



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 (30-04-20)**
R\$ 112,24
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-20)**
R\$ 112,29
- **Quantidade de Cotas**
7.038.771
- **Número de Cotistas (30-04-20)**
34.107
- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	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

40 PRÉ-PAGAMENTO DE OBRIGAÇÕES (R\$ MILHÕES)

O Fundo realizou o pré-pagamento integral das obrigações herdadas com a aquisição dos ativos CD Eldorado e CD Cariacica, locados para o grupo Ambev S.A., no valor de R\$ 40 milhões, diminuindo o nível de alavancagem do Fundo.

16 RENOVAÇÃO NETSHOES (% DA RECEITA)

O Fundo renovou o contrato da Netshoes, que representa 16% da receita de aluguel atual do Fundo, por mais 36 meses através de um contrato típico, com valor de aluguel em linha com o valor praticado atualmente na região de Extrema, MG, elevando o WAULT³ do Fundo de 2,9 para 3,3 anos.

287 LIQUIDEZ DO CAIXA (R\$ MILHÕES)

O Fundo encerrou o mês de abril de 2020 com R\$ 287 milhões alocados em aplicações financeiras, enquanto R\$ 93,8 milhões são referentes a obrigações a prazo, o que caracteriza a situação confortável de liquidez do Fundo.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ 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

ABRIL 2020

Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

Os efeitos da crise causada pelo avanço do COVID-19 no Brasil foram limitados no Fundo no mês de abril e em linha com a nossa tese sobre a resiliência do setor de galpões logísticos no atual momento de mercado. É possível ainda observar a aceleração e crescimento das vendas de *e-commerce* nesta crise devido ao isolamento social, o que tende a contribuir para o aumento de demanda por espaços de galpões logísticos. Sem prejuízo do acima exposto, é importante destacar que os efeitos desta pandemia ainda demandam atenção em razão da possibilidade de agravamento da crise econômica por que passa o país e o mundo.

Em linha com o disposto acima, no dia 17 de abril, conforme detalhado no [Comunicado a Mercado](#) divulgado na mesma data, o Fundo assinou com antecedência de 6 meses a renovação de contrato com a Netshoes (Grupo Magazine Luiza), importante *player* do segmento de *e-commerce* e que representa aproximadamente 16% da receita de aluguel do Fundo. O contrato será válido por mais 36 meses a contar de outubro 2020, com valor de aluguel em linha com o praticado no mercado de Extrema - MG. A Netshoes ocupa 28.656,80 m² quadrados do condomínio Fernão Dias Business Park desde outubro 2015 através de 4 módulos com características *crossdocking*¹.

Adicionalmente, o Fundo deu início às obras de expansão no ativo Fernão Dias Business Park. Com aproximadamente 3.300 m² e entrega prevista para outubro de 2020, a expansão tem como objetivo atender não só uma potencial demanda da Netshoes, como também de outros locatários do próprio imóvel, além de atender demandas da região de Extrema, MG.

Esta expansão visa atender a demandas logísticas na região, principalmente do comércio eletrônico, setor ao qual o Fundo apresenta uma exposição de 38% e que vem mostrando resiliência neste momento de crise.

Apesar dos efeitos da crise do COVID-19, o Fundo recebeu aproximadamente 90% dos valores devidos de aluguel para o mês de abril. Foram concedidos diferimentos a locatários do Fundo afetados pela crise, o equivalente a 9,0% da receita, e que deverão ser pagos ao Fundo nos meses subsequentes, com a incidência de juros de mora de 1,0%.

¹ *Crossdocking*: modalidade de distribuição na qual a carga não permanece armazenada por longos períodos, sendo preparada para envio logo após ser admitida. Galpões que possuem características de *crossdocking* apresentam docas em duas fachadas opostas, permitindo a adequada aplicação do método.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 3.505 mil, o equivalente a R\$ 0,50/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.450 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota. Dois locatários do ativo Airport Town não efetuaram o pagamento do aluguel até a data de vencimento, o que resultou em uma inadimplência líquida no mês de 1,3%¹. 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 abril foi de R\$ 0,50/cota, que foi impactada conforme previsto no estudo de viabilidade da 4ª emissão de cotas, pelo fato de o Fundo ainda possuir recursos em caixa frutos da referida captação, que estão reservados para novas aquisições de ativos e pagamentos de obrigações.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 125 mil, o equivalente a R\$ 0,02/cota.

Resultado do Fundo	Abril 20 (R\$ mil)	Abril 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.450	0,49	0,77
Resultado Financeiro	738	0,10	-0,03
Receita Financeira	1.220	0,17	0,07
Despesa Financeira	-482	-0,07	-0,11
Taxa de Administração	-451	-0,06	-0,09
Administrador e Escriturador	-68	-0,01	-0,01
Gestor	-383	-0,05	-0,08
Outras Receitas/ Despesas	-232	-0,03	-0,03
Resultado Total	3.505	0,50	0,61
Rendimentos a serem distribuídos	3.519	0,50	0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	139	0,02	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-14	0,00	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	125	0,02	

¹ Valor retificado em comparação ao informado no Comunicado a Mercado do dia 30/04/2020 sobre a distribuição de rendimentos de abril.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

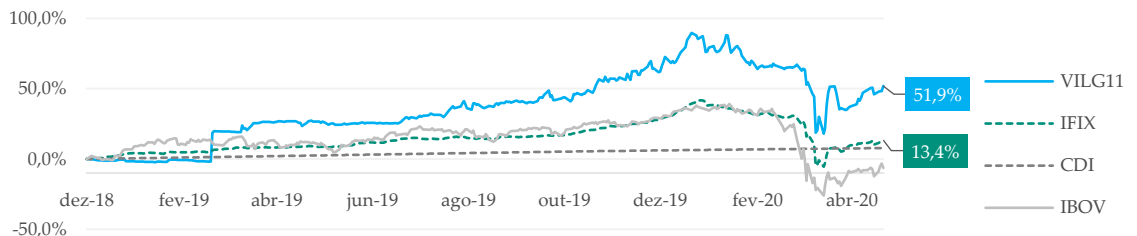
Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 20	Acumulado 2020	Desde a 4ª emissão	Desde a 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	109,41	150,37	122,00	111,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	112,24	112,24	112,24	112,24	112,24	112,24
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	2,6%	-25,4%	1,1%	1,1%	2,0%	23,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	5,4%	-8,2%	8,4%	19,2%	28,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,0%	-19,9%	-7,1%	9,5%	21,2%	51,9%
IFIX ³	4,4%	-18,6%	10,3%	-8,0%	4,0%	13,4%
IBOVESPA ⁴	10,3%	-30,4%	7,4%	-25,7%	-14,8%	-6,3%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	2,1%	-25,4%	0,9%	0,9%	1,6%	18,8%
Rendimentos e Outros	0,5%	5,4%	-8,2%	8,4%	19,2%	28,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,5%	-19,9%	-7,3%	9,3%	20,8%	47,2%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,1%	0,3%	1,6%	4,1%	6,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 112,24, uma variação de 2,6%, que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 3,0% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 51,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 13,4%. 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 47,2% representando 718,8% 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).

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	793.551
Número de Cotistas	34.107
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.528
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 34.107 cotistas e um valor de mercado de R\$ 793,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,5 milhões, que representou um giro equivalente a 9% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

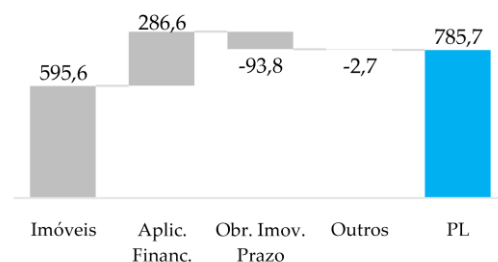
O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 785,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 595,6 milhões.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 286,6 milhões, equivalente a 36,5% 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.

O Fundo possui ainda R\$ 93,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que cerca de R\$ 16,9 milhões apresentam vencimento ainda no ano de 2020.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	595,6	84,6
Aplicações Financeiras	286,6	40,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-93,8	-13,3
⇒ Até 2020 ¹	-16,9	-2,4
⇒ De 2021 em diante	-76,9	-10,9
A Pagar / Receber	-2,7	-0,4
Patrimônio Líquido	785,7	111,6

Fonte: Administrador



¹ Sendo R\$ 12,9 milhões referentes às parcelas remanescentes do imóvel Airport Town Ayrton Senna e R\$ 4,0 milhões referentes às parcelas remanescentes dos imóveis Fernão Dias Business Park e Privália.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

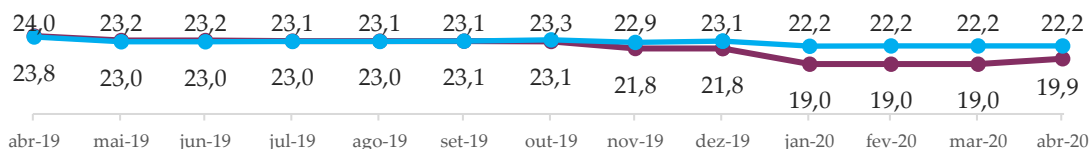
ABRIL 2020

Indicadores Operacionais

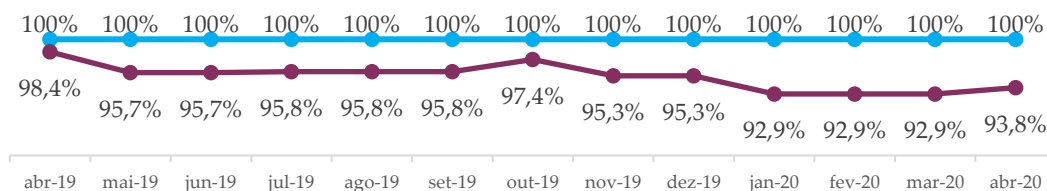
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de abril. Conforme já detalhado, na seção “Resultado” deste relatório, no mês de abril dois locatários do Fundo não realizaram o pagamento na data de vencimento do contrato de aluguel, resultando em uma inadimplência líquida de 1,3% no mês. O Time de Gestão do Fundo está tomando as medidas cabíveis junto aos locatários para regularizar a situação.

— Mercado¹ — VILG11

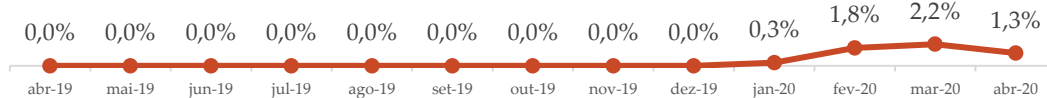
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²



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

ABRIL 2020

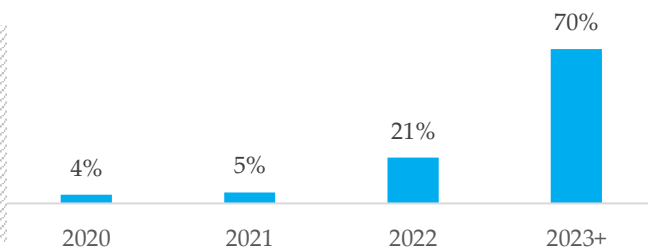
O portfólio apresentava no final do mês de abril prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,3 anos que aumentou em relação ao mês de março devido à renovação do contrato da Netshoes conforme indicado acima. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais 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 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento ainda em 2020, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 96% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2021 e 2029.

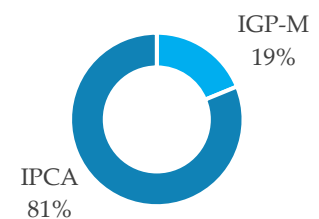
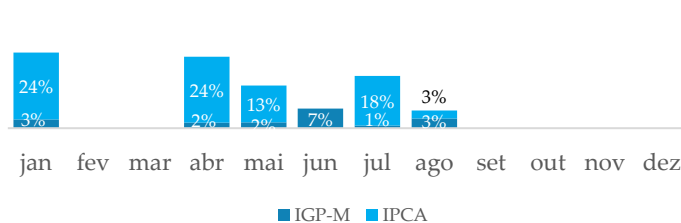
WAULT¹



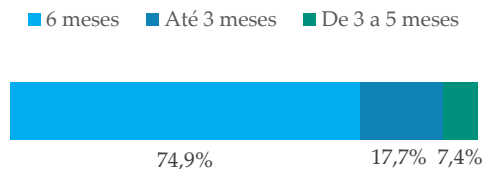
Vencimentos (% Receita Aluguel)



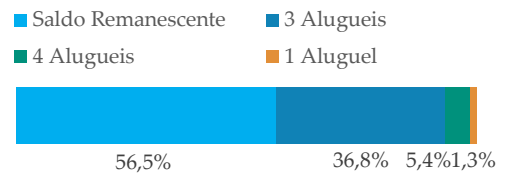
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



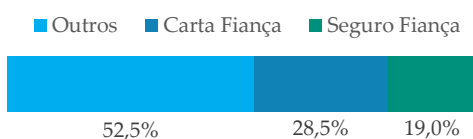
Tempo de Aviso Prévio



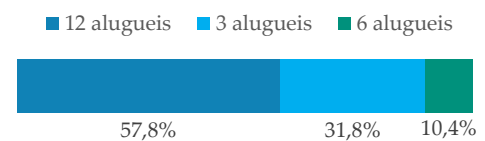
Tipo de Multa



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

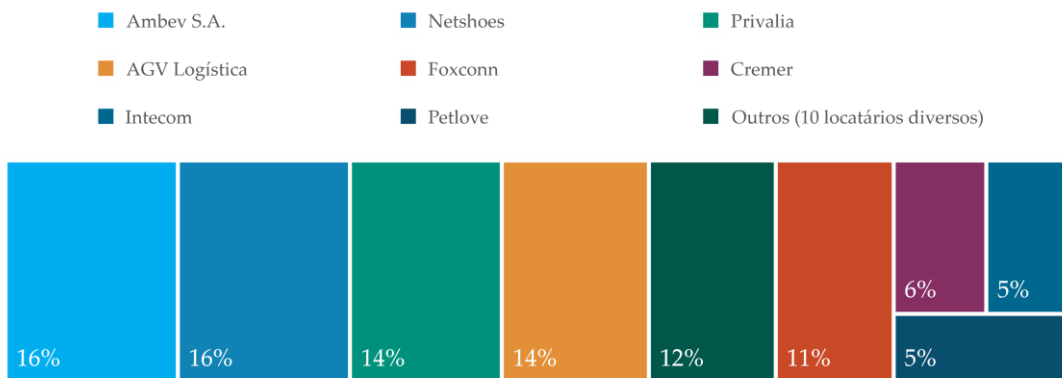
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Portfólio

O portfólio do Fundo ao final do mês de abril 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

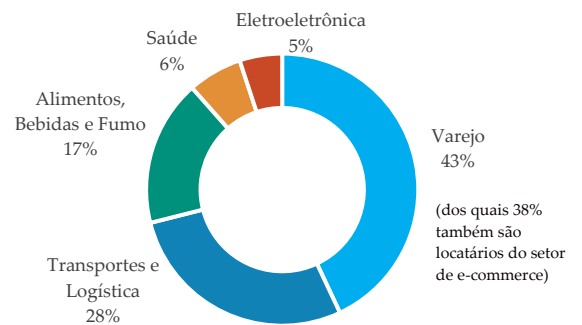


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

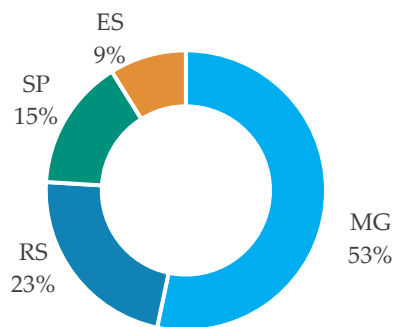
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 ¹ , 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 ²

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 O contrato permanece atípico até out/2020, após este período o contrato passa a ser típico por mais 36 meses conforme renovação de contrato anunciada em 17/04/2020 via Comunicado ao Mercado

² Multa atípica até dez/2020

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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	9 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

ABRIL 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

ABRIL 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