



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de março de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Informações Gerais

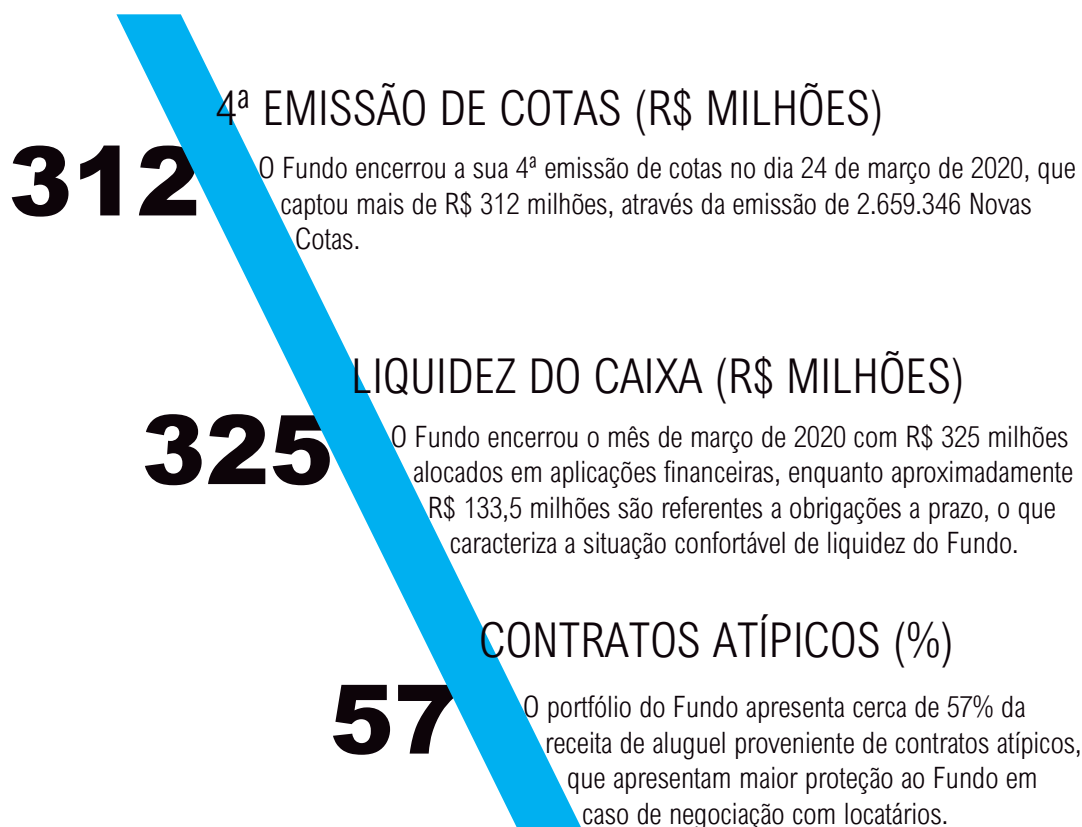
Visão Geral do Fundo

- **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 (31-03-20)**
R\$ 109,41
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-20)**
R\$ 111,95
- **Quantidade de Cotas**
7.038.771
- **Número de Cotistas (31-03-20)**
30.644
- **Taxa de Administração²**

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

MARÇO 2020

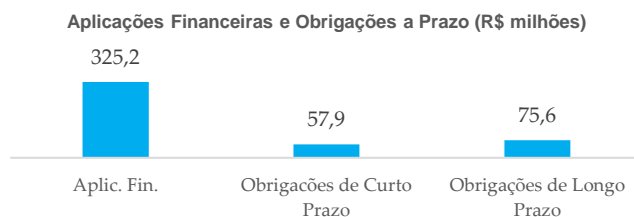
Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

Prezados investidores, o mês de março caracterizou-se pelo avanço da pandemia do COVID-19, em que o Brasil, assim como o resto do mundo, passou a sentir os impactos sociais e econômicos da expansão do novo coronavírus. No dia 25 de março de 2020, a gestão da Vinci Real Estate divulgou em [Relatório Extraordinário Consolidado](#), sua visão sobre a crise sofrida pelo mercado de fundos imobiliários, assim como quais tinham sido as ações tomadas pela gestora em todos os segmentos. Foram detalhados também a situação de liquidez de cada um dos fundos (volume de aplicações financeiras em relação ao volume de obrigações a prazo de curto e longo prazo) e a diversificação dos portfólios, em relação aos ativos, locatários, localização, entre outros.

A gestão do Fundo está em contato constante com os locatários dos 8 ativos, assim como com os *property managers*, responsáveis pela gestão condominial dos galpões e condomínios logísticos, estudando as melhores práticas a serem tomadas neste momento de crise, como por exemplo, a redução dos custos condominiais.

No mês de março o IFIX apresentou uma rentabilidade de -15,8%, enquanto o VILG11 apresentou rentabilidade de -10,7%, que inclui a variação bruta da cota e a distribuição de rendimentos no mês, o equivalente a 5,1 pontos percentuais acima do IFIX.

O Fundo, na data base de 31/03/2020 apresentava cerca de R\$ 325,2 milhões alocados em aplicações financeiras. Na mesma data, o Fundo possuía o total de R\$ 133,5 milhões de obrigações a prazo (dos quais apenas R\$ 57,9 milhões¹ apresentam vencimento ainda no ano de 2020), o que caracteriza a situação extremamente favorável de liquidez do fundo.



O entendimento da gestão é que além de uma situação confortável em termos de liquidez, o Fundo apresenta um portfólio diversificado em termos de localização, com presença em 4 estados e 2 regiões do Brasil, e por segmento, sendo 38% da receita de aluguel do Fundo proveniente de locatários do e-commerce. Este é um segmento que, no entendimento da gestão, tem o potencial de sofrer menos com os impactos da crise devido ao cenário atual de limitação do varejo físico, e por consequência é maior a necessidade desses locatários manter seus centros de distribuição em funcionamento. Outro ponto relevante do portfólio é sua exposição de 57% da receita de aluguel a locatários com contratos atípicos, que apresentam maior proteção ao Fundo em caso de negociação com locatários.

¹ As obrigações de curto prazo, que totalizam R\$ 57,9 milhões, englobam o pré-pagamento total das obrigações dentro da SPE GLP G, referente aos ativos CD Eldorado e CD Cariacica, além das obrigações a prazo do ativo Atown Ayrton Senna e parte das obrigações referentes aos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privalia.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de março comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 4ª emissão de cotas do Fundo encerrada neste mês. A base de cotas utilizada para o cálculo de R\$/cota de março de 2020 foi de 4.379.425 cotas.

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 2.735 mil, o equivalente a R\$ 0,62/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.849 mil, o equivalente a R\$ 0,88/cota. Dois locatários do ativo Airport Town não efetuaram o pagamento do aluguel até a data de vencimento, sendo que, neste mês, um deles regularizou o pagamento da competência janeiro, com os devidos encargos, o que resultou em uma inadimplência líquida no mês de 2,6%. O Time de Gestão do Fundo está analisando alternativas e tomando as medidas cabíveis junto aos locatários para regularizar a situação.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de R\$ 0,60/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 139 mil, o equivalente a R\$ 0,03/cota.

Resultado do Fundo	Março 2020 (R\$ mil)	Março 2020 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.849	0,88	0,87
Resultado Financeiro	-577	-0,13	-0,08
Receita Financeira	36	0,01	0,04
Despesa Financeira	-614	-0,14	-0,12
Taxa de Administração	-372	-0,08	-0,10
Administrador e Escriturador	-57	-0,01	-0,01
Gestor	-315	-0,07	-0,08
Outras Receitas/ Despesas	-165	-0,04	-0,04
Resultado Total	2.735	0,62	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	2.628	0,60	0,65
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	32	0,01	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	108	0,02	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	139	0,03	

Os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo receberão os rendimentos *pro rata*, referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos nos Investimentos Temporários no dia 14 de abril.

Os recibos resultantes do exercício do direito de preferência (VILG13) tanto como os recibos do exercício das sobras (VILG15) e os recibos obtidos via Alocação de Ordens (VILG14) foram convertidos em cotas do Fundo e ficaram disponíveis para negociação na B3, sob o código VILG11, a partir do dia 06 de abril de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

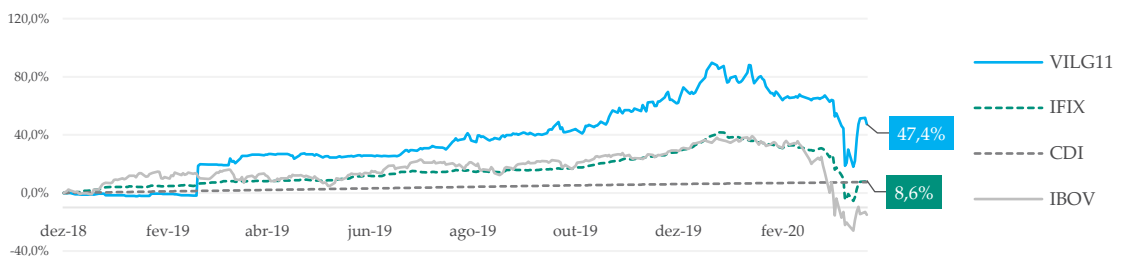
Rentabilidade

Rentabilidade	Março 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	123,14	150,37	111,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	109,41	109,41	109,41	109,41	109,41
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	-11,1%	-27,2%	-1,4%	-0,5%	20,4%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	4,9%	7,7%	18,2%	27,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-10,7%	-22,3%	6,3%	17,6%	47,4%
IFIX ³	-15,8%	-22,0%	-11,8%	-0,4%	8,6%
IBOVESPA ⁴	-29,9%	-36,9%	-32,6%	-22,7%	-15,0%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	-11,1%	-27,2%	-1,4%	-0,5%	16,3%
Rendimentos e Outros	0,5%	4,9%	7,7%	18,2%	27,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-10,7%	-22,3%	6,3%	17,6%	43,3%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,9%	1,4%	3,9%	6,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 109,41, uma variação de -11,1%, que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -10,7% no mês, o equivalente a 5,1 pontos percentuais acima da variação do IFIX no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 47,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 8,6%. 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 43,3% representando 687,1% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

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

MARÇO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	774.335
Número de Cotistas	30.644
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.344
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 30.644 cotistas e um valor de mercado de R\$ 774,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,3 milhões, que representou um giro equivalente a 12% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

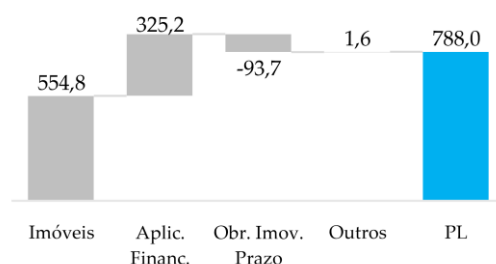
O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 788,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 554,8 milhões.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 325,2 milhões, equivalente a 41,3% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez, que atualmente representam 2,4% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode se tornar mais relevante nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui ainda R\$ 93,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, e mais R\$ 40 milhões em obrigações que estão dentro da SPE GLP G, sendo que cerca de R\$ 18,1 milhões apresentam vencimento ainda no ano de 2020.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	554,8	78,8
⇒ Participações Diretas em Imóveis	483,8	68,7
⇒ Participações via ações de SPEs ¹	71,0	10,1
Aplicações Financeiras	325,2	46,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-93,7	-13,3
⇒ Até 2020 ³	-18,1	-2,6
⇒ De 2021 em diante	-75,6	-10,7
A Pagar / Receber	1,6	0,2
Patrimônio Líquido	788,0	112,0

Fonte: Administrador



¹ O Fundo possui participação em 2 imóveis (CD Eldorado e CD Cariacica) através de uma SPE, que contém uma obrigação a prazo conforme [Fato Relevante](#), que apresenta saldo atualizado na data de 31/03/2020 de R\$ 39.763.117,10.

² Os valores das parcelas futuras de juros foram calculados de acordo com as projeções de IPCA do relatório FOCUS de 30/03/2020.

³ Sendo R\$ 13,8 milhões referentes às parcelas remanescentes do imóvel Airport Town Ayrton Senna e R\$ 4,3 milhões referentes às parcelas remanescentes dos imóveis Fernão Dias Business Park e Privália.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

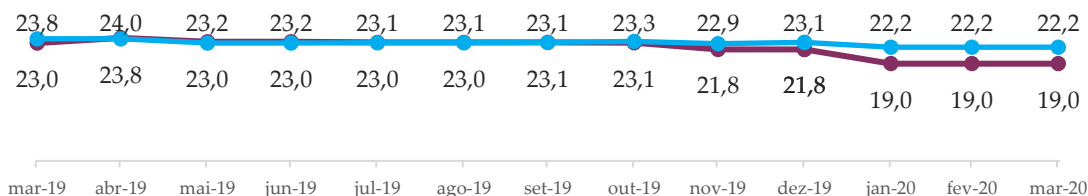
MARÇO 2020

Indicadores Operacionais

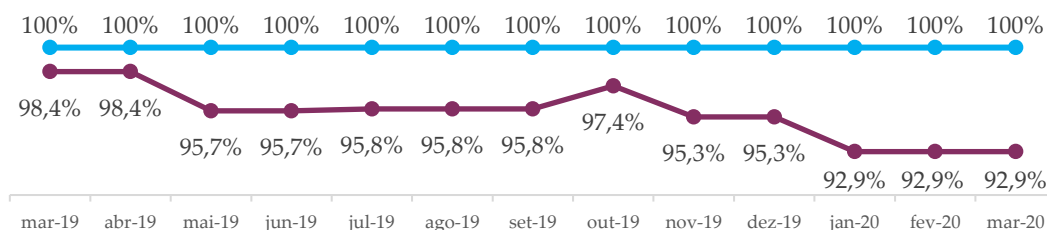
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de março. Conforme já detalhado, na seção “Resultado” deste relatório, no mês de março dois locatários do Fundo não realizaram o pagamento na data de vencimento do contrato de aluguel, resultando em uma inadimplência líquida de 2,6% no mês. O Time de Gestão do Fundo está tomando as medidas cabíveis junto aos locatários para regularizar a situação.

— Mercado¹ — VILG11

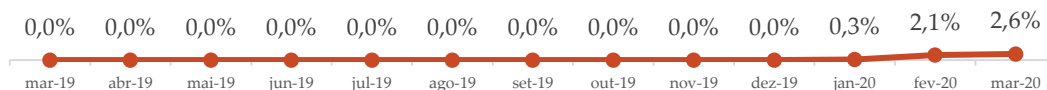
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²



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.

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.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

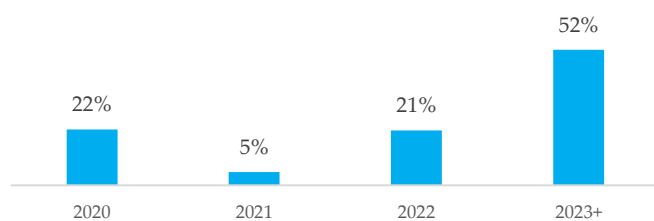
O portfólio apresentava no final do mês de março prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 2,9 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 22% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento ainda em 2020, sendo que 21% da receita apresenta vencimento apenas no quarto trimestre do ano. Os contratos remanescentes, equivalentes a 78% da receita de aluguel do Fundo, possuem vencimentos entre os anos de 2021 e 2029.

WAULT¹



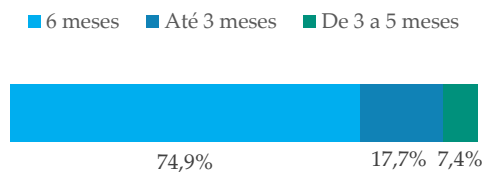
Vencimentos (% Receita Aluguel)



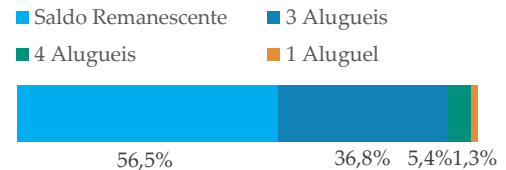
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



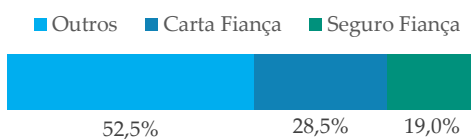
Tempo de Aviso Prévio



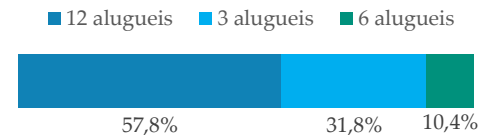
Tipo de Multa



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

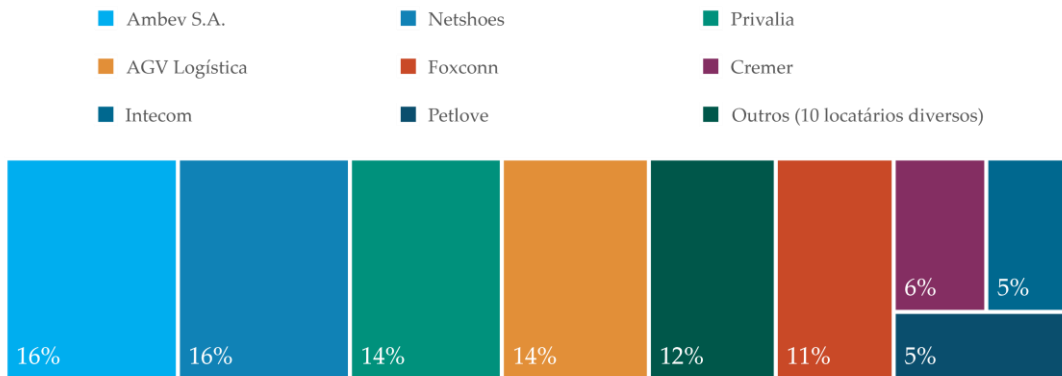
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Portfólio

O portfólio do Fundo ao final do mês de março era composto por participação em 8 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 195 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

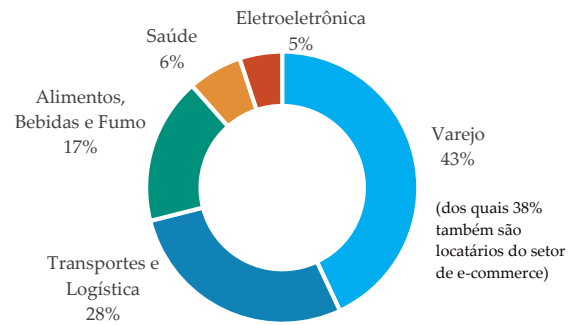


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

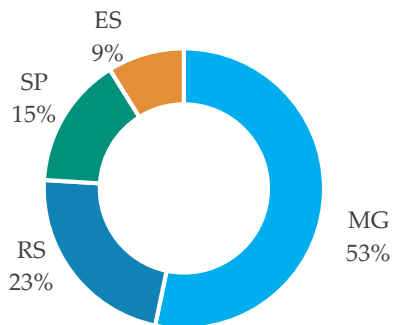
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	54.632 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Netshoes (Atípico), Intecom, Petlove e StockTech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico / Atípico

CD Cachoeirinha – RS-118, km 11 – Cachoeirinha, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	AGV Logística
Tipo de Contrato	Típico ¹

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	26.774 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Privalia
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico

¹ Multa atípica até dez/2020

Legenda Pilares

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	10 locatários diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	16.502 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

Vinci Logística FII
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Cremer
Tipo de Contrato	Atípico

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



% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)
Área Bruta Locável	28.830 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vincilogistica.com/o-fundo/portfolio.

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
 E - E-commerce
 C - Condomínio Logístico
 P - Parceria Estratégica
 B - BTS/SLB

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

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