



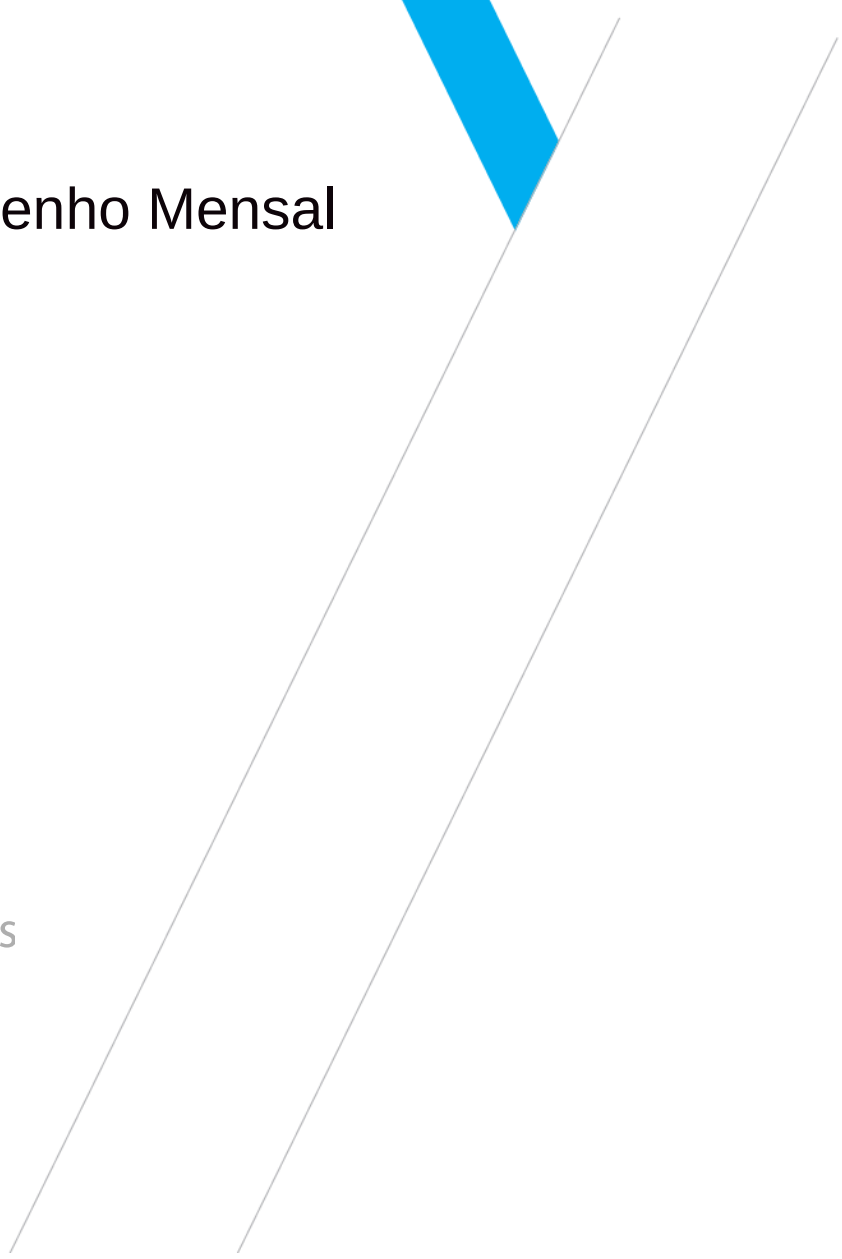
Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2019.



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

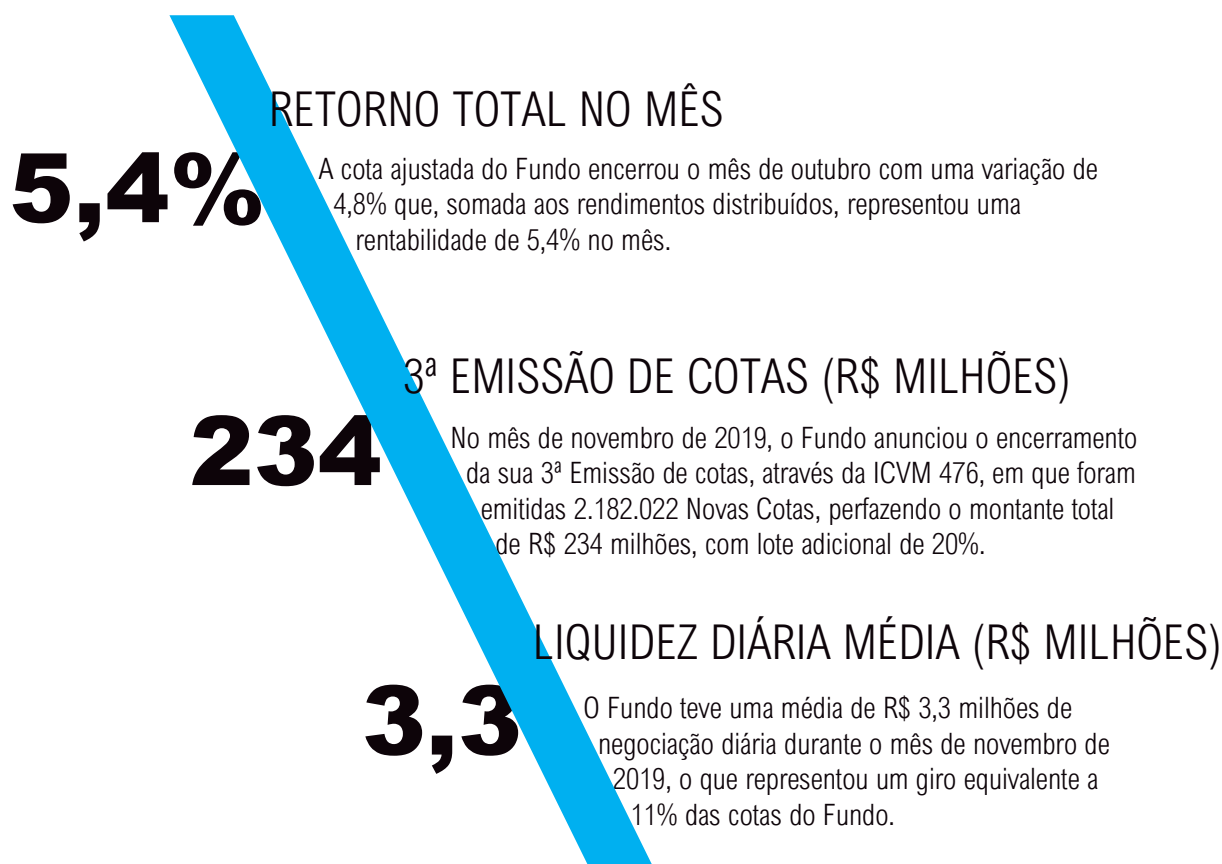
Informações Gerais

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 Cota¹ (29-11-19)**
R\$ 129,75
- **Valor Patrimonial da Cota (29-11-19)**
R\$ 106,42
- **Quantidade de Cotas**
4.379.425
- **Número de Cotistas (29-11-19)**
15.681
- **Taxa de Administração²**

Valor Contábil Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% 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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de novembro comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo ocorrida neste mês. A base de cotas utilizada para o cálculo de R\$/cota de novembro de 2019 foi de 2.197.403 cotas.

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 1.692 mil, o equivalente a R\$ 0,77/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.267 mil, o equivalente a R\$ 1,03/cota, que inclui o adiantamento do aluguel do mês de dezembro de um dos locatários do condomínio logístico Airport Town Ayrton Senna, recentemente adquirido pelo fundo. O Fundo só receberá as receitas imobiliárias dos demais locatários desse ativo, assim como o BTS Cremer, que foi adquirido no mês de novembro, no mês de dezembro.

O resultado financeiro foi de -R\$ 330 mil, sendo composto por uma receita líquida de R\$ 141 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\$ 472 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,71/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 199 mil.

Resultado do Fundo	Novembro 19 (R\$ mil)	Novembro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.267	1,03	1,17
Resultado Financeiro	-330	-0,15	-0,30
Receita Financeira	141	0,06	0,06
Despesa Financeira	-472	-0,21	-0,36
Taxa de Administração	-223	-0,10	-0,08
Administrador e Escriturador	-36	-0,02	-0,01
Gestor	-187	-0,09	-0,07
Outras Despesas do Fundo	-22	-0,01	-0,03
Resultado Recorrente Total	1.692	0,77	0,75
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Ganhos de Capital	0	0,00	0,00
Outros	0	0,00	0,00
Resultado Total	1.692	0,77	0,75
Rendimentos a serem distribuídos	1.560	0,71	0,74
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	68	0,03	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	131	0,06	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	199	0,09	

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

Os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição de cotas da 3ª emissão do Fundo receberão os rendimentos *pro rata*, referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos nos Investimentos Temporários, assim como os cotistas que exerceram os direitos de preferência, subscrição de sobras e montante adicional, no dia 13 de dezembro.

Os recibos resultantes do exercício do direito de preferência (VILG13) tanto como os recibos do exercício das sobras e montante adicional (VILG14) foram convertidos em cotas do Fundo e ficaram disponíveis para negociação na B3, sob o código VILG11, no dia 05 de dezembro de 2019, enquanto os recibos obtidos via Alocação de Ordens (VILG15) estão sujeitos a um período de *lock-up* de 90 dias contados de sua subscrição e integralização.

Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 19	Desde o IPO - 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Acumulado 2019	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	123,79	111,00	110,00	90,35	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	129,75	129,75	129,75	129,75	129,75
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	4,8%	16,9%	18,0%	44,7%	42,7%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	0,6%	12,1%	19,7%	20,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	5,4%	17,5%	30,1%	64,4%	63,0%
IFIX ³	3,5%	2,2%	15,5%	22,9%	25,9%
IBOVESPA ⁴	0,9%	-0,1%	14,6%	23,2%	26,0%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	3,9%	13,5%	14,4%	35,7%	34,2%
Rendimentos e Outros	0,6%	0,6%	12,1%	19,7%	20,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	4,4%	14,2%	26,5%	55,4%	54,4%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,2%	2,6%	4,7%	5,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 129,75, uma variação de 4,8% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 5,4% no mês, equivalente a 1,9 ponto percentual acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 63,0%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 25,9%. 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 início foi de 54,4% representando 1078,7% do CDI líquido no período.

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 2ª emissão e 3ª 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).

⁷ O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 19/03/2019.

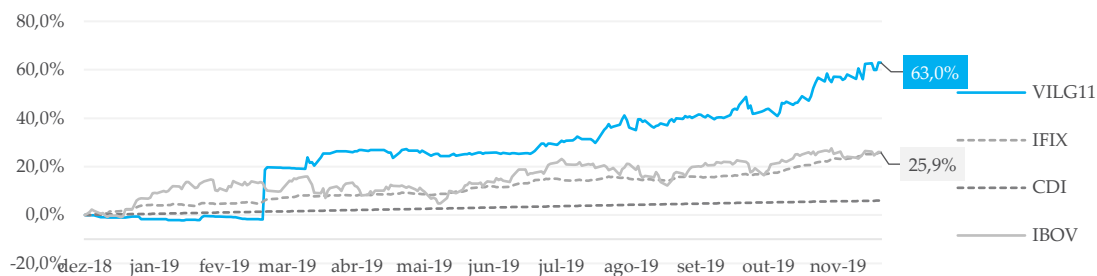
⁸ O início das atividades do Fundo ocorreu no dia 10/12/2018

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	571.340
Número de Cotistas	15.681
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.357
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

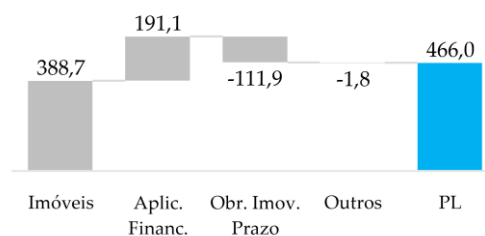
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 15.681 cotistas e um valor de mercado de R\$ 571,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,4 milhões que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 466,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 388,7 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 191,1 milhões, equivalente a 41,0% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez elevada. O Fundo possui ainda R\$ 111,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	388,7	88,8
Aplicações Financeiras	191,1	43,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-111,9	-25,6
A Pagar / Receber	-1,8	-0,4
Patrimônio Líquido	466,0	106,4



Fonte: Administrador

Vinci Logística FII **Relatório de Desempenho Mensal**

NOVEMBRO 2019

Conclusão da 3ª Emissão de Cotas

No dia 08 de novembro de 2019, o Fundo anunciou o encerramento da sua 3ª Emissão de Cotas, distribuída com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da instrução CVM nº 476, conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado na mesma data. Na oferta foi captado o montante total de R\$ 234.000.039,28, por meio da emissão de 2.182.022 Novas Cotas, que foram acrescidas em 20% do total de cotas ofertado originalmente.

Até o momento, o Fundo realizou a aquisição de 2 ativos (BTS Cremer a Airport Town Ayrton Senna, que estavam na destinação dos recursos da oferta), alocando em um período de 18 dias desde o encerramento da oferta, 55% do montante da oferta em seu cenário base e 46% dos recursos totais, incluindo o lote adicional.

A gestão segue em negociações para a aquisição de ativos de qualidade que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

Potenciais Aquisições

Ao final de novembro, o Fundo contava com um acordo de exclusividade assinado para a potencial aquisição de 1 ativo que totaliza mais de 36 mil m² de ABL própria. Seguem abaixo algumas características da oportunidade:

Cachoeirinha, RS **CD Cachoeirinha**



- 36.722 m² de ABL total;
- 1 locatário do setor de logística e transporte: AGV Logística;
- Tipo de contrato: típico, com multa atípica até dez/2020;
- 100% de ocupação;
WAULT: 2,67 anos.

Destacamos que a existência de tal acordo de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos no referido ativo.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

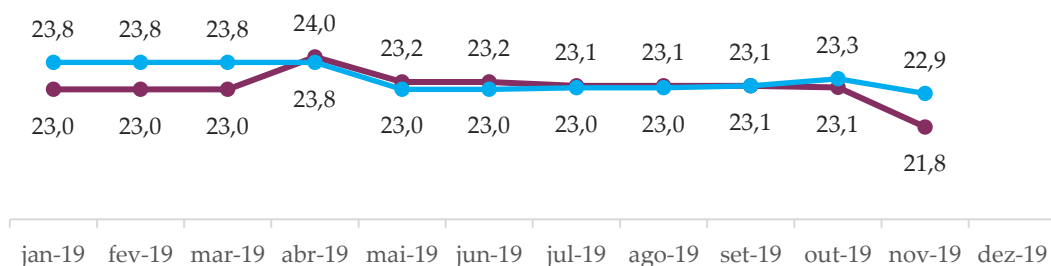
Indicadores Operacionais

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

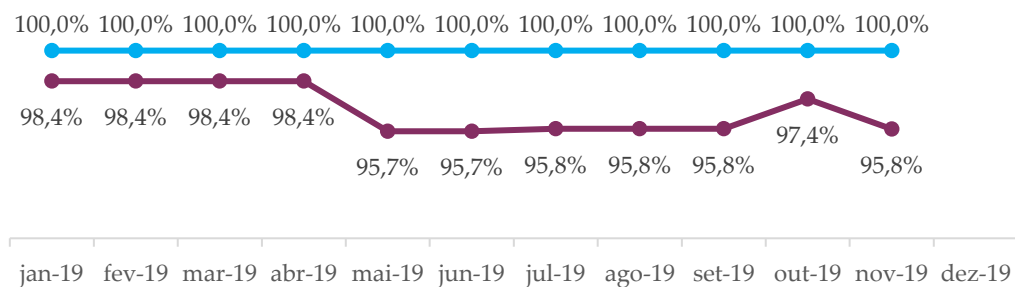
A receita média de aluguel do Fundo no mês de novembro considera a ABL Própria dos ativos recentemente adquiridos, BTS Cremer e Airport Town Ayrton Senna, embora não considere a receita de aluguel integral de seus locatários nesse mês, e por essa razão a receita média do Fundo de novembro é inferior aos meses anteriores.

— Mercado¹ — VILG11

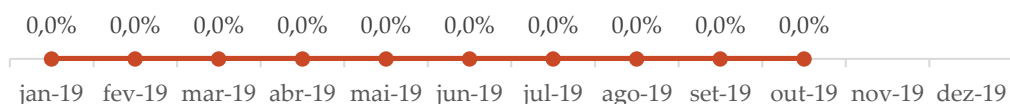
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence. Foram utilizados dados de aluguel médio e ocupação média do estado de Minas Gerais, em comparação com o ativo BTS Cremer em Pouso Alegre, MG, que compõe o portfólio do Fundo.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

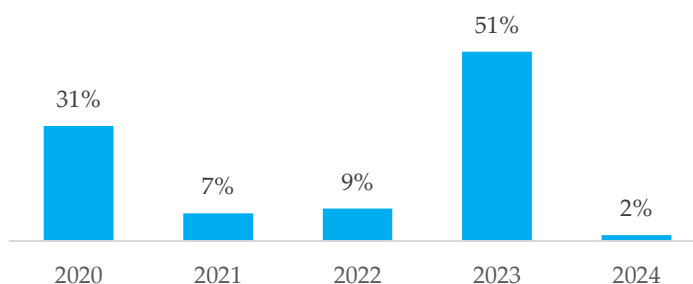
NOVEMBRO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 2,6 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.

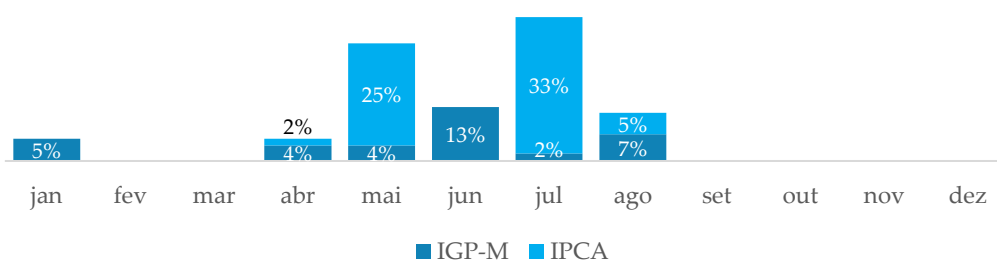
WAULT¹



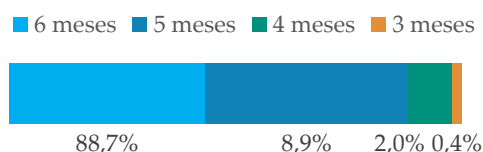
Vencimentos (% Receita Aluguel)



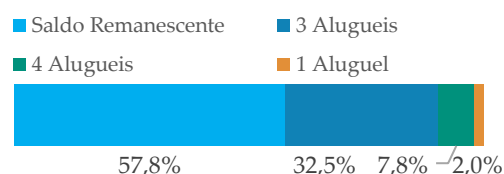
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



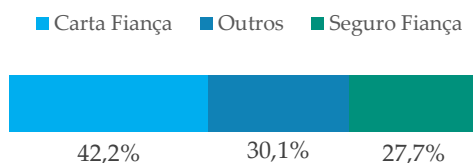
Tempo de Aviso Prévio



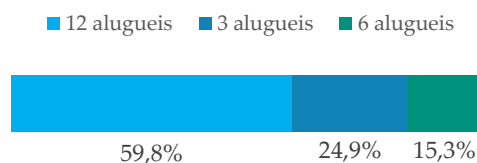
Tipo de Multa



Tipo de Garantia



Valor da Garantia



¹ 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

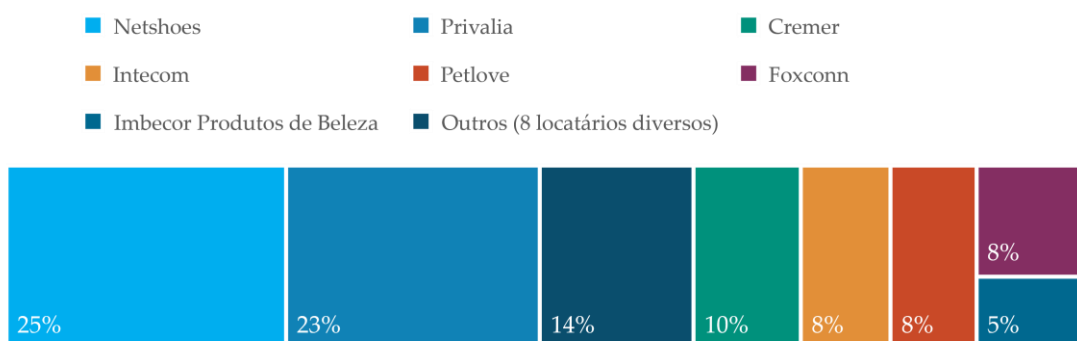
NOVEMBRO 2019

Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 5 imóveis totalizando mais de 126 mil m² de ABL próprio.

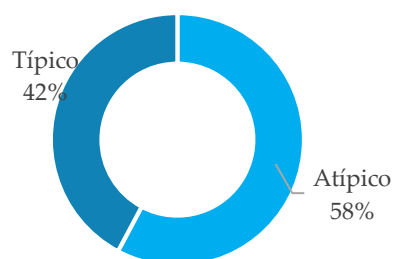
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

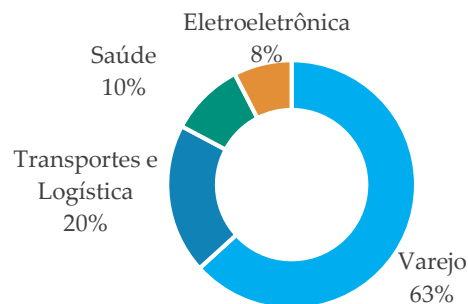


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

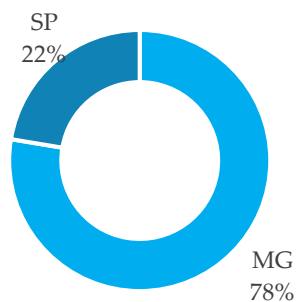
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



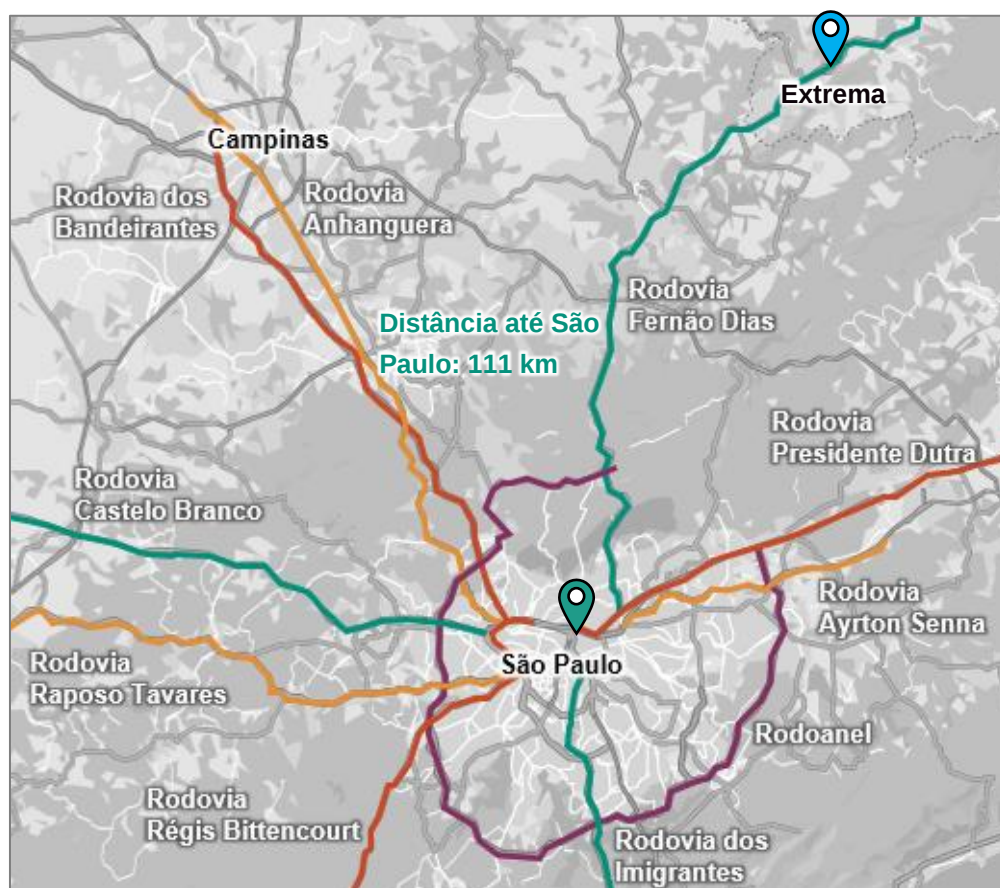
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

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



% Participação VILG11	100%	Gestão Condominial	Fulwood
Área Bruta Locável	54.632 m²	Tipo de Contrato	Típico/Atípico
Taxa de Ocupação	100%		
Principais Locatários	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech		



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

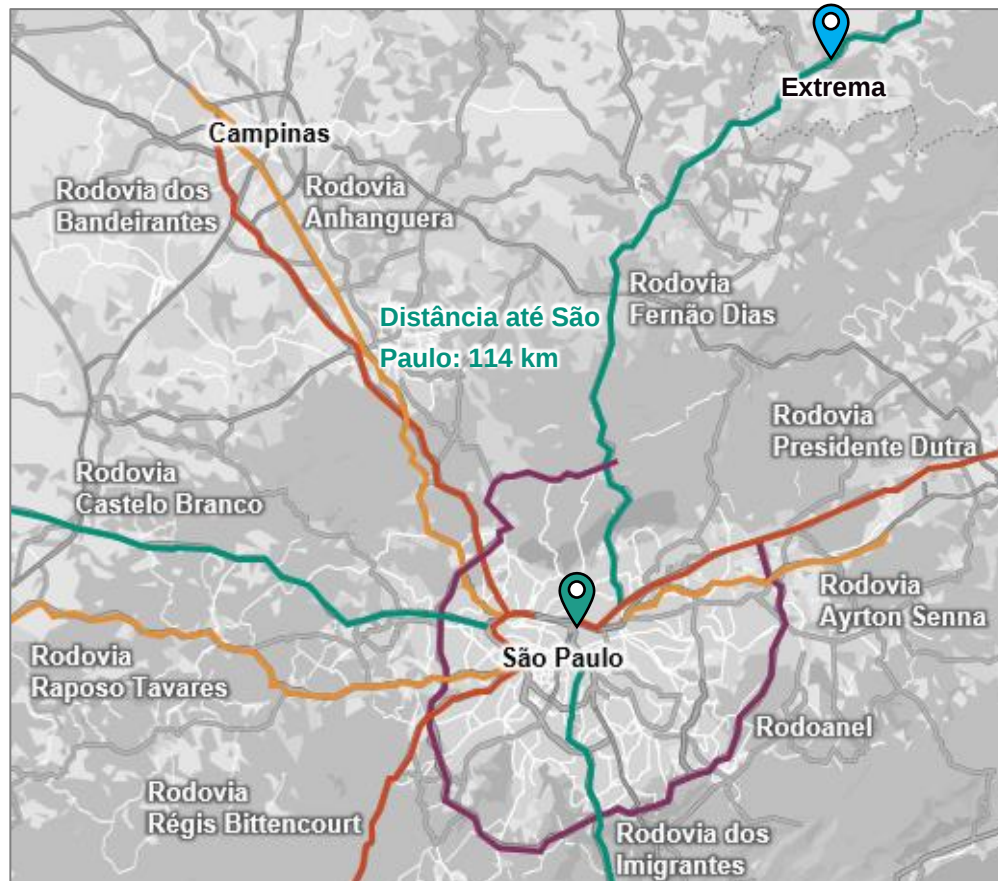
NOVEMBRO 2019

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	26.774 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Privalia

Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



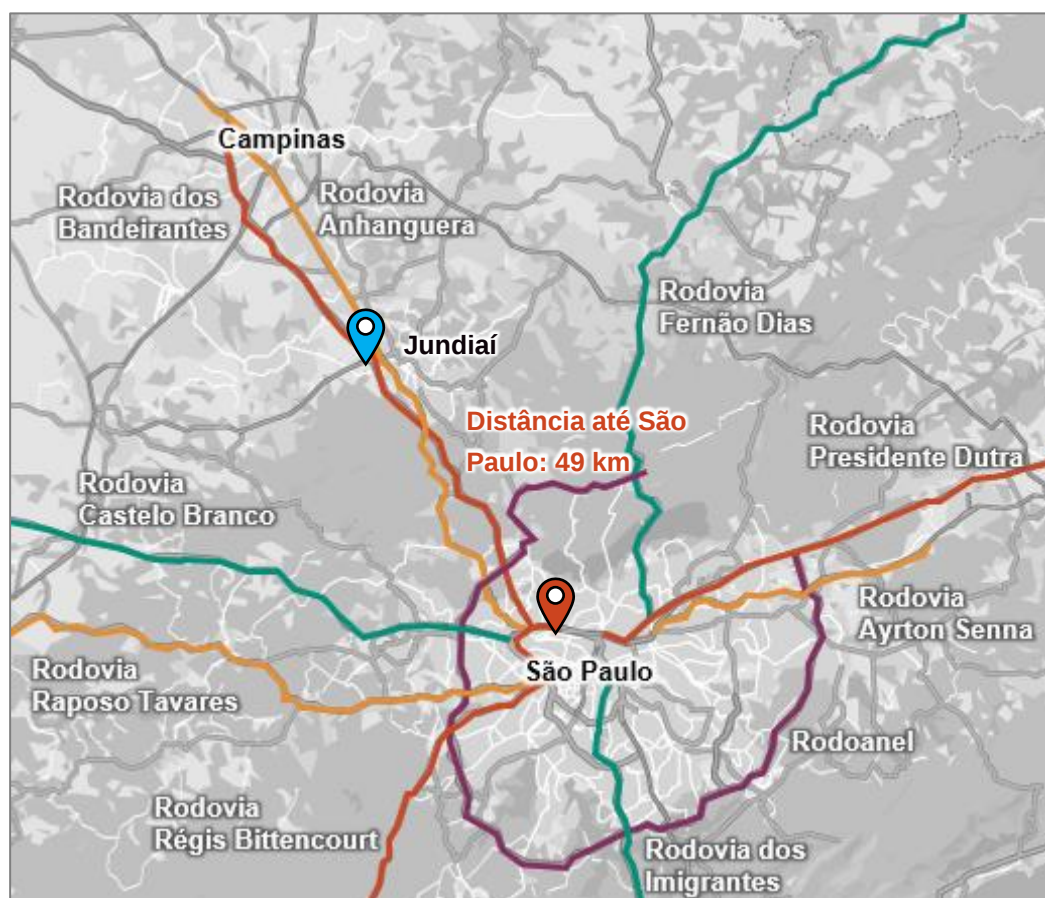
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

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



% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)	Gestão Condominial	Fulwood
Área Bruta Locável	28.830 m²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%		
Principais Locatários	Foxconn		



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11

100%

Principais Locatários

Cremer

Área Bruta Locável

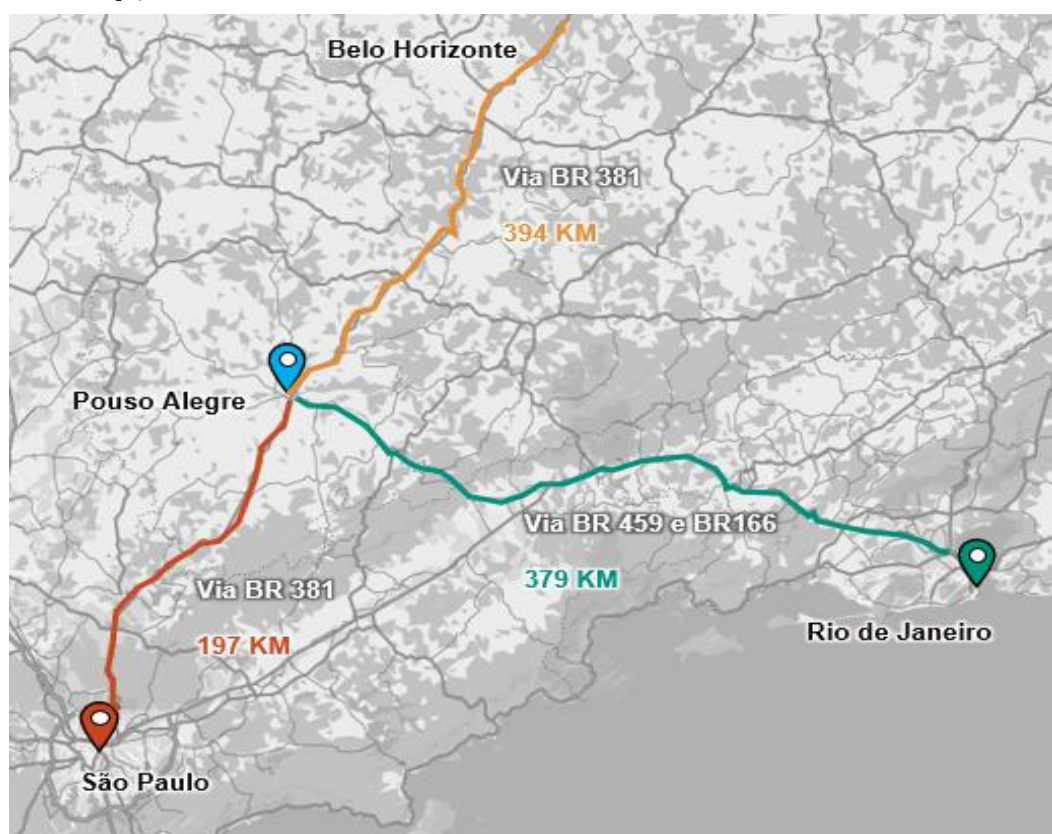
13.899 m²

Tipo de Contrato

Atípico

Taxa de Ocupação

100%



Vinci Logística FII

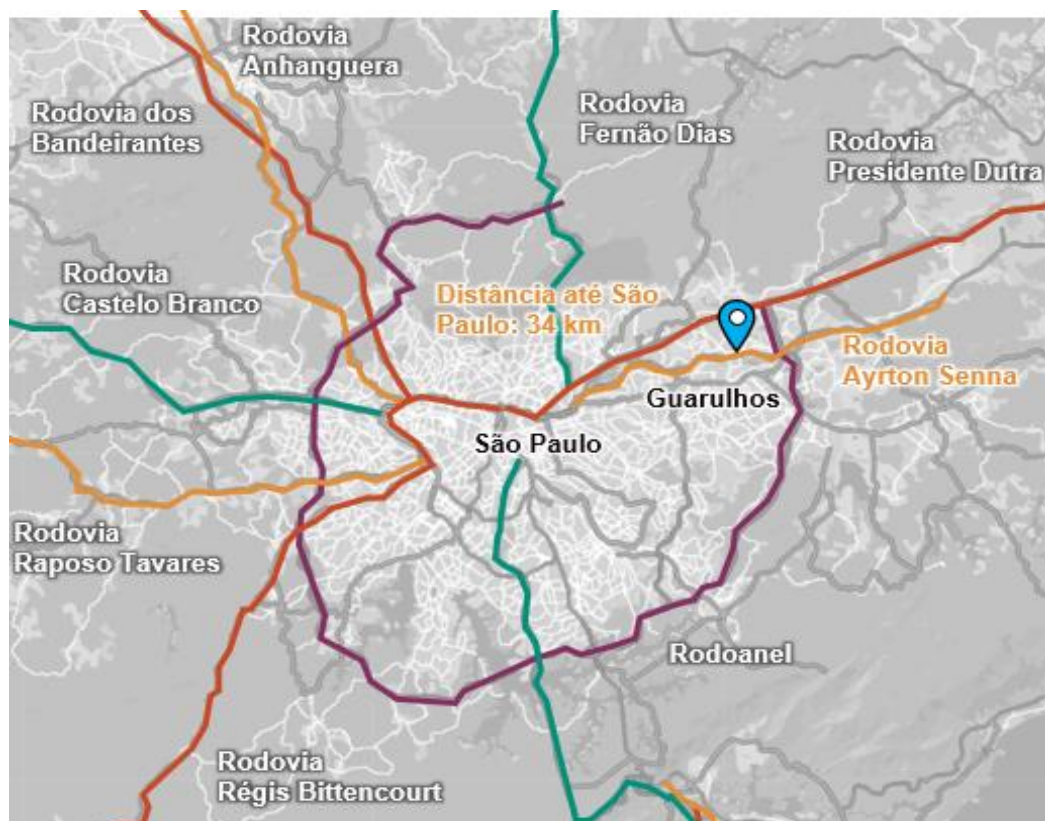
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

Airport Town Ayrton Senna – Avenida Ayrton Senna – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%	Gestão Condominial	Airport Town
Área Bruta Locável	18.923 m²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%	Principais Locatários	8 locatários diversos



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2019

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincilogistica.com

+55 21 2159 6225



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
780 Third Avenue, 25th Floor
10017