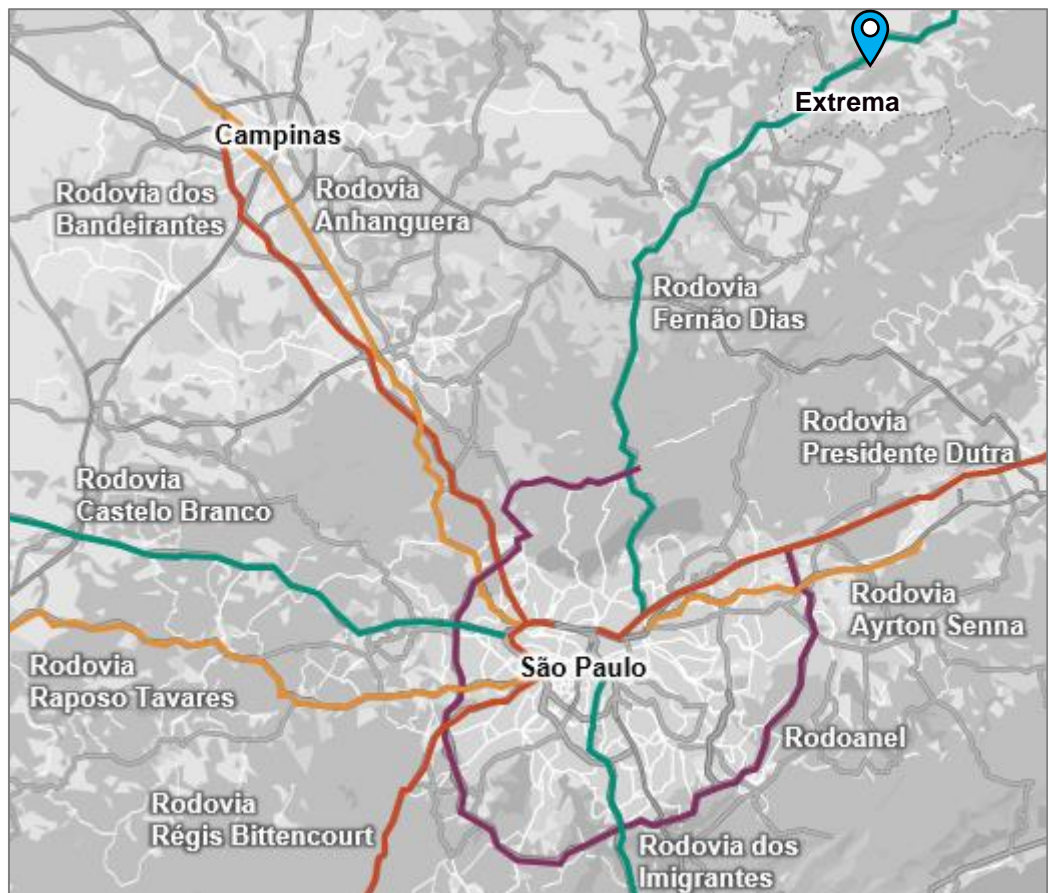
**Centro de Distribuição Privalia – Rodovia Fernão Dias, km 933 – Extrema, MG**



- Parceria Estratégica
- Atípico
- E-commerce
- Localização Estratégica

% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	26.774 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Privalia (Atípico)

Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



# Vinci Logística FII

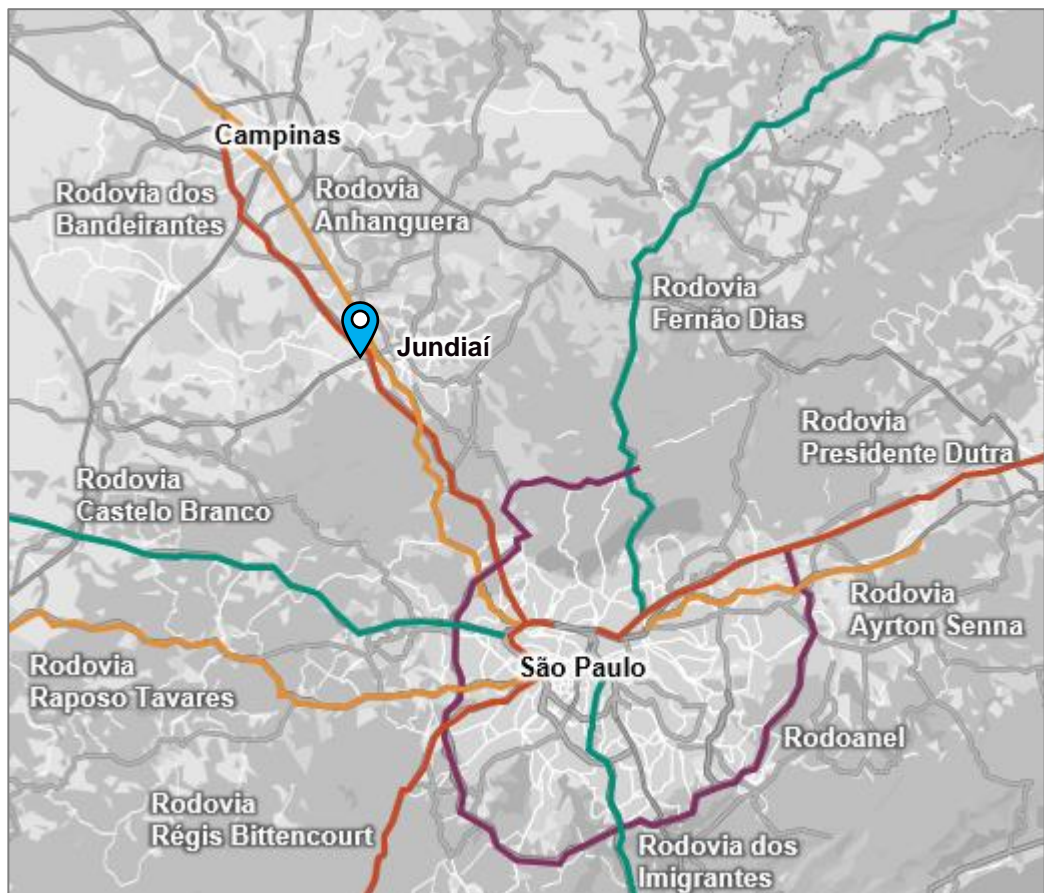
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

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



<b>% Participação VILG11</b>	43% (3 de 7 módulos)	<b>Gestão Condominial</b>	Fulwood
<b>Área Bruta Locável</b>	28.830 m <sup>2</sup>	<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%		
<b>Principais Locatários</b>	Foxconn		



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

### Contato RI

[www.vincifii.com.br](http://www.vincifii.com.br)

[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