

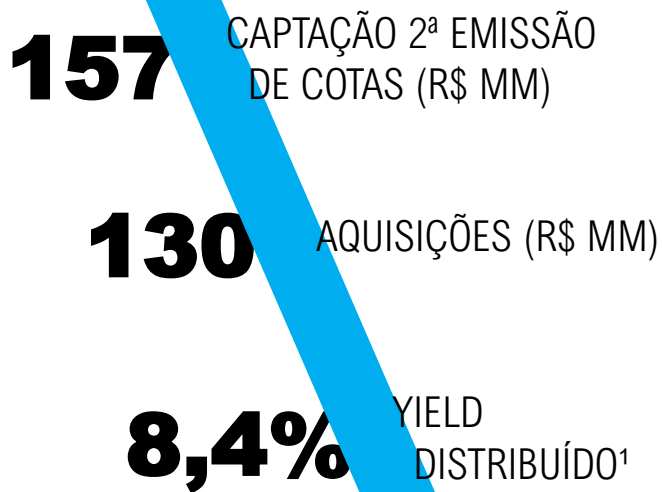
Vinci Logística FI

Relatório de Resultados Trimestral

2º TRIMESTRE 2019



DESTAQUES 2T19



O segundo trimestre de 2019 foi marcado pela 2ª emissão de cotas do Fundo, concluída no dia 20/05/2019. A oferta contou com a captação de cerca de R\$ 156,7 milhões, utilizados na aquisição de 2 imóveis finalizadas também no mês de maio. Os imóveis adquiridos com estes recursos foram:

- 61% do Fernão Dias Business Park, localizado em Extrema, MG em que o Fundo já possuía participação e que passa a deter 100% do imóvel;
- 100% de 3 módulos do Jundiaí Business Park, localizado em Jundiaí, SP.

Com isso o Fundo passou a ser composto por 3 imóveis de alto padrão, estrategicamente localizados e 100% locados. Estimamos que o resultado entregue até o final do ano se situe na faixa de R\$ 0,71 e R\$ 0,73/cota, sendo certo de que **a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Com relação aos imóveis do portfólio, a Gestão entende que os ativos estão situados em localizações estratégicas e com demanda de locação. Adicionalmente, é esperado que a dinâmica nestas regiões acompanhe a melhora na economia, apresentando absorção líquida positiva e possível aumento dos preços de aluguel praticados.

1. Yield médio calculado utilizando as cotas nominais de fechamento dos meses de distribuição do 2º trimestre de 2019.

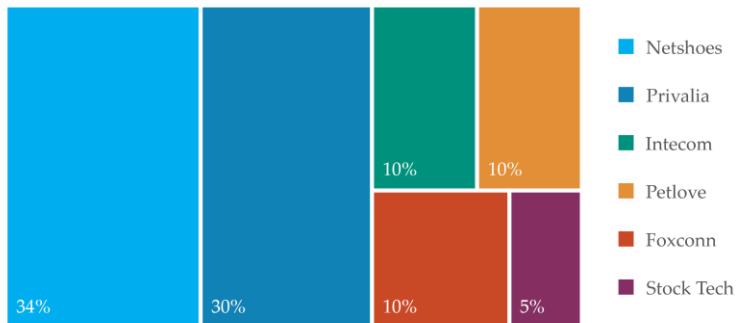
Portfólio



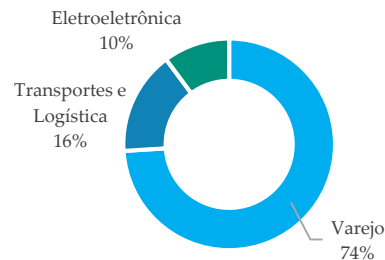
Visão Geral do Portfólio

| 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% |
| Centro de Distribuição Privalia | Extrema, MG | 26.774 | 100% | 26.774 | Atípico | 100% |
| Jundiaí Business Park | Jundiaí, SP | 28.830 | 43% | 12.270 | Típico | 100% |
| Fundo | | 110.236 | 85% | 93.677 | | 100% |

Locatário
(% da ABL)



Segmento de Atuação do Locatário
(% Receita de Aluguel)

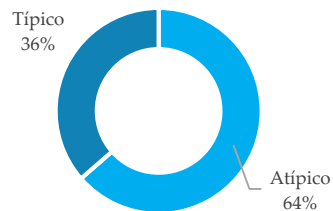


Região
(% da Receita de Aluguel)

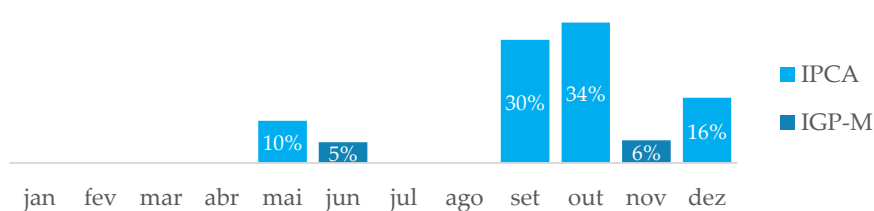


Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

Tipo de Contrato
(% Receita de Aluguel)



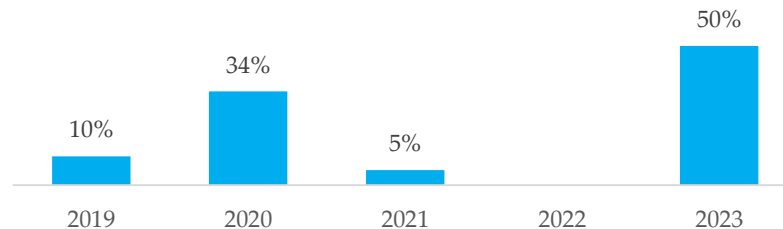
Mês e Índice de Reajuste
(% Receita de Aluguel)



WAULT¹



Vencimentos
(% Receita de Aluguel)

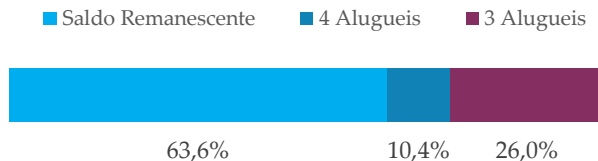


Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FII, junho de 2019

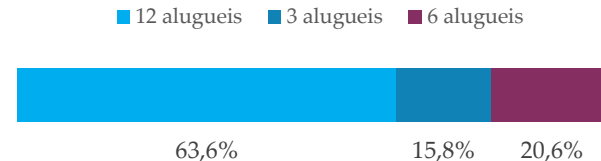
1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

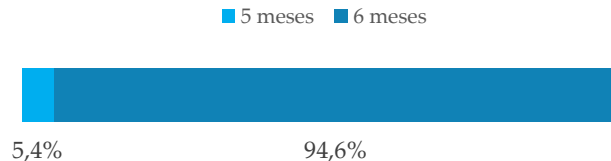
Multa Contratual
(% Receita de Aluguel)



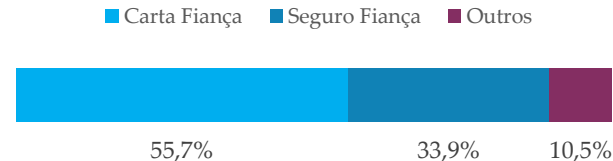
Volume das Garantias
(% Receita de Aluguel)



Aviso Prévio
(%Receita de Aluguel)



Tipo de Garantia
(% Receita de Aluguel)



- 100% de participação
- 4 locatários dos setores de e-commerce e logística: Petlove, Netshoes, Intecom e Stock Tech
- 54.632 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico e Típico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



E-commerce

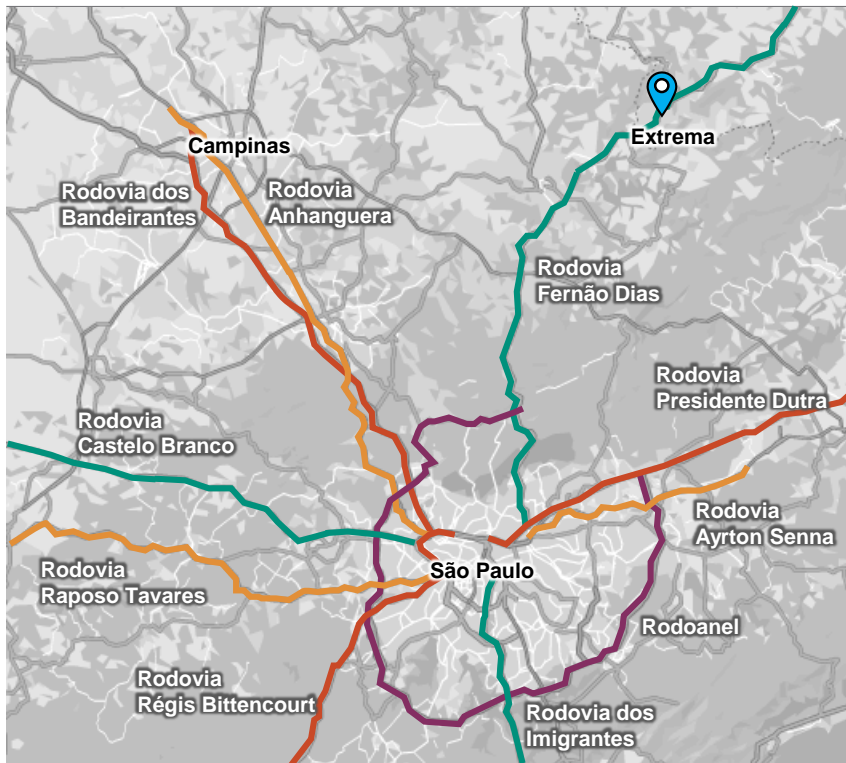
Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

Fernão Dias Business Park



Principais Distancias

| | |
|-----------------------------|--------|
| Campinas | 100 km |
| São Paulo | 111 km |
| Rio de Janeiro | 470 km |
| Belo Horizonte | 481 km |
| Rodovia Presidente Dutra | 96 km |
| Rodovia dos Anhanguera | 112 km |
| Rodovia dos Bandeirantes | 112 km |
| Rodovia Anchieta | 113 km |
| Aeroporto Int. de Guarulhos | 106 km |
| Aeroporto Int. de Viracopos | 118 km |
| Porto de Santos | 175 km |

- 100% de Participação
- 1 locatário do setor de e-commerce: Privalia
- 26.774 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Atípico
- 100% de ocupação
- Região: MG – Extrema



E-commerce

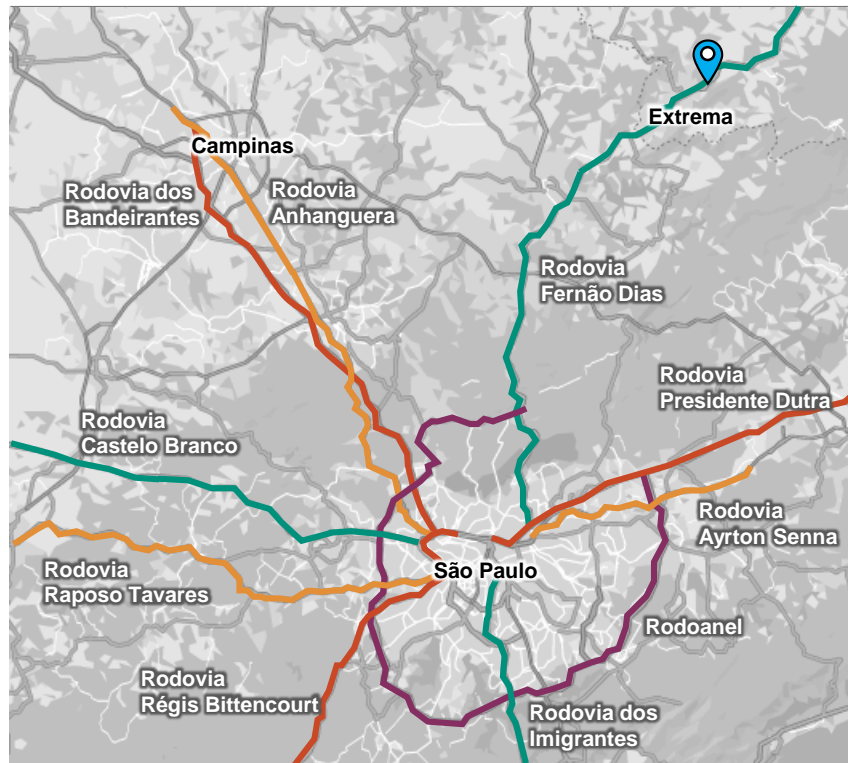
Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

CD Privália



Principais Distancias

| | |
|-----------------------------|--------|
| Campinas | 103 km |
| São Paulo | 114 km |
| Rio de Janeiro | 473 km |
| Belo Horizonte | 480 km |
| Rodovia Presidente Dutra | 99 km |
| Rodovia dos Anhanguera | 115 km |
| Rodovia dos Bandeirantes | 115 km |
| Rodovia Anchieta | 116 km |
| Aeroporto Int. de Guarulhos | 108 km |
| Aeroporto Int. de Viracopos | 120 km |
| Porto de Santos | 188 km |

Jundiaí Business Park

- 43% de Participação através de 3 módulos
- 1 locatário do setor de eletroeletrônica: Foxconn
- 28.830 m² de ABL Total
- Tipo de Contrato: Típico
- 100% de ocupação
- Região: SP – Jundiaí
- Gestão Condominial: Fulwood



E-commerce

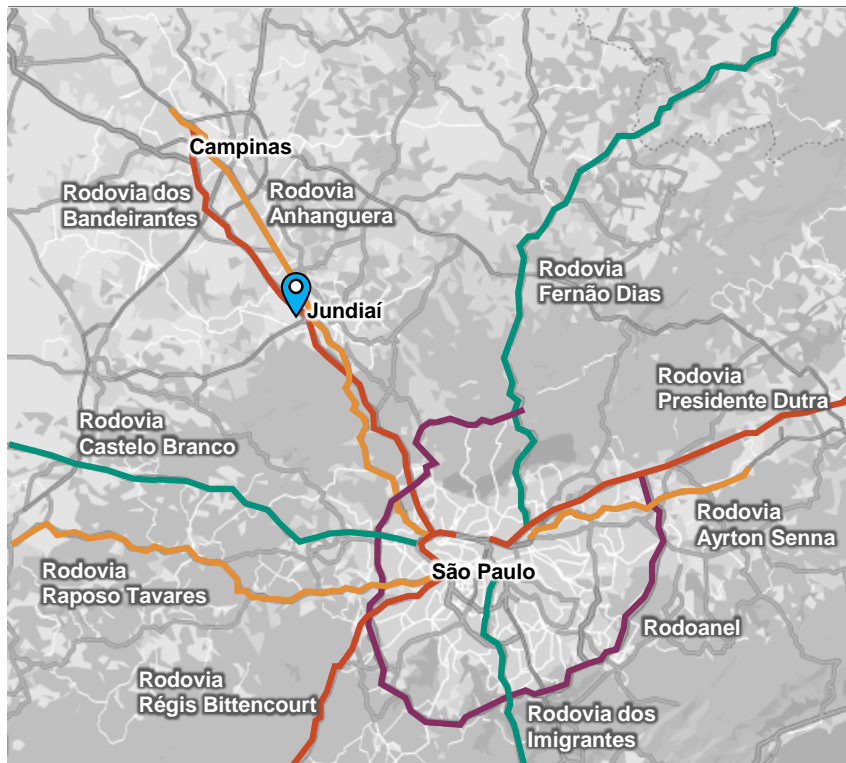
Condomínio Logístico

Parceria com Player Estratégico

BTS

Localização Estratégica

Jundiá Business Park



Principais Distancias

| | |
|-----------------------------|--------|
| Campinas | 37 km |
| São Paulo | 49 km |
| Rio de Janeiro | 493 km |
| Belo Horizonte | 585 km |
| Rodovia Presidente Dutra | 64 km |
| Rodovia dos Anhanguera | 8 km |
| Rodovia dos Bandeirantes | 0 km |
| Rodovia Anchieta | 78 km |
| Aeroporto Int. de Guarulhos | 80 km |
| Aeroporto Int. de Viracopos | 30 km |
| Aeroporto Congonhas | 55 km |
| Porto de Santos | 130 km |

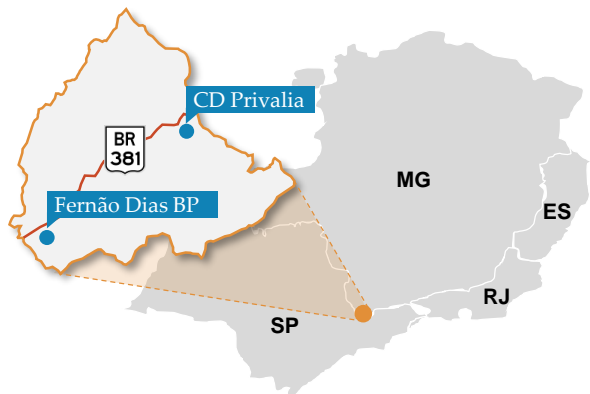
Performance do Fundo e Indicadores Operacionais

Resumo

| Resultado Fundo (R\$ mil) | | Mercados de Capitais | | Indicadores Operacionais | |
|---|--------------|-----------------------------------|-----------|--|--------|
| | 2T19 | | 2T19 | | 2T19 |
| Resultado Imóveis | 4.329 | Número Total de Cotas | 2.197.403 | ABL Própria (m ²) | 93.677 |
| Resultado Financeiro | -1.099 | Liquidez Diária Média (R\$ mil) | 585 | WAULT ¹ (anos) | 2,69 |
| Taxa de Administração | -243 | Número de Cotistas | 5.262 | Receita de Aluguel (R\$/m ²) | 69,84 |
| Outros | -108 | % de cotas - pessoa física | 70% | Taxa de Ocupação | 100,0% |
| Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado) | 2.878 | | | Inadimplência Líquida | 0,0% |
| Rendimentos Distribuídos | -2.900 | | | | |
| Distribuição sobre Resultado | 100,75% | | | | |
| | | Alavancagem (R\$ mil) | | | |
| | | | 2T19 | | |
| | | Disponibilidades | 38.050 | | |
| | | Obrigações de aquisição de ativos | -86.895 | | |
| | | Dívida Líquida | -48.845 | | |

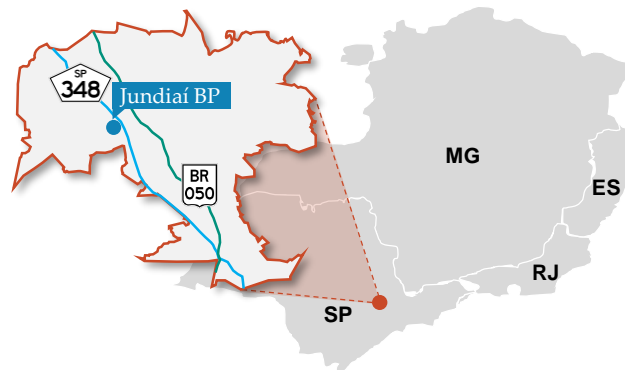
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Região de Extrema



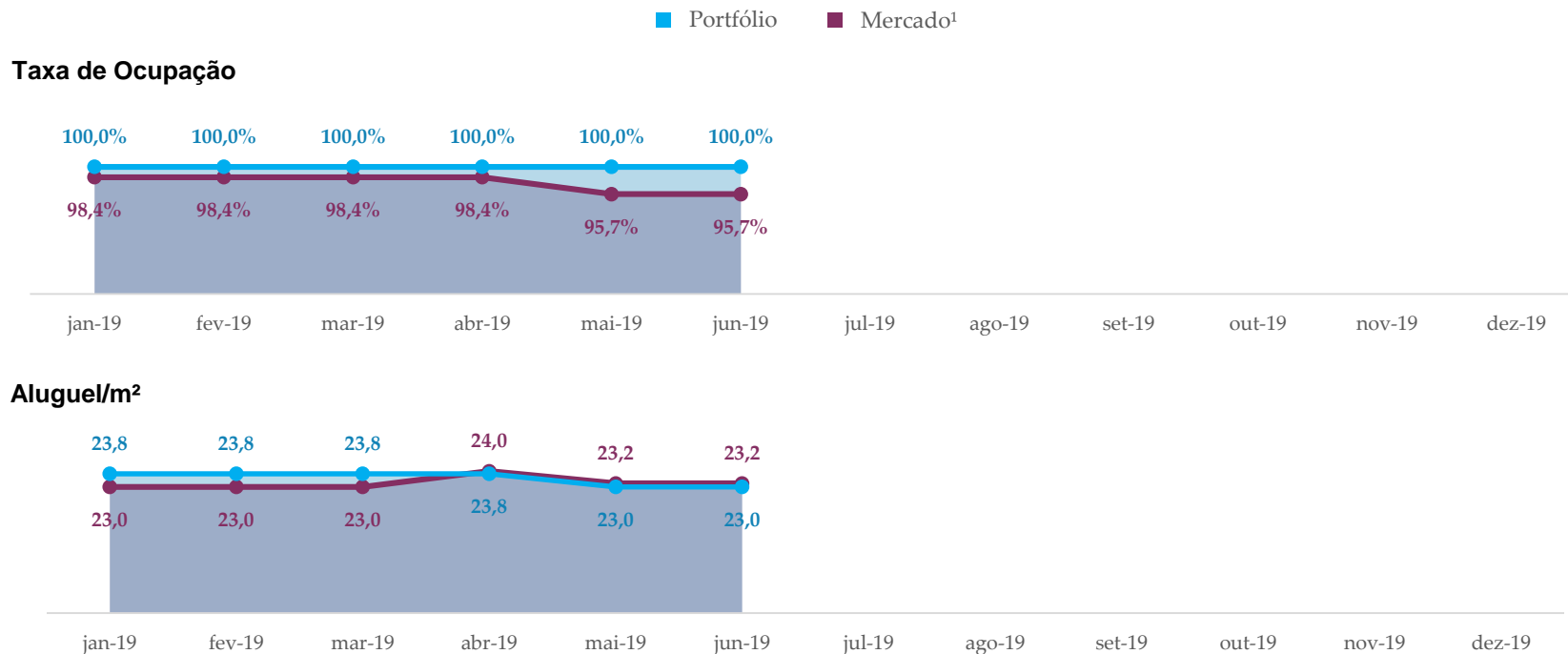
A região de Extrema está localizada à cerca de 100km do centro de São Paulo e é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras que ligam Belo Horizonte à São Paulo, a rodovia BR 381, também conhecida como Rodovia Fernão Dias. Sua proximidade à cidade de São Paulo, Campinas e capacidade de acesso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

Região de Jundiaí



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.

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.

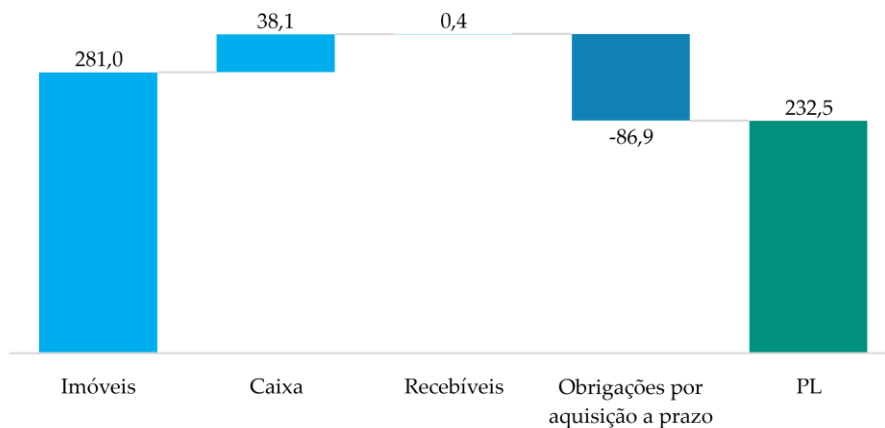
Carteira do Fundo

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It occupies approximately the right third of the page's width and extends from the top edge down to the bottom edge.

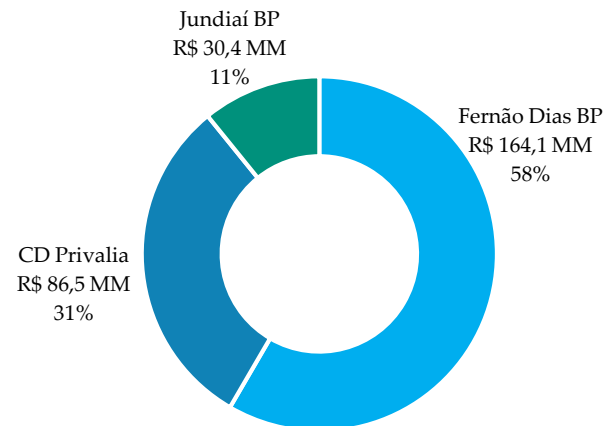
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de junho era de R\$ 232,5 milhões composto por R\$ 164,1 milhões de ativos imobiliários e R\$ 86,9 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

Em junho de 2019, o Fundo possuía R\$ 38 milhões em caixa e equivalente de caixa e as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 86,9 milhões. A dívida líquida do Fundo totaliza por tanto, R\$ 48,8 milhões. O pagamento a prazo de aquisição de imóveis possui um prazo de 12 anos e são corrigidos por IPCA + 7,5% a.a.

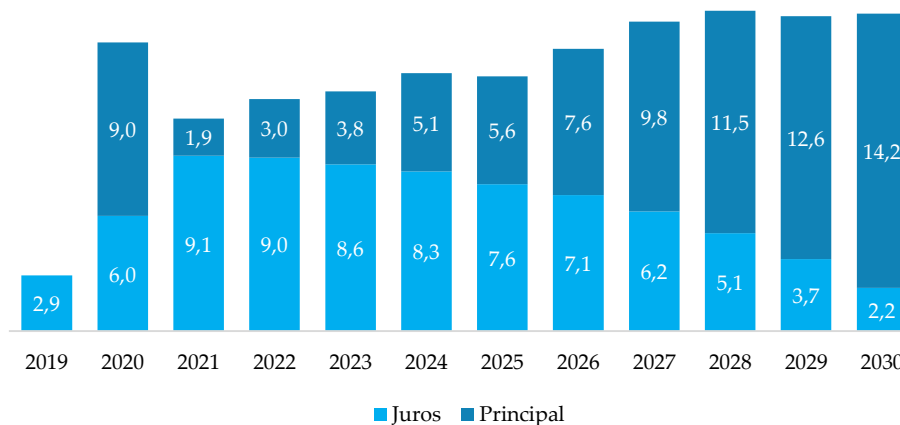
Alavancagem

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Alavancagem (R\$ mil) | 2T19 |
| Disponibilidades | 38.050 |
| Obrigações de aquisição de ativos | -86.895 |
| Dívida Líquida | -48.845 |

Resultado Financeiro

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Resultado Caixa (R\$ mil) | 2T19 |
| Receita Financeira | 302 |
| Despesa Financeira | -1.400 |
| Resultado Financeiro | -1.099 |

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



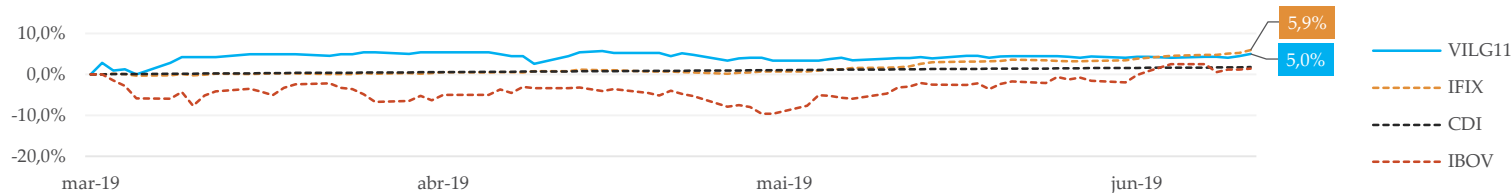
Mercado de Capitais



Desempenho

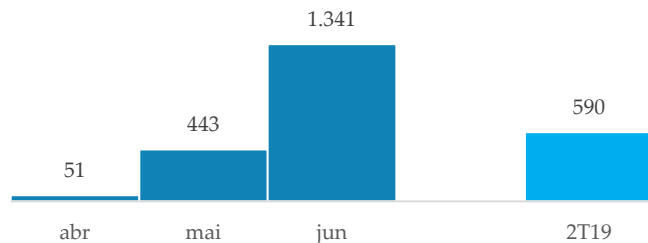
A rentabilidade¹ do Fundo no trimestre foi de 0,8% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,8%. Desde o início de suas negociações, em 19 de março de 2019, até o encerramento do segundo trimestre de 2019, o Fundo acumulava 5,0% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,9% no mesmo período.

Retorno Total desde o Início das Negociações



O VILG11 teve negociação em todos os pregões desde o início de suas negociações e sua média de liquidez diária no trimestre foi de R\$ 590 mil.

Liquidez Diária Média 2T19 (R\$ Mil)

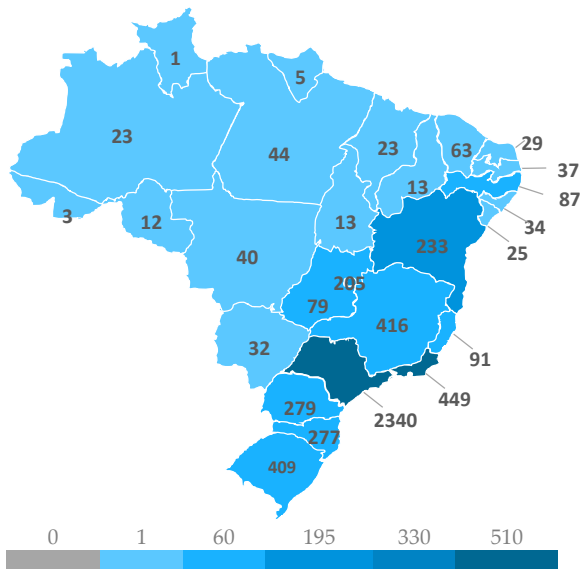


1. Considera os rendimentos declarados no período, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

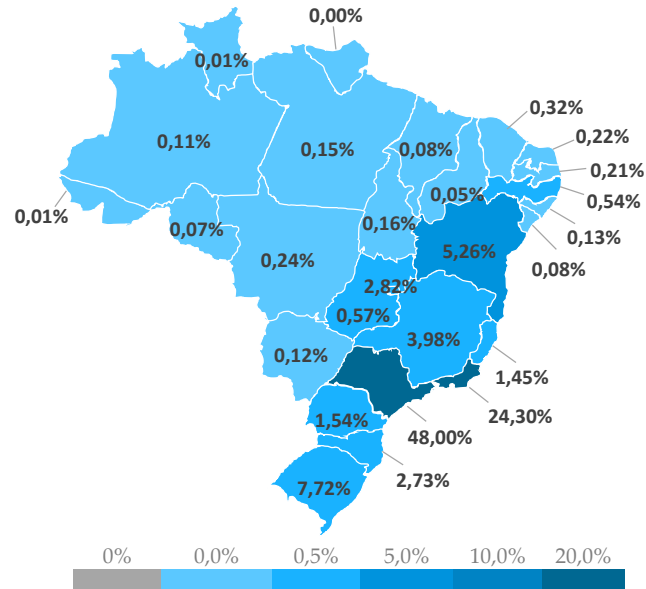
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de junho com 5.262 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 48,0% e 24,3% das cotas. Os vinte maiores cotistas representavam 33% do capital do Fundo. Atualmente 70% das cotas são detidas por pessoas físicas e 30% 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 occupies approximately the right third of the page's width and extends from the top edge down to the bottom edge.

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

| Ativos | jun/19 | % PL | dez/18 | % PL |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Ativos circulantes | 40.220 | 17,30% | 6.818 | 10,42% |
| Caixa e equivalente de caixa | 38.049 | 16,36% | 6.432 | 9,93% |
| Banco Itaú-Unibanco S.A. | 277 | 0,12% | 24 | 0,04% |
| Cotas de fundos de investimentos | 37.772 | 16,24% | 6.408 | 9,89% |
| Outros créditos | 2.172 | 0,93% | 386 | 0,49% |
| Apropriações de aluguéis de imóveis a receber | 1.944 | 0,84% | 320 | 0,49% |
| Custos de emissões de recebíveis a diferir | 212 | 0,09% | - | 0,00% |
| Outros | 16 | 0,01% | 66 | 0,10% |
| Ativos não circulantes | 281.011 | 120,84% | 59.036 | 91,21% |
| Investimento - propriedade para investimento | 281.011 | 120,84% | 59.036 | 91,21% |
| Imóveis acabados para renda | 268.155 | 115,31% | 59.036 | 91,21% |
| Ajuste ao valor justo | 12.856 | 5,53% | - | 0,00% |
| Ativo Total | 321.232 | 138,14% | 65.854 | 101,63% |

| Passivos | jun/19 | % PL | dez/18 | % PL |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Passivos circulantes | 25.259 | 10,86% | 1.054 | 1,63% |
| Outras obrigações | 25.259 | 10,86% | 1.054 | 1,63% |
| Obrigações por securitização de recebíveis | 14.453 | 6,21% | - | 0,00% |
| Obrigações por aquisições de imóveis | 9.019 | 3,88% | 1.000 | 1,54% |
| Provisões rendimentos a distribuir | 1.604 | 0,69% | 16 | 0,02% |
| Taxa de administração e gestão | 57 | 0,02% | 34 | 0,05% |
| Auditoria e custódia | 118 | 0,05% | - | 0,00% |
| Demais despesas | 8 | 0,00% | 4 | 0,01% |
| Passivos Não Circulantes | 63.424 | 27,27% | - | 0,00% |
| Obrigações por securitização de recebíveis | 63.424 | 27,27% | - | 0,00% |
| Patrimônio Líquido | 232.549 | 100,00% | 64.800 | 100,00% |
| Capital social | 221.953 | 95,44% | 65.200 | 100,62% |
| (-) Custos de emissões de cotas | (2.184) | (0,94%) | (684) | (1,06%) |
| (-) Distribuições de rendimentos | (4.355) | (1,90%) | (16) | (0,02%) |
| Lucros acumulados | 17.135 | 7,37% | 300 | 0,46% |
| Passivo Total + Patrimônio Líquido | 321.232 | 138,14% | 65.854 | 101,63% |

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

| | Semestre findo em Jun/2019 | Período de 10/12/2018 a 31/12/2018 |
|--|-------------------------------|--|
| Propriedades para Investimentos | 21.462 | 320 |
| Receitas de propriedades para investimentos | 21.462 | 320 |
| Receitas de aluguéis | 8.730 | 320 |
| Ajuste ao valor justo | 12.857 | - |
| Manutenções e conservações | (125) | - |
| Outros Ativos Financeiros | 453 | 58 |
| Renda com cotas de fundo de investimento | 453 | 58 |
| Outras receitas/despesas | (5.080) | (78) |
| Despesas com securitização de recebíveis | (4.199) | - |
| Despesas tributárias | (115) | (41) |
| Taxa de administração e gestão | (404) | (34) |
| Auditoria e custódia | (161) | - |
| Consultorias e assessorias | (71) | - |
| Taxa de fiscalização CVM | (14) | - |
| Cartório | (66) | - |
| Outras despesas | (50) | (3) |
| Resultado líquido | 16.835 | 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