



VINCI LOGISTICA

FII

**VILG11**

---

SEMANA 9  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



## INTRODUÇÃO

---

O Vinci Logística FII (VILG11) é um fundo de gestão ativa do segmento de logística, que possui a estratégia de investir em ativos do segmento logístico, com contratos típicos e atípicos, principalmente em galpões modulares ou *big-box*. Um galpão *big-box* de alto padrão é um empreendimento cujo espaço total é maior do que 20 mil m<sup>2</sup> e está ocupado por um único locador. Já os galpões modulares são espaços geralmente menores e têm sua área de armazenagem dividida por vários inquilinos. Em sua grande maioria, os galpões *big-box* se localizam em regiões mais próximas a grandes cidades, sendo uma grande vantagem de distribuição para as empresas locatárias, o que valoriza o preço do m<sup>2</sup> do empreendimento. Além disso, o fundo cobra uma taxa de administração regressiva com o PL do fundo, cobrando 0,95% de R\$500 milhões, 0,85% entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão e 0,75% sobre o valor que exceder R\$1 bilhão, o que permite uma redução de custos para o investidor com o crescimento do fundo, que possui um PL atual de R\$1,5 bilhão. Entretanto, o fundo cobra também uma taxa de performance de 20% da soma dos rendimentos que excedem o índice IPCA.

## SEGMENTO

---

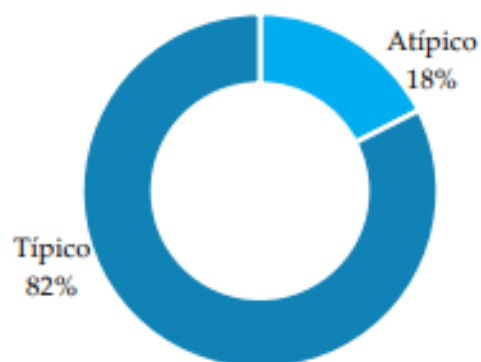
O VILG11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. O segmento de logística é parte fundamental da economia de um país, sendo o responsável pelo escoamento de mercadorias através dos diferentes modais de transporte, seja para atender demandas do mercado local ou para exportação, em direção a portos e aeroportos. Durante a pandemia da COVID-19 e com o isolamento social, o e-commerce ganhou força no Brasil, enquanto várias lojas físicas fechavam temporariamente devido as restrições impostas pelo lockdown. Com isso, as vendas online, necessitavam de um local para armazenar seus estoques, com a preferência de imóveis próximos a grandes cidades, o que permitiu o forte crescimento do setor de galpões logísticos. Já em um momento pós pandemia, vem ocorrendo uma redução no crescimento no segmento, retomando a um ritmo padrão de crescimento após a intensa expansão recente. Para os próximos anos, a expectativa do segmento é que imóveis de alta qualidade e próximos a grandes cidades, denominados de imóveis last-mile, devem manter uma forte participação no mercado, principalmente com o interesse de grandes locatários que vem com fortes investimentos no varejo online no Brasil, como Amazon e Mercado Livre. No Brasil, segundo dados do primeiro trimestre de 2021, o estoque total de condomínios logísticos ultrapassa os 25 milhões de m<sup>2</sup>, dentro os quais mais de 18 milhões podem ser considerados de classe A ou superior, distribuídos em mais de 600 imóveis. O principal mercado é o do estado de São Paulo, que, sozinho, compreende por volta de 14 milhões de m<sup>2</sup>. O mercado do Rio de Janeiro, que vem em segundo lugar, apresenta pouco menos de 3 milhões de m<sup>2</sup>, que evidencia o amplo espaço para crescimento do setor.



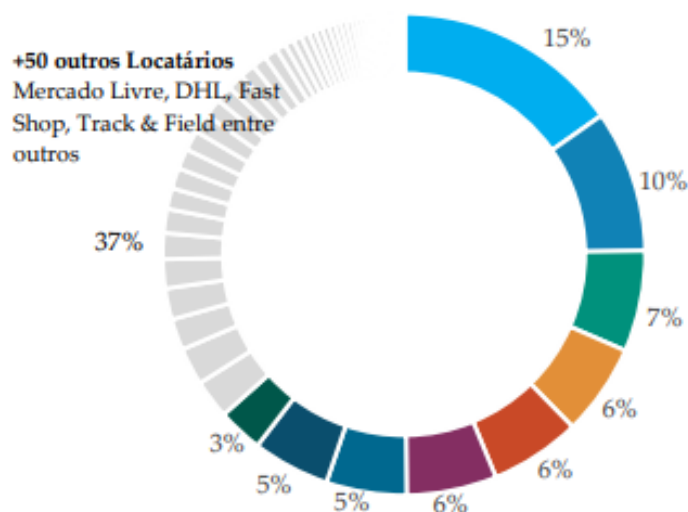
# IMÓVEIS

O portfólio do fundo é composto por participação em 15 imóveis de galpões logísticos, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 590 mil m<sup>2</sup> de ABL própria com mais de 50 locatários diversos. Quanto a locatários, o fundo possui empresas, como Tok&Stok, Netshoes, Privália, Ambev, Boticário e entre diversas outras empresas. Seus contratos, em suma maioria, são típicos (82%) e atípicos (18%)

## Tipo de Contrato



## Locatário<sup>1</sup>

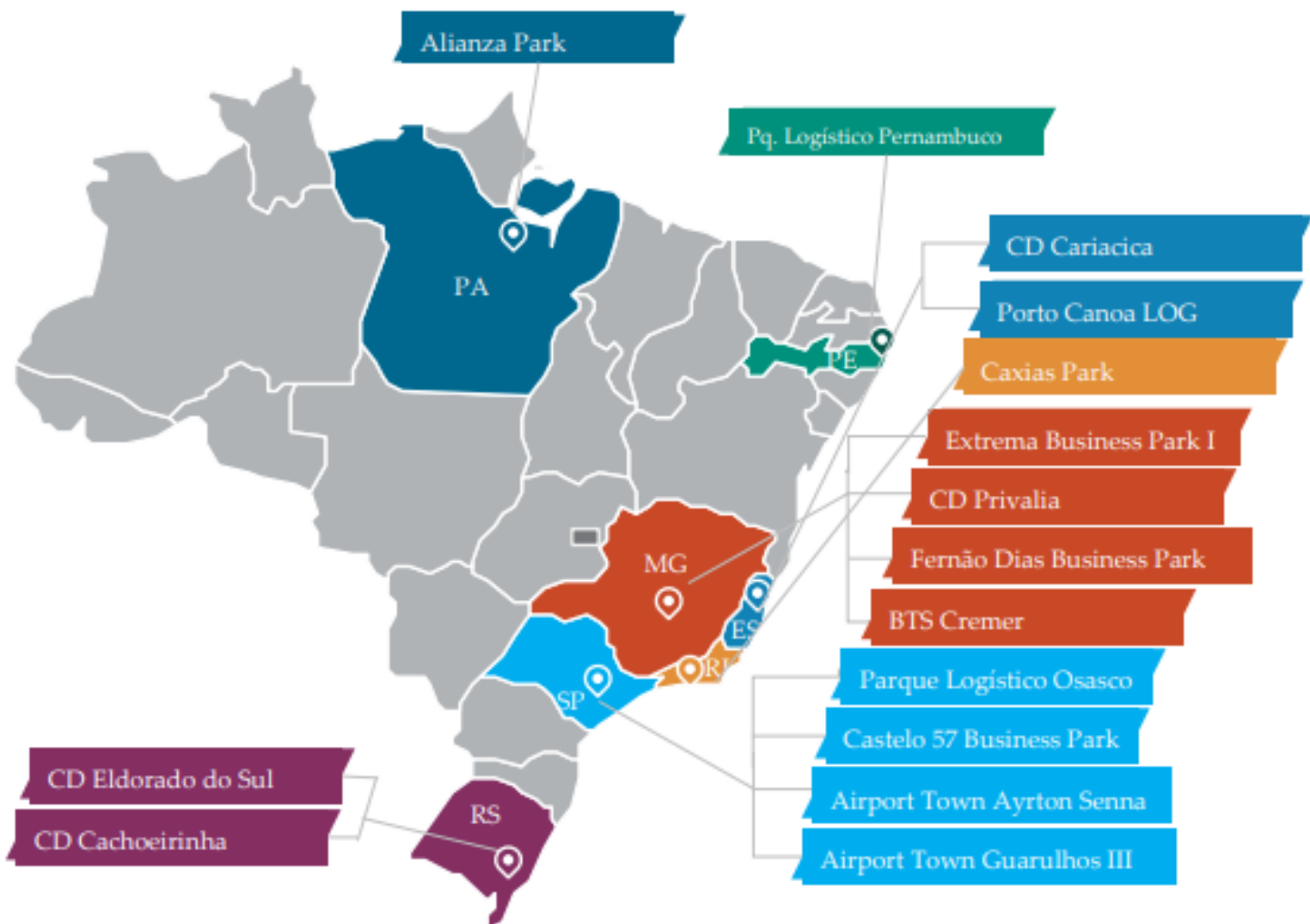


- Tok&Stok
- Prêmio de Locação
- Netshoes (Grupo Magalu)
- Unilog Express Logística
- Privalia
- Ambev S.A.
- O Boticário
- Solistica (Grupo FEMSA)
- Movvi



# IMÓVEIS

Alguns imóveis a questão de exemplo:



# IMÓVEIS

Alguns imóveis a questão de exemplo:



L

E

C

P

<b>Participação VILG11</b>	100%
<b>Área Bruta Locável Total</b>	76.600 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	36%
<b>Principais Locatários</b>	Transmagna, Arco Foods, MN Tecidos
<b>Região Condominial</b>	Fulwood
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico



L

E

C

P

<b>Participação VILG11</b>	100%
<b>Área Bruta Locável Total</b>	66.940 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Principais Locatários</b>	Tok&Stok
<b>Região Condominial</b>	Fulwood
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico



# IMÓVEIS

Alguns imóveis a questão de exemplo:



<b>Participação VILG11</b>	100%
<b>Área Bruta Locável Total</b>	36.722 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Principal Locatário</b>	Grupo FEMSA
<b>Gestão Condominial</b>	Salvadori
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico



<b>Participação VILG11</b>	100%
<b>Área Bruta Locável Total</b>	57.403 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Principal Locatário</b>	Grupo Magalu
<b>Gestão Condominial</b>	Fulwood
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico



## GESTÃO

---

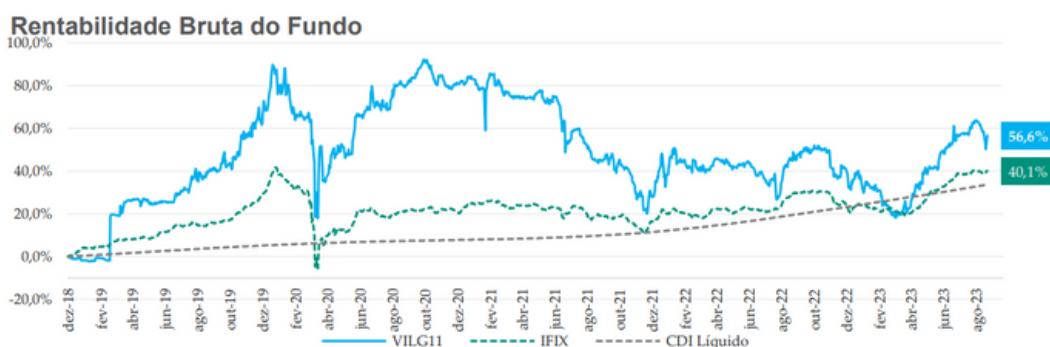
A Vinci Partners, fundada em 2009, é uma renomada gestora de investimentos com uma sólida reputação no mercado financeiro. Com sede no Brasil, a empresa se destaca por sua expertise em diversas áreas, incluindo *private equity*, *real estate*, crédito privado e gestão de fundos. Com uma equipe altamente qualificada, a Vinci Partners busca constantemente oportunidades de investimento inovadoras e lucrativas para seus clientes, possuindo R\$ 65 bilhões sob gestão.



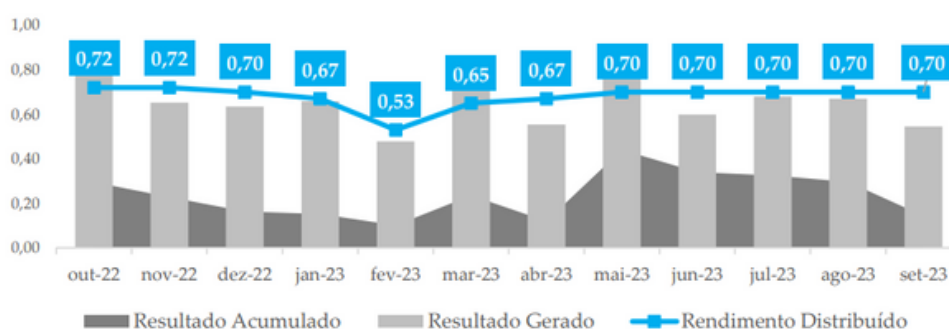


# HISTÓRICO E COMPARATIVO

O VILG11 é listado em bolsa desde o ano de 2018, tendo enfrentado a crise da COVID-19 e todos seus impactos no segmento logístico. Desde o período de abertura do fundo, ele apresentou uma rentabilidade de 56%, acima do IFIX e do CDI, comprovando a alta qualidade do fundo. Nos últimos meses, o fundo manteve em sua maioria uma distribuição constante de dividendos por volta dos R\$0,70. A grande maioria dos fundos logísticos negociam a um múltiplo P/VP acima de 1, devido a alta valorização do setor. Entretanto, o VILG11 apresenta um desconto em relação a seus pares, podendo apresentar um bom desconto e uma boa oportunidade de compra.



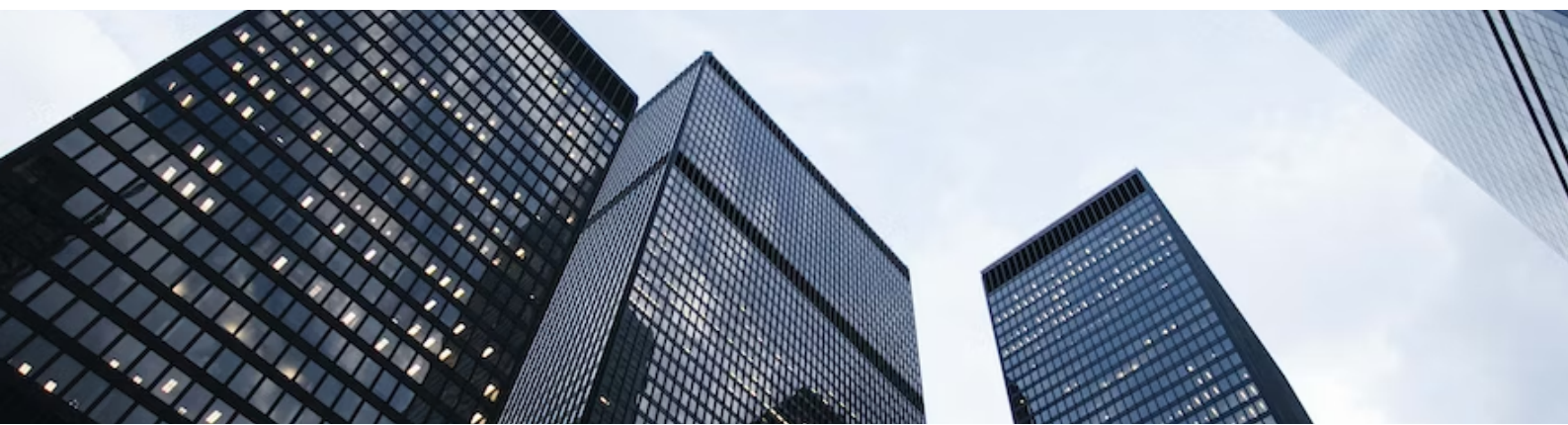
## Histórico de Distribuição (R\$/cota)



## CONCLUSÃO

Levando em consideração todos os fatores apresentados no relatório, o VILG11 é um fundo com grande qualidade de portfólio, com seus 15 ativos bem diversificados entre segmentos de varejo, saúde, alimentos e entre outros. Junto a essa característica, podemos complementar com a seriedade dos gestores, além do histórico dele nos mostra vacância baixa. Por fim, ao analisar o preço do ativo, notamos que o fundo está sendo negociado a um valor abaixo de seu valor patrimonial (0.92x), sendo assim, nos mostra uma oportunidade de compra visto a qualidade do ativo.

Preço da cota	R\$ 103,78
VP cota	R\$ 111,59
Dividend Yield 12M	7,86%
P/VP	0,93



## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

