



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2019.

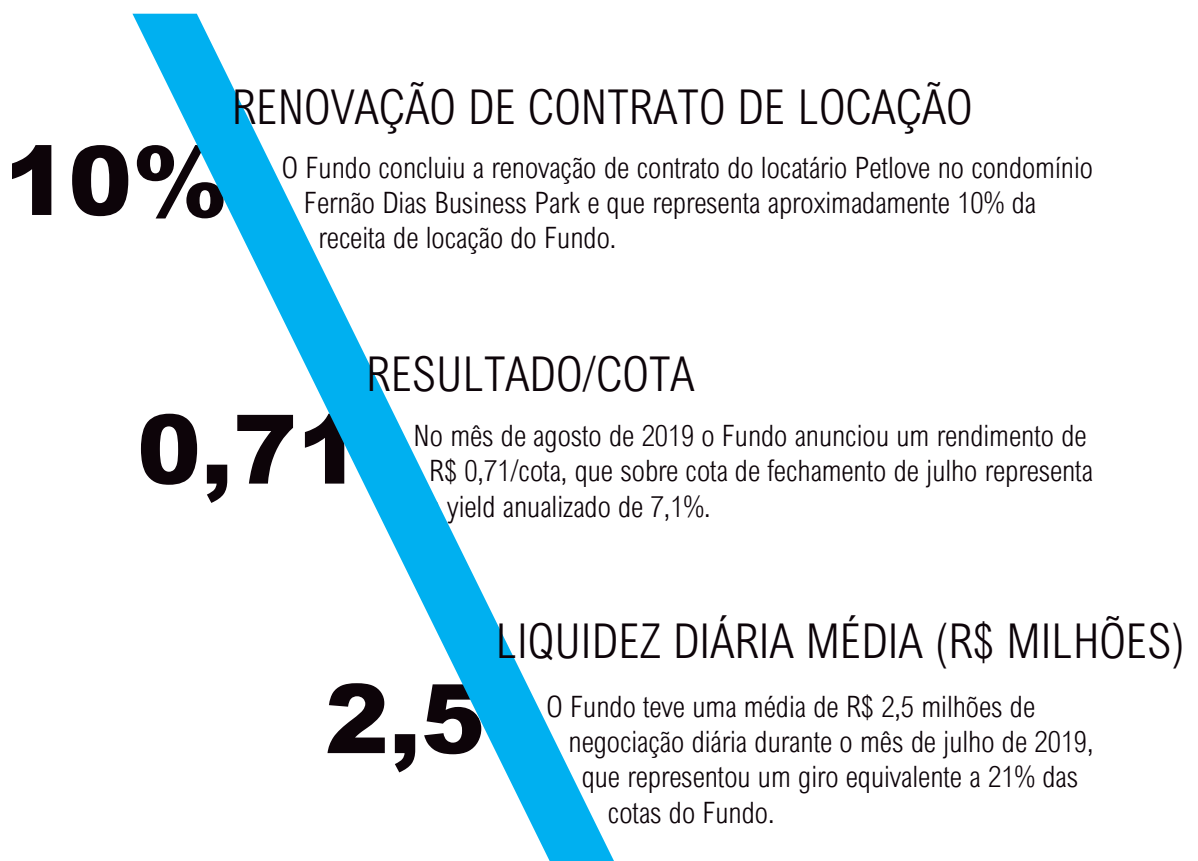
## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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> (30-08-19)**  
R\$ 120,56
- **Valor Patrimonial da Cota (30-08-19)**  
R\$ 105,70
- **Quantidade de Cotas**  
2.197.403
- **Número de Cotistas (30-08-19)**  
10.274
- **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

## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 1.535 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.098 mil, o equivalente a R\$ 0,95/cota. O resultado financeiro foi de -R\$ 328 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 143 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\$ 470 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto foi R\$ 0,71/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 51,0 mil.

Resultado do Fundo	Agosto 19 (R\$ mil)	Agosto 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.098	0,95	1,24
Resultado Financeiro	-328	-0,15	-0,36
Receita Financeira	143	0,06	0,05
Despesa Financeira	-470	-0,21	-0,41
Taxa de Administração	-217	-0,10	-0,08
Administrador e Escriturador	-31	-0,01	-0,01
Gestor	-187	-0,08	-0,06
Outras Despesas do Fundo	-18	-0,01	-0,04
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>1.535</b>	<b>0,70</b>	<b>0,76</b>
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Ganhos de Capital	0	0,00	0,00
Outros	0	0,00	0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>1.535</b>	<b>0,70</b>	<b>0,76</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>1.560</b>	<b>0,71</b>	<b>0,75</b>
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	76	0,03	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-25	-0,01	
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>51</b>	<b>0,02</b>	

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

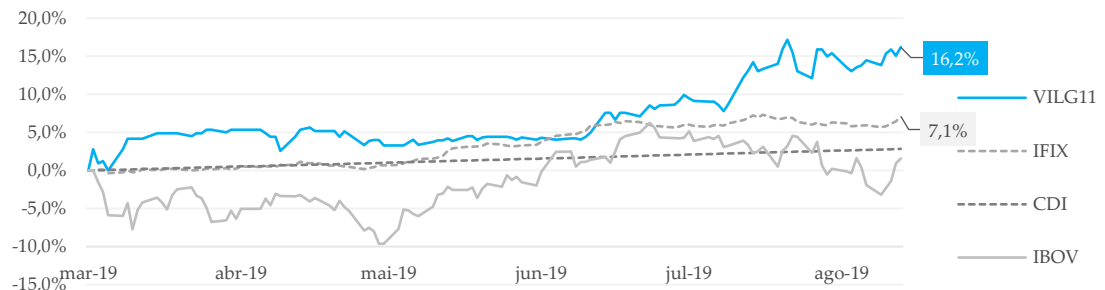
### Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 19	Acumulado 2019
Valor da Cota de Referência Inicial	119,22	108,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	120,56	120,56
<b>Rentabilidade Bruta</b>		
Varição Bruta da Cota	1,1%	11,6%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	4,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>1,7%</b>	<b>16,2%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-0,1%	7,1%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-0,7%	1,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>		
Varição Líquida da Cota	0,9%	9,3%
Rendimentos e Outros	0,6%	4,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>1,5%</b>	<b>13,8%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	2,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 120,56, uma variação de 1,1% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,7% no mês, equivalente a 1,8 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 início das suas negociações na B3<sup>7</sup> foi de 13,8% representando 575,3% 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

AGOSTO 2019

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	266.479
Número de Cotistas	10.274
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.559
Giro (% de cotas negociadas no mês)	21%

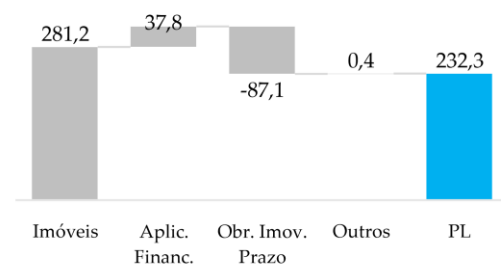
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 10.274 cotistas e um valor de mercado de R\$ 266,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.559 mil que representou um giro equivalente a 21% das cotas do Fundo.

#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 232,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 281,2 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 37,7 milhões, equivalente a 16,2% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 87,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	281,2	128,0
Aplicações Financeiras	37,8	17,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-87,1	-39,6
A Pagar / Receber	0,4	0,2
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>232,3</b>	<b>105,7</b>



Fonte: Administrador

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

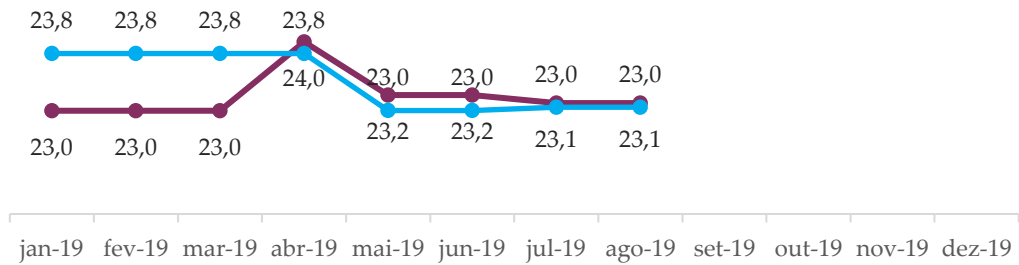
AGOSTO 2019

### Indicadores Operacionais

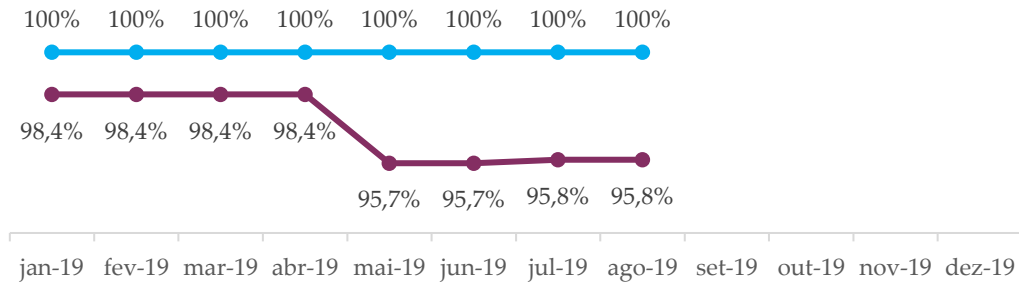
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de agosto.

— Mercado<sup>1</sup> — VILG11

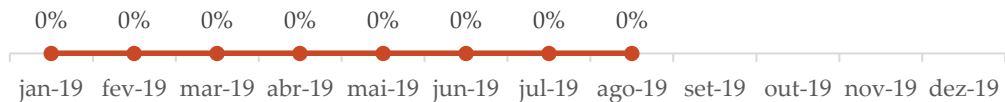
#### Receita Média de Aluguel<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>1</sup> Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence.  
<sup>2</sup> A partir do mês de maio considera os impactos provenientes das aquisições realizadas em 21/05/2019 de 61% do condomínio Fernão Dias Business Park e em 31/05/2019 do Jundiá Business Park, vide [Relatório Mensal de Maio](#).

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

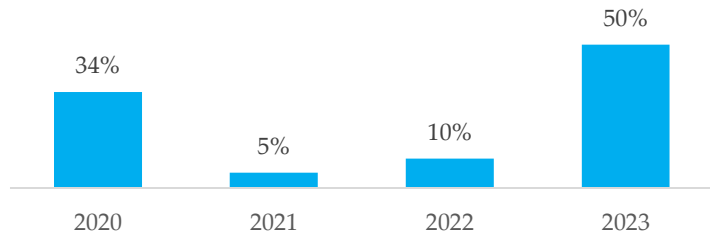
AGOSTO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>12</sup> de 2,8 anos. 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. O Fundo concluiu a renovação de contrato do locatário Petlove, que ocupa dois módulos no condomínio logístico Fernão Dias Business Park, e que possuía vencimento em dezembro de 2019. O novo contrato foi firmado com condições comerciais em linha com o resto do condomínio e de acordo com o preço praticado na região de Extrema, MG.

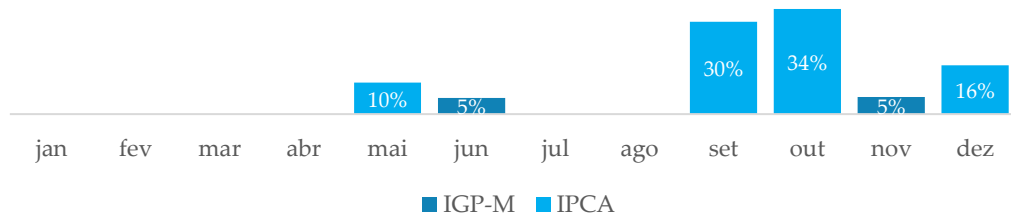
### WAULT<sup>12</sup>



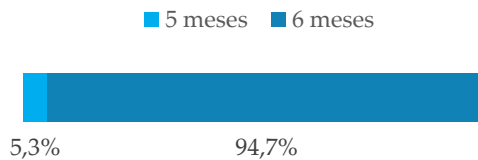
### Vencimentos (% Receita Aluguel)<sup>2</sup>



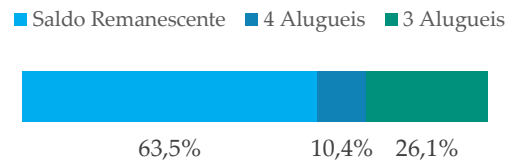
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)<sup>2</sup>



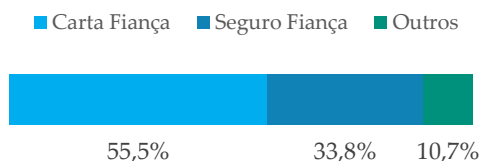
### Tempo de Aviso Prévio<sup>2</sup>



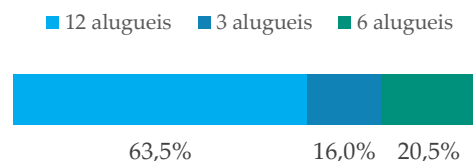
### Tipo de Multa<sup>2</sup>



### Tipo de Garantia<sup>2</sup>



### Valor da Garantia<sup>2</sup>



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

2 Considera a renovação de contrato do locatário Petlove.

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

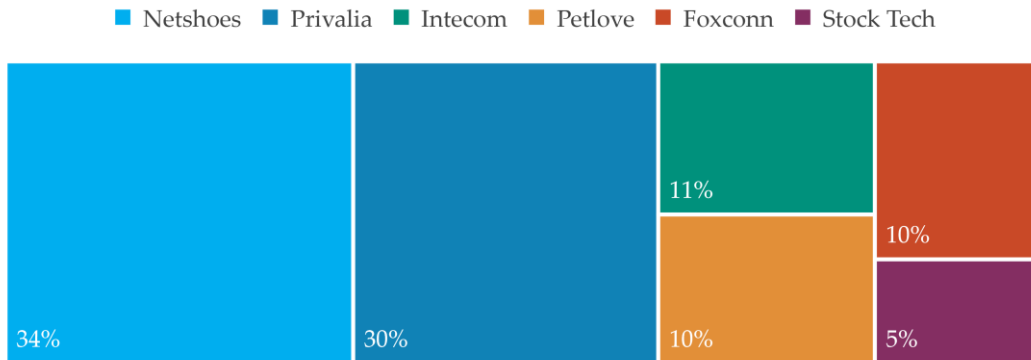
AGOSTO 2019

### 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.

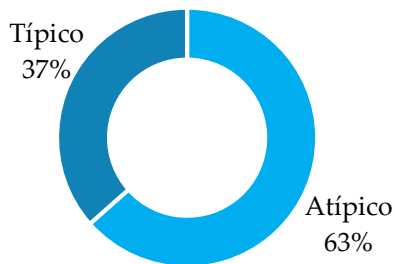
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

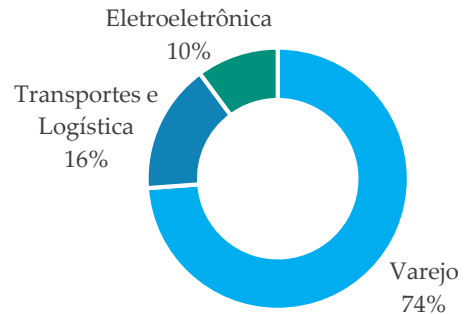


#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

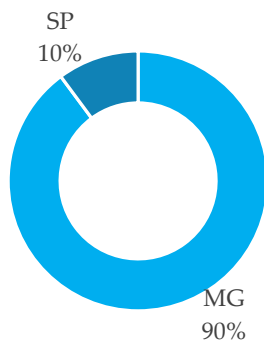
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região





# Vinci Logística FII

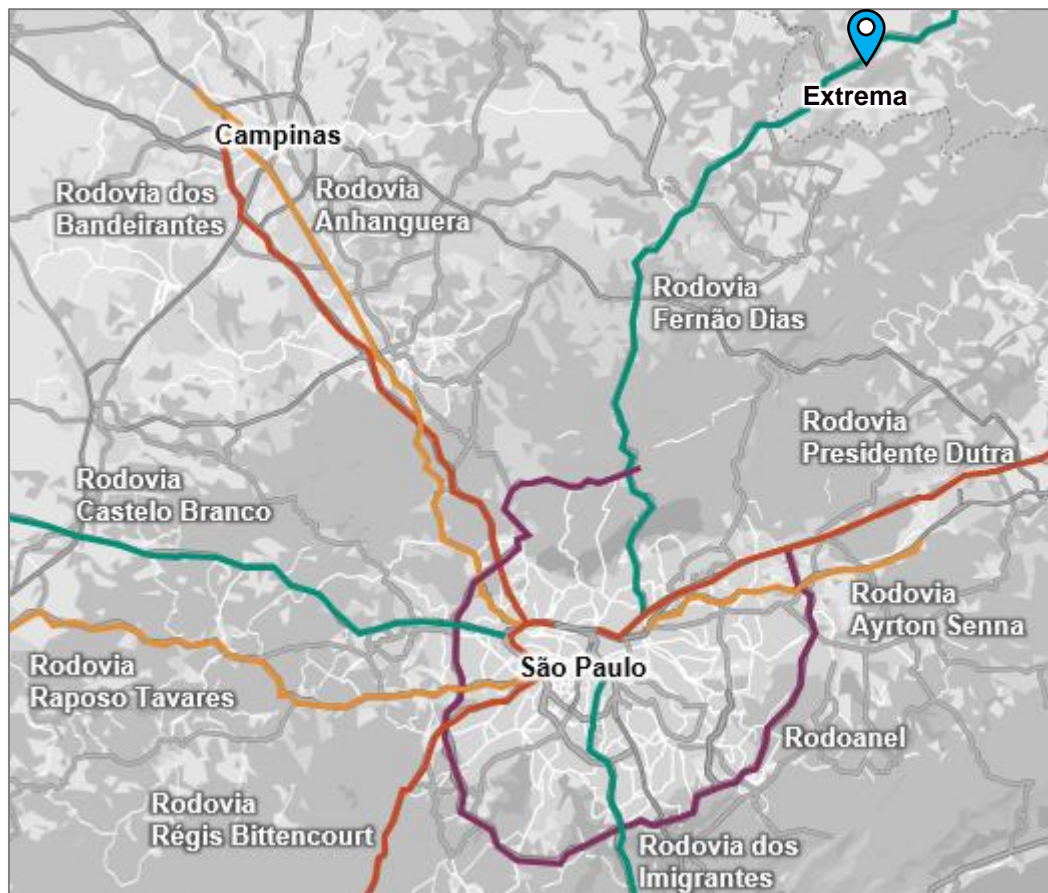
## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

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



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



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

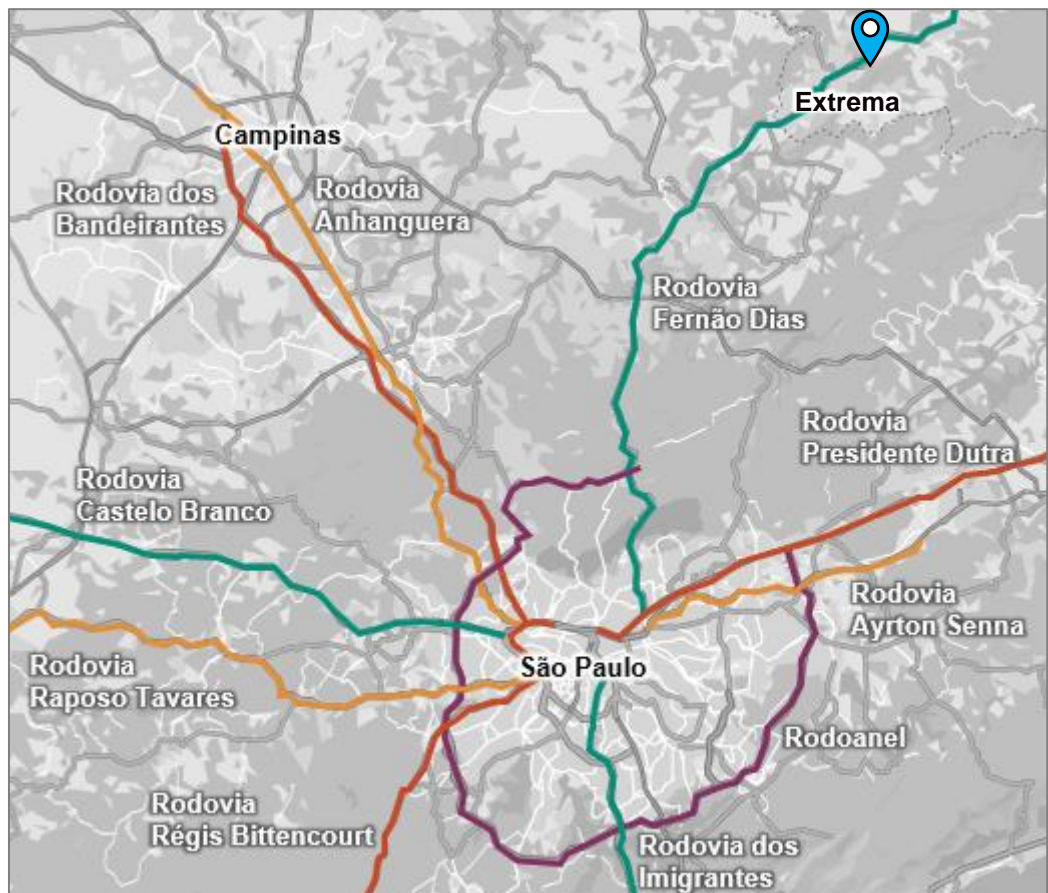
AGOSTO 2019

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



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

Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico





# Vinci Logística FII

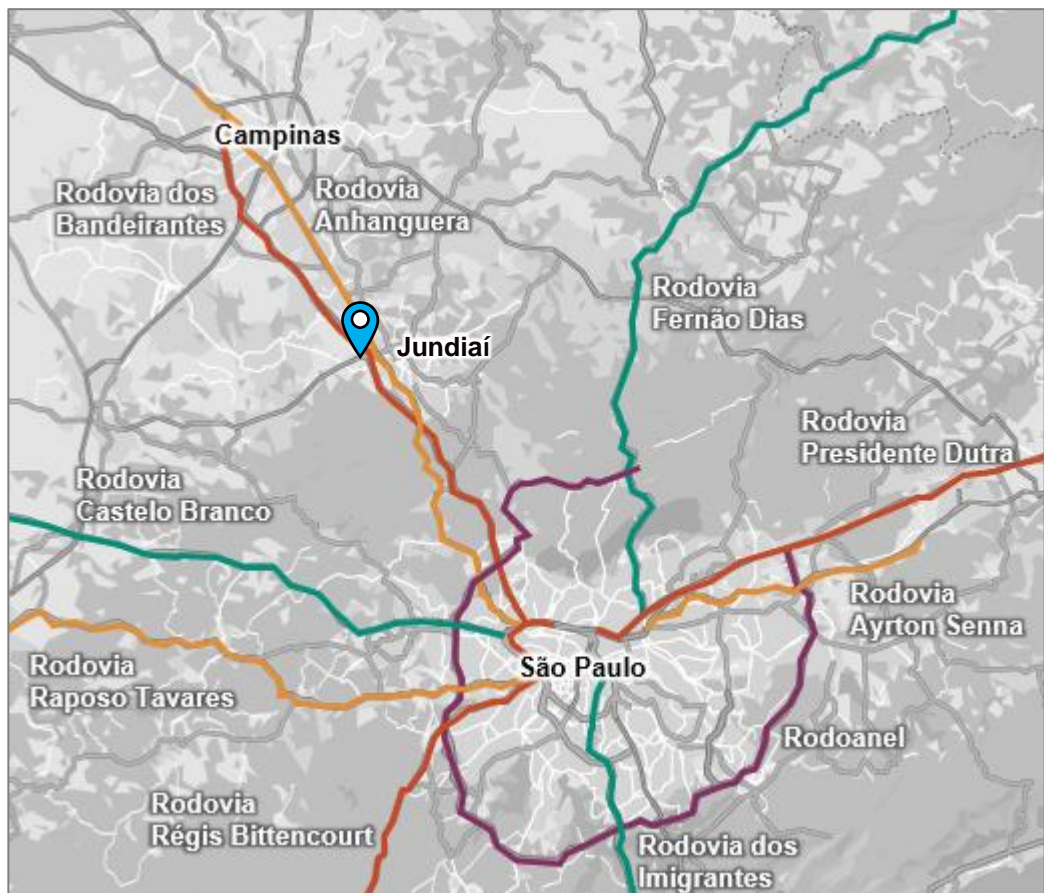
## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 2019

### Contato RI

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

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

+55 21 2159 6223



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