

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2019 enquanto as informações operacionais dos imóveis são referentes a dezembro de 2018.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 Patrimonial da Cota (31-01-19)**
R\$ 99,12
- **Quantidade de Cotas**
652.000
- **Número de Cotistas (31-01-19)**
22
- **Taxa de Administração¹**
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

WAULT (ANOS)
3,6
de prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)

OCUPAÇÃO
100%
O Portfolio encerrou o mês de janeiro com 100% de ocupação

ABL PRÓPRIA (MIL M²)
48
O Fundo possui 48 mil m² de ABL própria distribuídos em 2 ativos.

¹ Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

No dia 11 de dezembro de 2018, foi encerrada a primeira emissão de cotas do Vinci Logística FII (“VILG”) com uma captação total de R\$ 65,2 milhões. Logo na sequência, no dia 12 de dezembro de 2018, foi concluída a aquisição do primeiro ativo a compor o portfólio, a participação de 39% no Fernão Dias Business Park, conforme [fato relevante da mesma data](#). A aquisição do segundo ativo foi concluída em 07 de janeiro de 2019, uma participação de 100% de um galpão totalmente locado para a Privalia, um dos 10 maiores e-commerce do Brasil¹, [clique aqui para acessar o fato relevante](#).

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 286,4 mil, o equivalente a R\$ 0,44/cota. As remessas dos imóveis totalizaram R\$ 320,4 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota e são referentes apenas às receitas do Fernão Dias Business Park proporcionais ao período correspondente entre o dia 11 e 31 de dezembro de 2018.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi R\$ 0,41/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 19 (R\$ mil)	Janeiro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1	0,00	
Resultado Imóveis	320	0,49	0,49
Resultado Financeiro	18	0,03	0,03
Receita Financeira	18	0,03	0,03
Despesa Financeira	0	0,00	0,00
Taxa de Administração	-34	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-8	-0,01	-0,01
Gestor	-27	-0,04	-0,04
Outras Despesas do Fundo	-18	-0,03	-0,03
Resultado Recorrente Total	286	0,44	0,44
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Resultado Total	286	0,44	0,44
Rendimentos a serem distribuídos	-267	-0,41	-0,41
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	20	0,03	

Vinci Logística FII

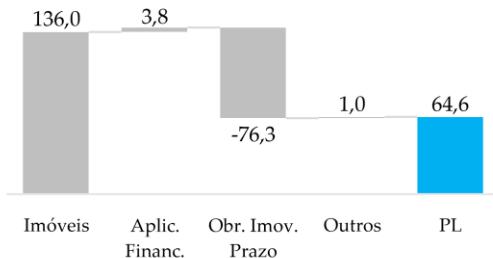
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 64,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 136,0 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 3,8 milhões, equivalente a 5,9% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 76,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	136,0	208,7
Aplicações Financeiras	3,8	5,9
Obrigações Imóveis a Prazo	-76,3	-117,0
A Pagar / Receber	1,0	1,6
Patrimônio Líquido	64,6	99,1



Fonte: Administrador

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

Indicadores Operacionais

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

Receita de Aluguel (R\$/m²)

23,83



jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

Taxa de Ocupação (%)

100,0%



jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

Inadimplência Líquida (%)

0,0%



jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

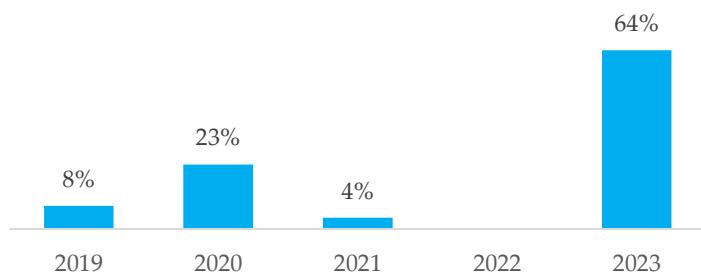
JANEIRO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,6 anos, sendo que 8% da ABL própria do portfólio possuí contratos com vencimento em 2019 e 23% 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.

WAULT¹



Vencimentos (% ABL Própria)



Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% ABL Própria)



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

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

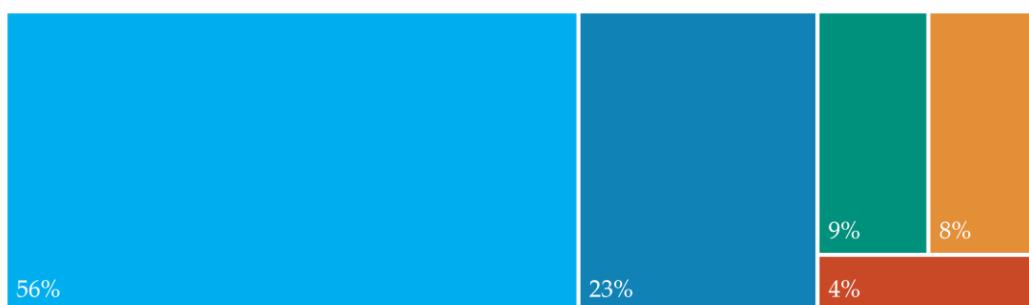
JANEIRO 2019

Portfólio

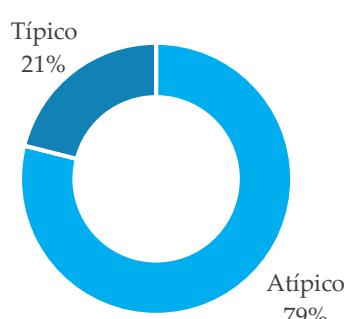
O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m² de ABL próprio.

Diversificação do ABL Próprio do Portfólio Por Locatário

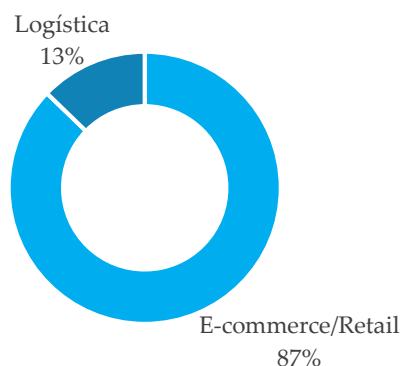
■ Privalia ■ Netshoes ■ Intecom ■ Petlove ■ Stock Tech



Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

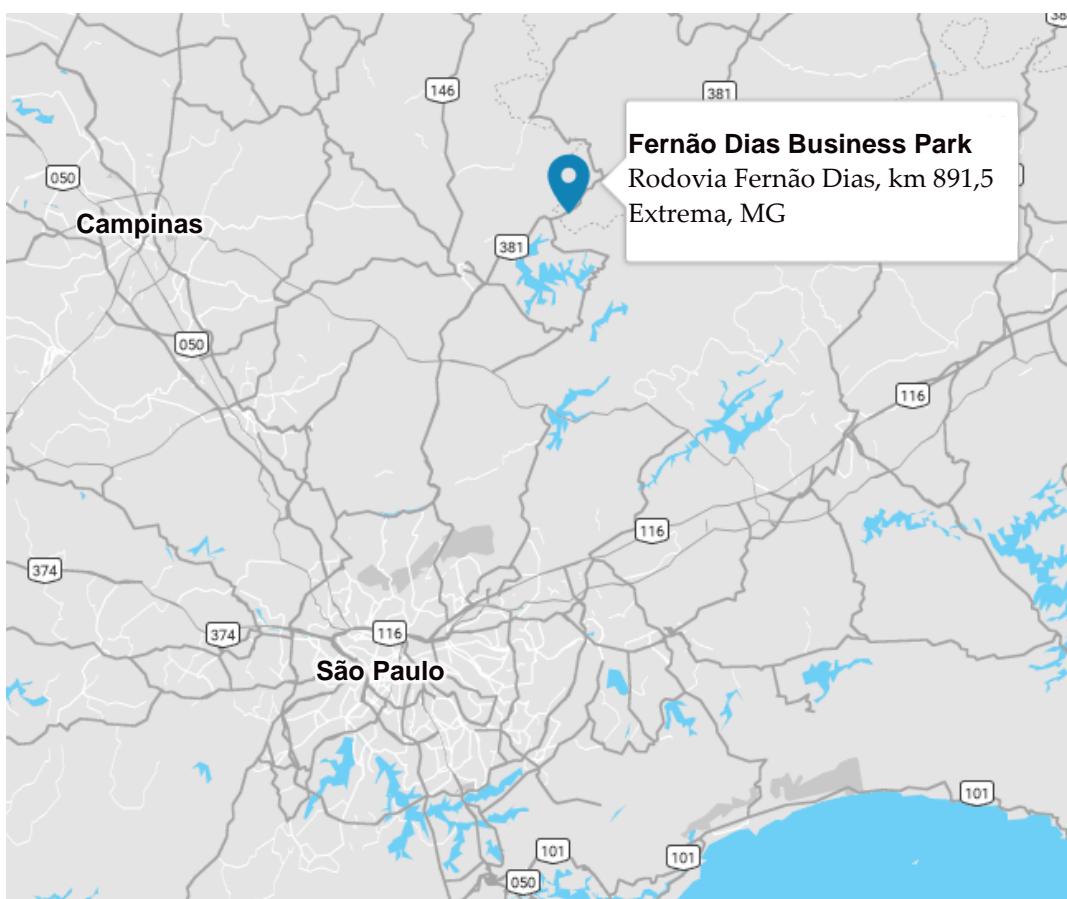
Fernão Dias Business Park



Localização Extrema, MG **% Participação VILG11** 39%

Área Bruta Locável 54.632 m² **Gestão Condominial** Fulwood

Principais Locatários Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove, Stock Tech



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

Centro de Distribuição Privalia



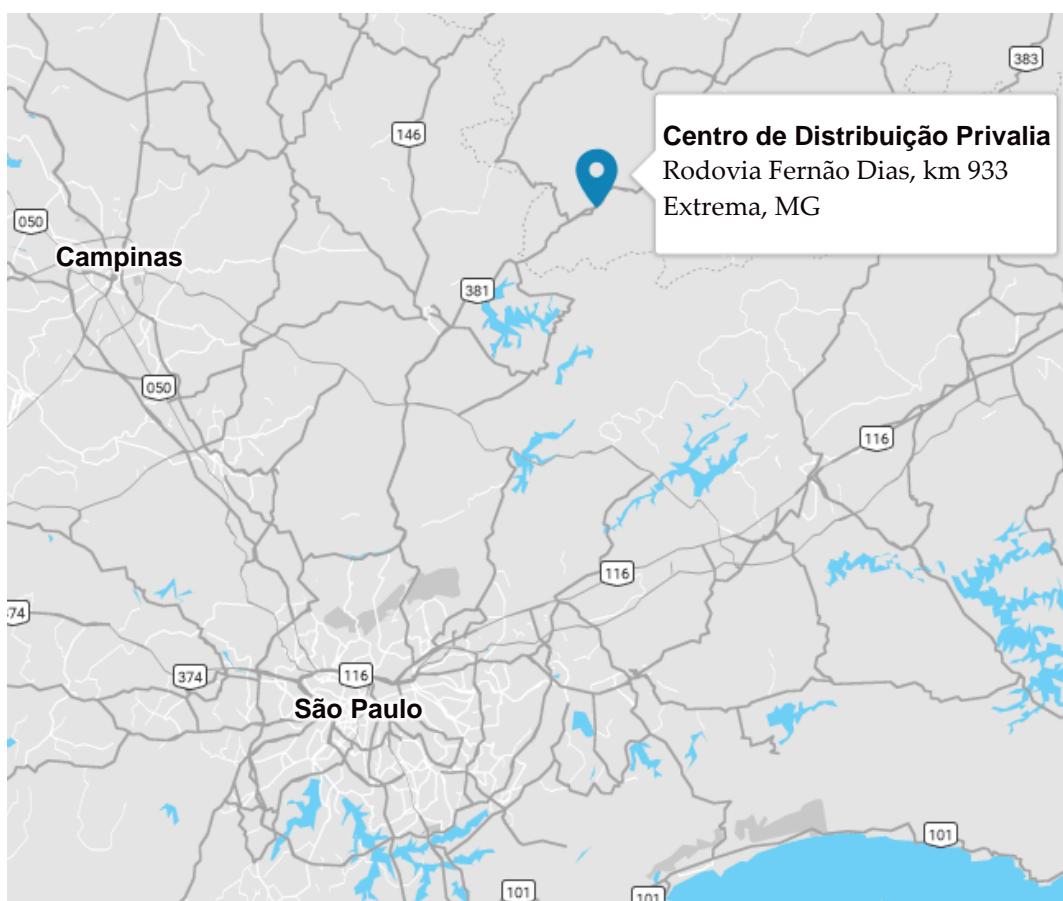
Localização Extrema, MG

% Participação VILG11 100%

Área Bruta Locável 26.774 m²

Gestão Condominial Fulwood

Principais Locatários Privalia (Atípico)



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

Contato RI

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