

Vinci Logística FII

Relatório de Resultados Trimestral

4º TRIMESTRE 2019



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.

DESTAQUES

100% TAXA DE OCUPAÇÃO (%)

325 VOLUME DE APLICAÇÕES
FINANCEIRAS (R\$ MILHÕES)

57% CONTRATOS
ATÍPICOS (%)

Neste relatório serão apresentados os resultados financeiros do Fundo referentes ao 4º trimestre de 2019, enquanto os indicadores operacionais e dados sobre mercado são referentes a março de 2020, de forma a passar para os investidores as informações mais atualizadas do Fundo.

O Vinci Logística FII atualmente possui 8 ativos em seu portfólio, que totalizam mais de 195 mil m² de ABL Própria, e estão localizados em 4 estados e 2 regiões do País. O Fundo apresenta uma diversificação relevante por locatários e segmentos de atuação, além de uma exposição a contratos atípicos, que representam 57% da receita de aluguel do Fundo, e que garantem maior segurança ao Fundo em eventuais negociações com locatários.

No dia 24 de março de 2020, o Fundo encerrou a sua 4ª emissão de cotas, que captou aproximadamente R\$ 312 milhões. Com isso, o Fundo ao final do mês de março, apresentava uma situação extremamente confortável de liquidez, com cerca de R\$ 325 milhões em aplicações financeiras, ao passo que as obrigações por aquisição de imóveis totalizam R\$ 133,4 milhões.

Desde o início das suas negociações, em dezembro de 2018, a cota de mercado do Fundo acumula uma rentabilidade total de 47,4%, incluindo a variação da cota bruta e a distribuição de rendimentos no período, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 8,6%.

As cotas do VILG11 vem apresentando uma liquidez no mercado secundário crescente, e no encerramento do mês de março de 2020 a média de liquidez diária no mês foi de R\$ 4,3 milhões.

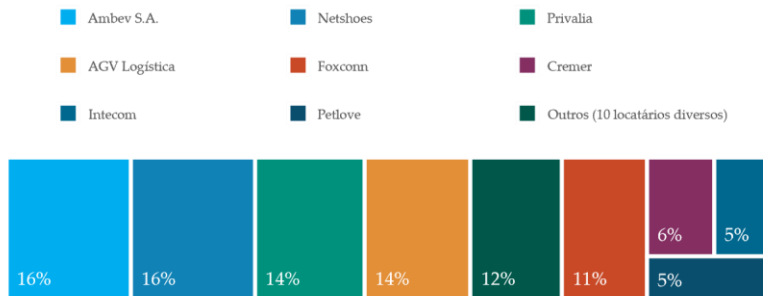
No dia 17/04/2020, o Fundo anunciou a renovação antecipada do contrato com a Netshoes (Magazine Luiza), que ocupa 28,7 mil m² no Fernão Dias Business Park, por mais 36 meses a partir de outubro/2020, aumentando o WAULT¹ para 3,3 anos.

Portfólio

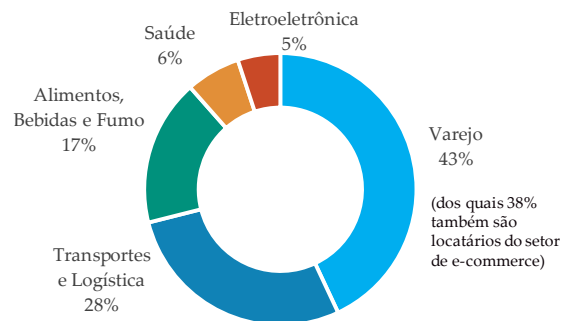
Visão Geral do Portfólio

Imóveis	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Tipo de Contrato	Ocupação
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	54.632	100%	54.632	Típico e Atípico	100%
CD Cachoeirinha	Cachoeirinha, RS	36.722	100%	36.722	Atípico	100%
Centro de Distribuição Privalia	Extrema, MG	26.774	100%	26.774	Atípico	100%
Airport Town Ayrton Senna	Guarulhos, SP	18.923	100%	18.923	Típico	100%
CD Cariacica	Cariacica, ES	16.502	100%	16.502	Atípico	100%
CD Eldorado	Eldorado, RS	15.512	100%	15.512	Atípico	100%
BTS Cremer	Pouso Alegre, MG	13.899	100%	13.899	Atípico	100%
Jundiaí Business Park	Jundiaí, SP	28.830	43%	12.270	Típico	100%
Fundo				195.234		100%

Locatários
(%Receita de Aluguel)



Segmento de Atuação
(%Receita de Aluguel)

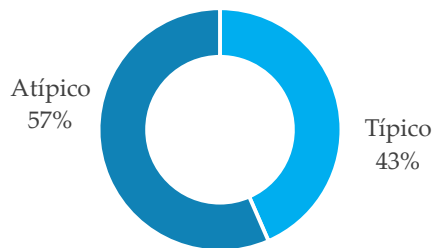


Região
(% da Receita de Aluguel)

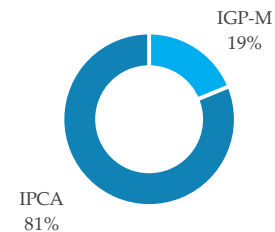
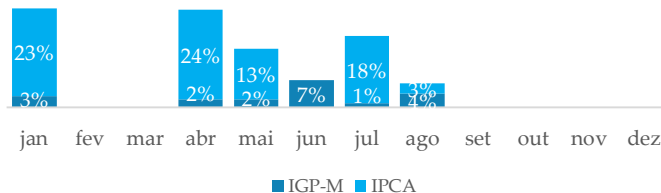


Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

Tipo de Contrato
(% Receita de Aluguel)



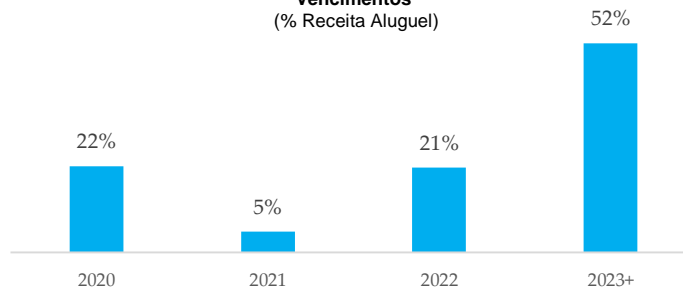
Mês de Renovação e Índice de Reajuste
(% Receita Aluguel)



WAULT¹



Vencimentos
(% Receita Aluguel)

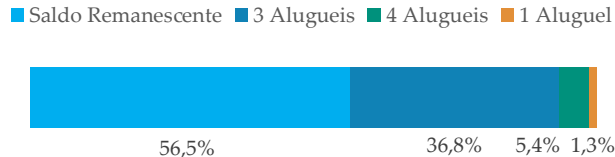


Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FII, março de 2020

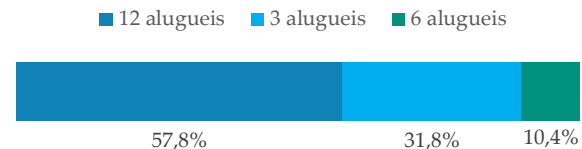
1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio, (considera a renovação do contrato com a Netshoes no dia 17/04/2020).

Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

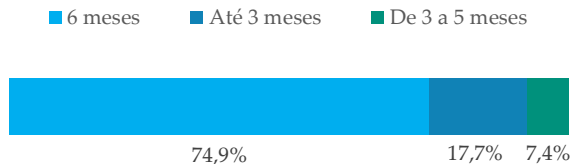
Multa Contratual
(% Receita de Aluguel)



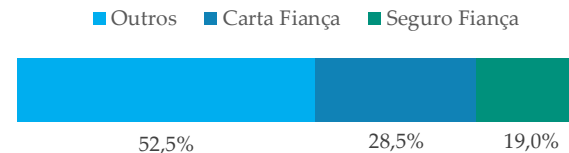
Volume das Garantias
(% Receita de Aluguel)



Aviso Prévio
(%Receita de Aluguel)



Tipo de Garantia
(% Receita de Aluguel)



Fernão Dias Business Park e CD Privalia



Fernão Dias Business Park

Localização	Extrema, MG
ABL Total	54.632 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	Netshoes (Magazine Luiza), Petlove, Intecom e Stock Tech
Tipo de Contrato	Atípico e Típico



CD Privalia

Localização	Extrema, MG
ABL Total	26.744 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	Privalia
Tipo de Contrato	Atípico

Região de Extrema, MG



A região de Extrema está localizada a cerca de 100km do centro de São Paulo e é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras que liga Belo Horizonte a São Paulo, a rodovia BR 381, também conhecida como Rodovia Fernão Dias.

Sua proximidade à cidade de São Paulo, Campinas e capacidade de acesso aos principais mercados da região Sudeste, faz de Extrema um importante eixo logístico. A região vem atraindo grandes companhias como Netshoes, Privalia, Panasonic, DHL, Centauro, Johnson & Johnson, entre outras.

A região apresenta atualmente uma vacância inferior e alugueis superiores aos praticados na região de São Paulo.

Legenda Pilares



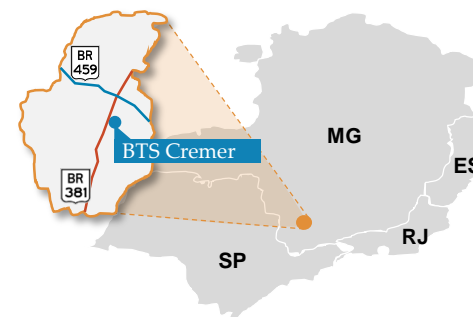
BTS Cremer



BTS Cremer

Localização	Pouso Alegre, MG
ABL Total	13.899 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	Cremer (Grupo Mafra)
Tipo de Contrato	Atípico

Região de Pouso Alegre, MG



Pouso Alegre está localizada no Sul do estado de Minas Gerais e possui o segundo maior PIB da região (7,4 bilhões de reais, dados de 2017), ficando atrás apenas da cidade de Extrema. Caracteriza-se também por ser um estratégico hub logístico, uma vez que a cidade é cortada por cinco importantes rodovias, três estaduais e duas federais, entre elas a Rodovia Fernão Dias (BR-381), que liga São Paulo a Belo Horizonte. Dentre as empresas instaladas na região, destacam-se Cremer, Unilever, **XCMG**, **Ball Corporation** e Amcor Rigid.

Legenda Pilares



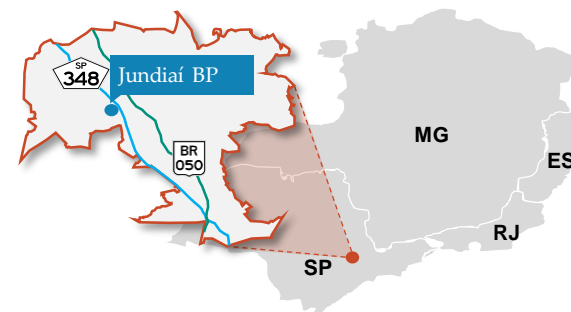
Jundiaí Business Park



Jundiaí Business Park

Localização	Jundiaí, SP
ABL Total	28.830 m ²
Participação VILG11	100% de 3 dos 7 módulos
Ocupação	100%
Locatários	Foxconn
Tipo de Contrato	Típico

Região de Jundiaí, SP



A região de Jundiaí é cortada pelo Sistema Anhanguera-Bandeirantes que passa por 18 cidades, concentrando as regiões metropolitanas mais ricas do Estado de São Paulo, que respondem por mais de 50% do PIB estadual. Jundiaí atua como um polo para empresas e indústrias, atraídas pelo fácil escoamento de produtos, pela infraestrutura bem desenvolvida e de mão de obra qualificada. Além disso, sua proximidade com a cidade de São Paulo, com os aeroportos de Viracopos, Congonhas e Guarulhos, faz de Jundiaí uma região estratégica para logística. A cidade conta com a presença de grandes empresas como Femsa, Siemens, Ambev, Saint Gobain, Klabin entre outras.

Legenda Pilares



Aiport Town Ayrton Senna



Aiport Town Ayrton Senna

Localização	Guarulhos, SP
ABL Total	18.923 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	9 locatários de setores diversos
Tipo de Contrato	Típico

Região de Guarulhos, SP



Guarulhos está localizada a 15km do centro de São Paulo e é a segunda cidade mais populosa do estado, com mais de 1,3 milhão de habitantes. A cidade é cruzada por três grandes rodovias e é sede do aeroporto mais movimentado do país (GRU). Sua localização estratégica a coloca em importantíssimos corredores de escoamento nacionais: São Paulo – Rio de Janeiro, através das Rodovias Dutra e Ayrton Senna, e São Paulo – Belo Horizonte, através da Rodovia Fernão Dias. Atualmente Guarulhos possui a menor vacância do estado e concentra operações de grandes empresas nacionais e internacionais. Além disso, a cidade é destino ideal à crescente demanda de espaços logísticos próximos a grandes centros urbanos principalmente para o setor de e-commerce através das operações de “last mile”.

Legenda Pilares



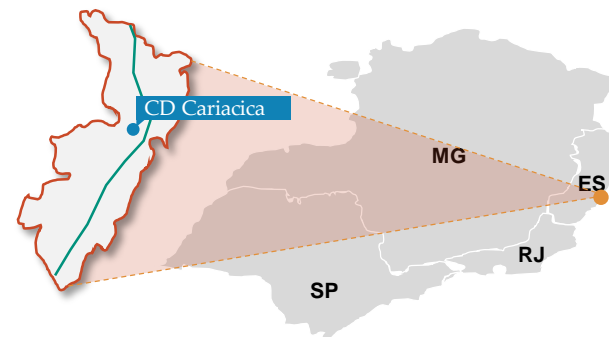
CD Cariacica



CD Cariacica

Localização	Cariacica, ES
ABL Total	16.502 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico

Região de Cariacica, ES



A região metropolitana de Vitória conta com cerca de 2 milhões de habitantes e é composta por sete municípios, sendo os principais, em ordem decrescente de população: Serra, Vila Velha, Cariacica e Vitória.

Cortada de norte a sul pelo principal corredor nacional, a BR-101, a região se destaca pela sua localização estratégica, ligando as regiões Sudeste e Nordeste, e também pelo Porto de Vitória.

Em se tratando do mercado industrial e logístico, Cariacica, Serra e Viana concentram as principais empresas nacionais e internacionais da região, como Ambev, Mondelez, DHL, Fedex, entre outras.

Legenda Pilares



CD Eldorado e CD Cachoeirinha



CD Eldorado

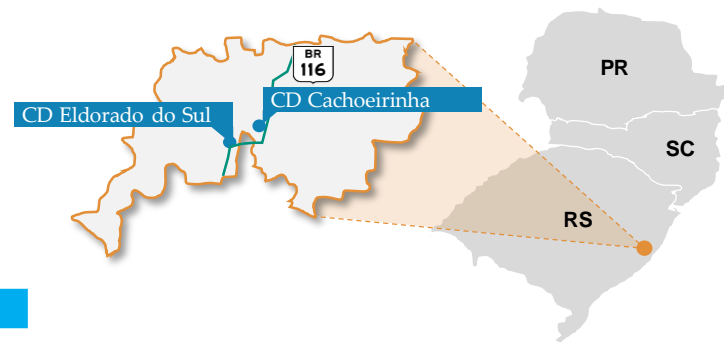
Localização	Eldorado do Sul, RS
ABL Total	15.512 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



CD Cachoeirinha

Localização	Cachoeirinha, RS
ABL Total	36.722 m ²
Participação VILG11	100%
Ocupação	100%
Locatários	AGV Logística
Tipo de Contrato	Típico

Região Metropolitana de Porto Alegre, RS



A região metropolitana de Porto Alegre é composta por 34 municípios e possui cerca de 4,3 milhões de habitantes, sendo assim a quinta mais populosa do país. A principal rodovia que a corta é a BR-116, um dos principais corredores de escoamento nacionais.

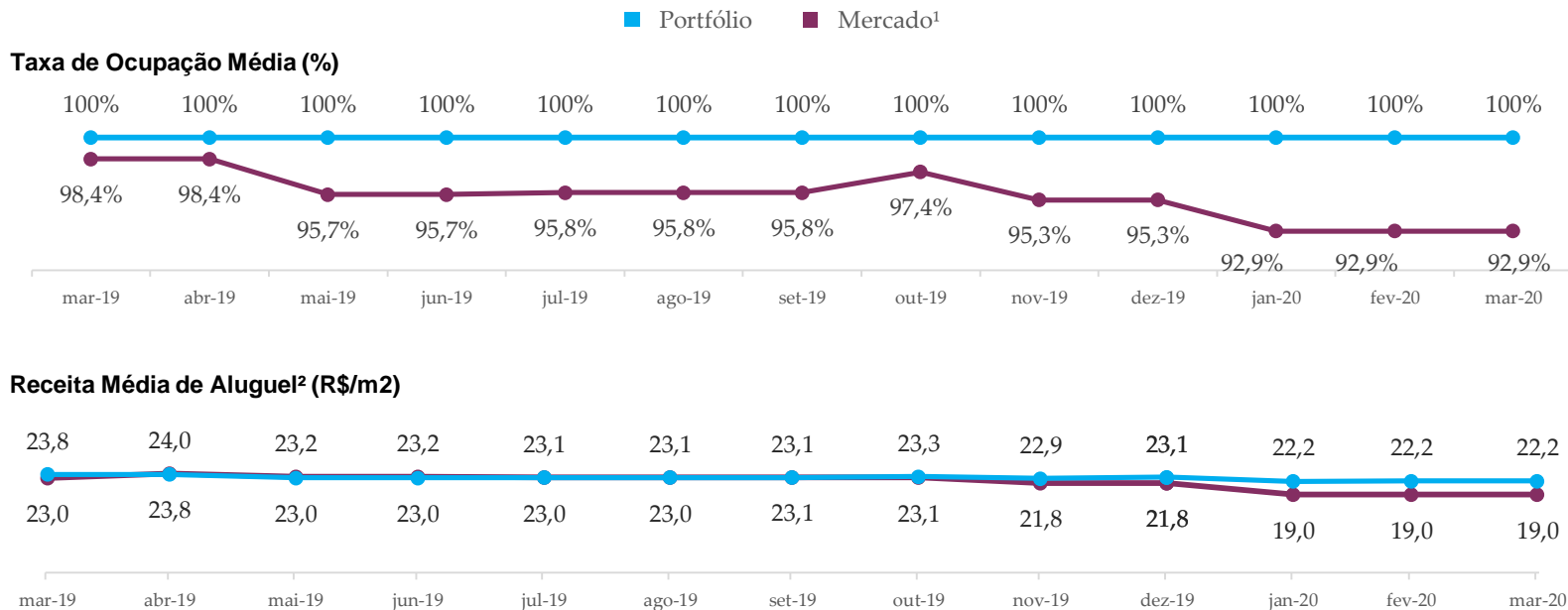
Em relação ao mercado industrial e logístico, o estado do Rio Grande do Sul como um todo apresenta bons números, com uma taxa de ocupação de 88,5% e uma absorção líquida de 56 mil m² no último trimestre.

Dentre as principais empresas que se instalaram na região, destaque para Ambev, Souza Cruz (British American Tobacco), AGV Logística, Femsa, Kimberly-Clark, entre outras.

Legenda Pilares



Portfólio x Mercado



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.

² Os meses de maio e novembro de 2019 e janeiro de 2020 apresentaram um impacto na receita média de aluguel do Fundo pois foram realizadas as aquisições dos ativos Jundiá Business Park, BTS Cremer, Airport Town Ayrton Senna, CD Eldorado e CD Cariacica, respectivamente. O aluguel/m² dos ativos já existentes no Fundo não sofreu alteração nesses períodos.

Performance do Fundo e Indicadores Operacionais

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)	4T19	YTD
Resultado Imóveis	7.226	20.521
Resultado Financeiro	-585	-3.491
Taxa de Administração	-790	-1.782
Outros	78	-226
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado¹)	5.929	15.006
Rendimentos Distribuídos	-5.879	14.943
Distribuição sobre Resultado	99,2%	99,5%

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Disponibilidades	325.207
Obrigações de aquisição de ativos	-133.416
Até 2020	-58.046
De 2021 em diante	-75.370
Caixa Líquido	191.791

Mercados de Capitais	Março 2020
Número Total de Cotas	7.038.771
Liquidez Diária Média (R\$ mil)	4.344
Número de Cotistas	30.644
<i>% de cotas - pessoa física</i>	72%
<i>% de cotas - demais investidores</i>	28%
Valor de Mercado (R\$ mil)	774.355

Indicadores Operacionais	Março 2020
ABL Própria (m ²)	195.234
WAULT ² (anos)	2,9
Receita de Aluguel (R\$/m ²)	22,2
Taxa de Ocupação	100,0%
Inadimplência Líquida	2,6%

¹ FFO Ajustado (Adjusted Funds From Operations): Média não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo os efeitos de ganho/perda na venda de propriedades para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes, somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

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

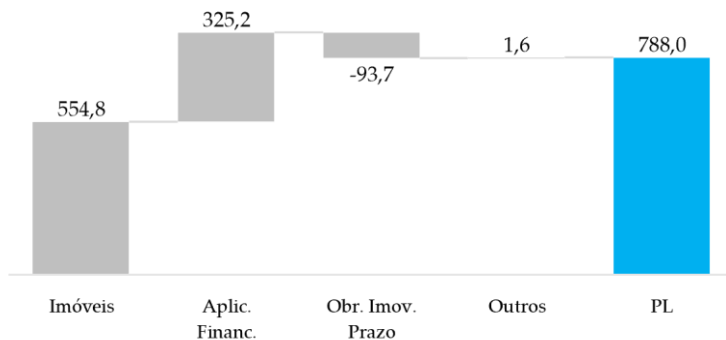
Carteira do Fundo

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 background is white.

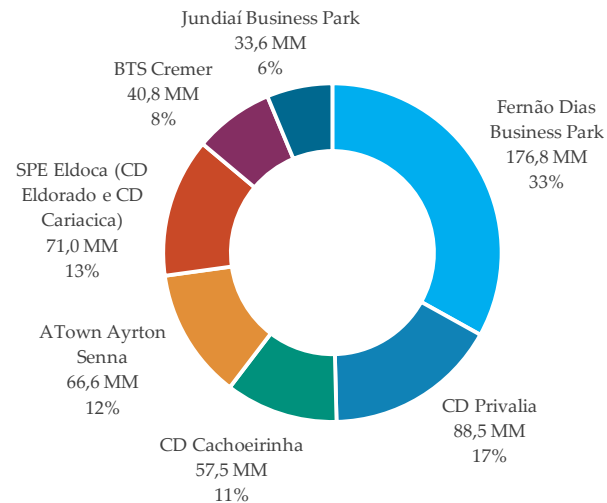
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março era de R\$ 788,0 milhões composto por R\$ 554,8 milhões de ativos imobiliários e R\$ 93,7 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis, além de aproximadamente R\$ 39,8 milhões em obrigações que estão dentro da SPE Eldoca (ativos CD Eldorado e CD Cariacica).

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

Em março de 2020, o Fundo possuía R\$ 325,2 milhões em caixa, sendo que as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 133,4 milhões. Essas incluem uma parcela à prazo do pagamento do preço de aquisição do Airport Town Ayrton Senna, no valor de R\$ 13,8 milhões, o CRI herdado com a aquisição dos ativos CD Eldorado e CD Cachoeirinha, no valor total de R\$ 39,8 milhões, além das parcelas remanescentes do pagamento a prazo dos imóveis Fernão Dias Business Park e CD Privália, com prazo de vencimento em 2031, corrigidas por IPCA + 7,5% a.a. e que poderão ser pré pagas a partir do mês de junho de 2020. O caixa líquido do Fundo totaliza portanto, R\$ 191,8 milhões.

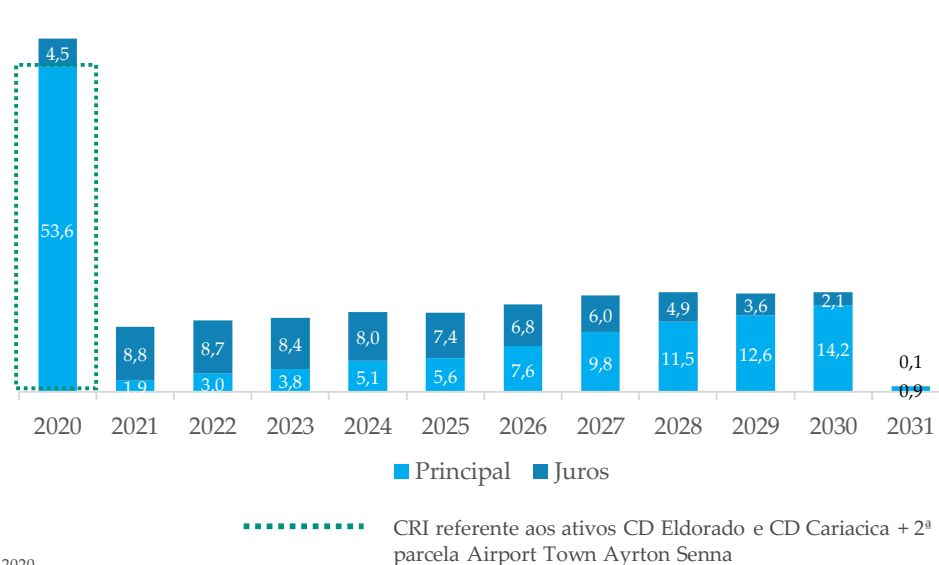
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Aplicações Financeiras	325.207
Obrigações de aquisição de ativos	-133.416
Até 2020	-58.046
De 2021 em diante	-75.370
Caixa Líquido	191.791

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	4T19
Receita Financeira	830.729
Despesa Financeira	-1.415.399
Resultado Financeiro	-584.670

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de abril de 2020.

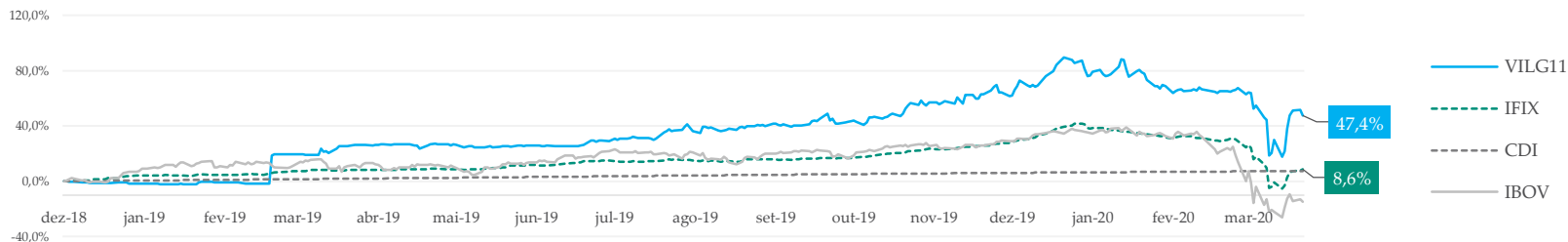
Mercado de Capitais



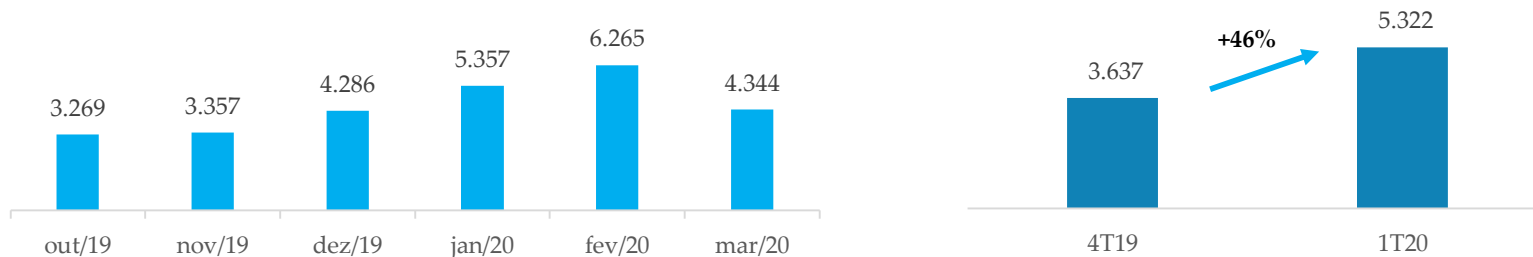
Desempenho

Desde o início do Fundo, em 10 de dezembro de 2018, até o encerramento do primeiro trimestre de 2020, o Fundo acumulava 47,4% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 8,6% no mesmo período. O VILG11 teve negociação em todos os pregões desde o início de suas negociações, e sua média de negociação no primeiro trimestre foi de 5,3 milhões, 46% superior à média de liquidez do quarto trimestre de 2019.

Rentabilidade Bruta do Fundo¹



Liquidez Diária Média 4T19 e 1T20 (R\$ Mil)

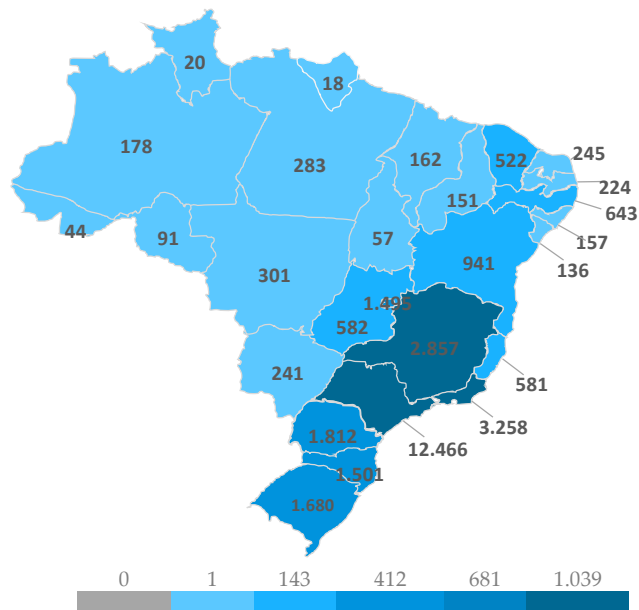


¹ Considera os rendimentos declarados no período, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

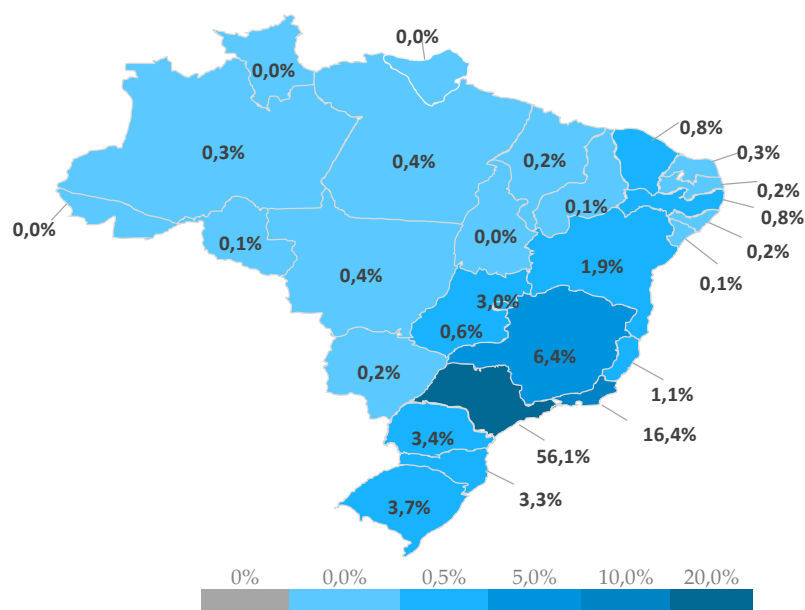
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 30.644 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 56,1% e 16,4% das cotas. Os vinte maiores cotistas representavam 29% do capital do Fundo. Atualmente 72% das cotas são detidas por pessoas físicas e 28% são por outros investidores.

Quantidade de Cotistas por Estado



Percentual de Cotas por Estado



Resultado e Demonstrações Financeiras

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

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	dez/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	198.015	41,18%	6.818	10,52%
Caixa e equivalente de caixa	183.512	38,17%	6.432	9,93%
Bancos conta movimento	3	0,00%	24	0,04%
Cotas de fundos de investimentos	183.509	38,17%	6.408	9,89%
Títulos e valores mobiliários	11.151	2,32%	-	0,00%
Cotas de fundos imobiliários	11.151	2,32%	-	0,00%
Outros créditos	3.352	0,86%	386	0,60%
Aluguéis a receber	2.043	0,84%	320	0,49%
Custos de emissões de recebíveis a diferir	-	0,00%	-	0,00%
Outros	1.309	0,27%	66	0,10%
Ativos não circulantes	403.634	83,96%	59.036	91,10%
Investimento - propriedade para investimento	403.634	83,96%	59.036	91,10%
Imóveis acabados para renda	376.018	78,22%	59.036	91,10%
Ajuste ao valor justo	27.616	5,74%	-	0,00%
Ativo Total	601.649	125,14%	65.854	101,63%

Passivos	dez/19	% PL	dez/18	% PL
Passivos circulantes	47.256	9,82%	1.054	1,63%
Outras obrigações	47.256	9,82%	1.054	1,63%
Obrigações por securitização de recebíveis	5.480	1,14%	1.054	1,63%
Obrigações por aquisições de imóveis	33.656	7,00%	-	0,00%
Provisões rendimentos a distribuir	19	0,00%	1.000	1,54%
Taxa de administração e gestão	405	0,08%	16	0,02%
Auditoria e custódia	76	0,02%	34	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	12	0,00%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	4.849	1,01%	-	0,00%
Passivos Não Circulantes	73.676	15,32%	-	0,00%
Obrigações por securitização de recebíveis	73.044	15,19%	-	0,00%
(-) Custos	(200)	-0,04%	-	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia	832	0,17%	-	0,00%
Patrimônio Líquido	480.717	100,00%	64.800	100,00%
Capital social	455.954	94,85%	65.200	100,62%
(-) Custos de emissões de cotas	(2.201)	-0,46%	(684)	-1,06%
(-) Distribuições de rendimentos	(15.665)	-3,26%	(16)	-0,02%
Lucros acumulados	42.629	8,87%	300	0,46%
Passivo Total + Patrimônio Líquido	601.649	125,14%	65.854	101,63%

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

	Semestre findo em Dez/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Propriedade para investimento	49.940	320
Receitas de aluguéis	22.649	320
Ajuste ao valor justo	27.615	-
Manutenções e conservações	(127)	-
Despesas de Condomínio	(197)	-
Ativos financeiros de natureza Imobiliária	490	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	71	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	194	-
IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário	(39)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	264	-
Outros Ativos Financeiros	2.233	17
Renda com cotas de fundo de investimento	2.811	58
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(578)	(41)
Outras receitas/despesas	(10.334)	(37)
Outras receitas	273	-
Despesas com juros passivos	(7.674)	-
Taxa de administração e gestão	(2.132)	(34)
Auditoria e custódia	(174)	-
Consultorias e assessorias	(384)	-
Taxa de fiscalização CVM	(36)	-
Cartório	(66)	-
Outras despesas	(141)	(3)
Resultado líquido	21.093	300



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