



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

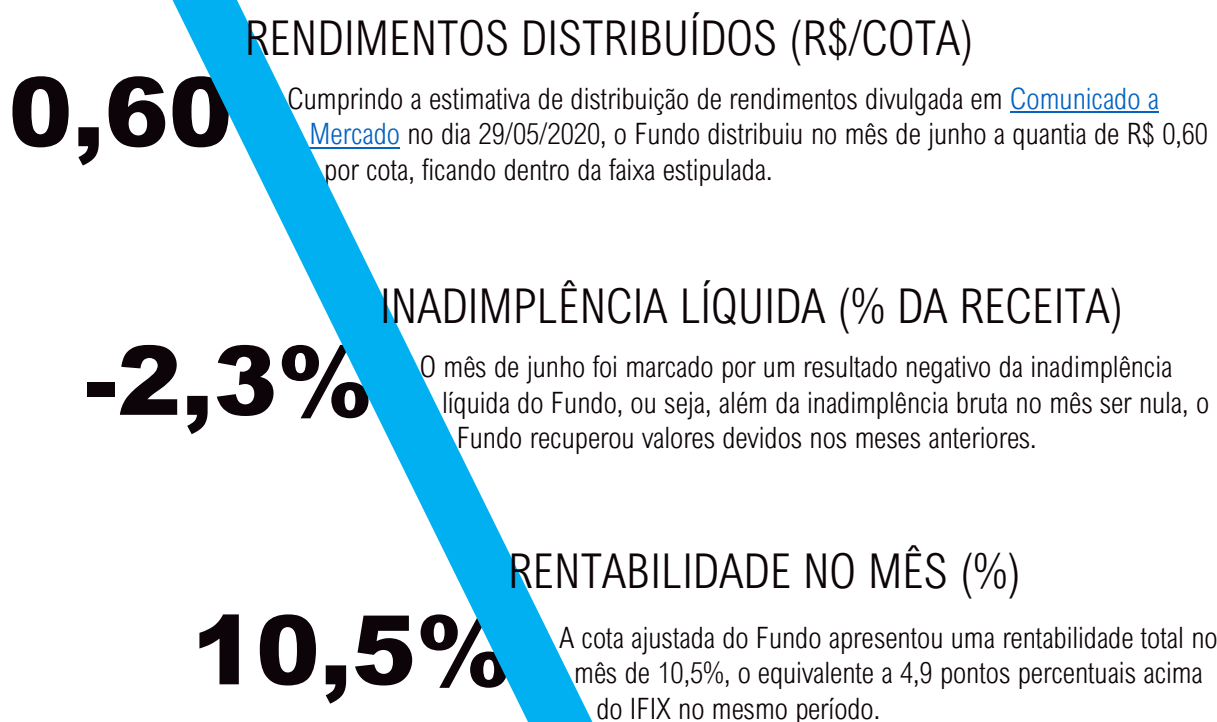
- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VILG11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-06-20)**
R\$ 125,90
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-20)**
R\$ 112,86

- **Quantidade de Cotas**
7.038.771
- **Número de Cotistas (30-06-2020)**
50.721
- **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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

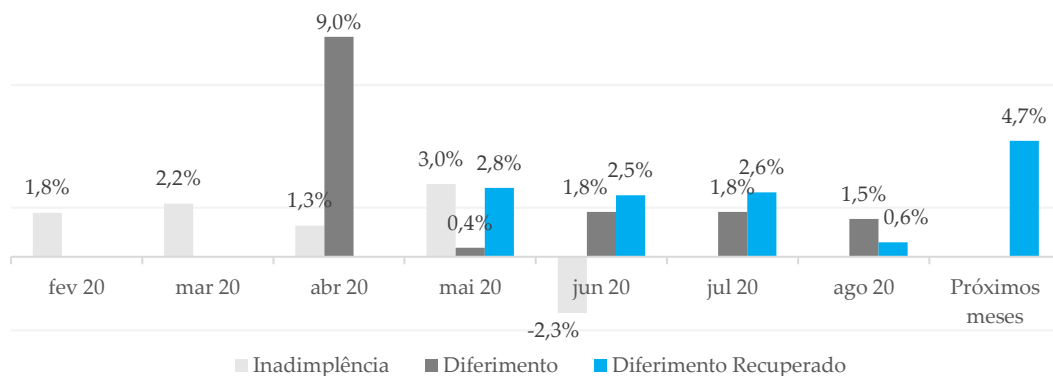
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

Os efeitos da crise causada pelo avanço do COVID-19 no Brasil continuaram limitados no Fundo no mês de junho, assim como já havíamos observado no mês anterior, e permanecem em linha com a nossa tese sobre a resiliência do setor de galpões logísticos no atual momento de mercado. Com 53% da sua receita exposta a locatários que praticam atividades de *e-commerce*, 14% ao setor de alimentos e bebidas e 5% ao setor de material hospitalar, e ainda com 46% da carteira exposta a contratos atípicos, o Fundo manteve a receita de locação do portfólio estável desde o início da pandemia. Adicionalmente, todos os imóveis do portfólio encontram-se 100% ocupados. Mesmo com o bom desempenho do Fundo nos últimos três meses, 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.

Durante o mês de junho o Fundo recuperou parte dos recebimentos atrasados referentes a locatários do imóvel Airport Town Ayrton Senna, finalizando o mês com uma inadimplência líquida negativa (recuperação) de -2,3%. Além disso, o Fundo ainda conta nos próximos meses com recuperações de diferimentos concedidos nos meses anteriores, como mostra o gráfico a seguir:



Esta recuperação, somada ao incremento gerado pela receita de locação do ativo Extrema Business Park I, gerou um resultado para o mês de junho de aproximadamente R\$ 0,72/ cota, dos quais foram distribuídos R\$ 0,60/cota, gerando um resultado acumulado de aproximadamente R\$ 0,12/cota. A partir do mês de julho, será possível iniciar o pré-pagamento do CRI referente ao pagamento a prazo dos imóveis Fernão Dias Business Park e CD Privalia. O resultado acumulado do mês de junho será utilizado para neutralizar os impactos de despesas não recorrentes relativas à multa de pré-pagamento bem como à correção monetária. A equipe de gestão pretende escalonar o pré-pagamento desta dívida ao longo dos próximos meses, além de utilizar eventuais novos resultados extraordinários de forma a evitar impactos no rendimento mensal do Fundo. Estimamos que para cada R\$ 15 milhões de pré-pagamento da dívida efetuado, seja gerado um incremento de resultado de aproximadamente R\$ 0,01 por cota¹.

¹ Número de cotas usadas para o cálculo: 7.038.771 cotas (número pós 4ª emissão de cotas liquidada em março de 2020).

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

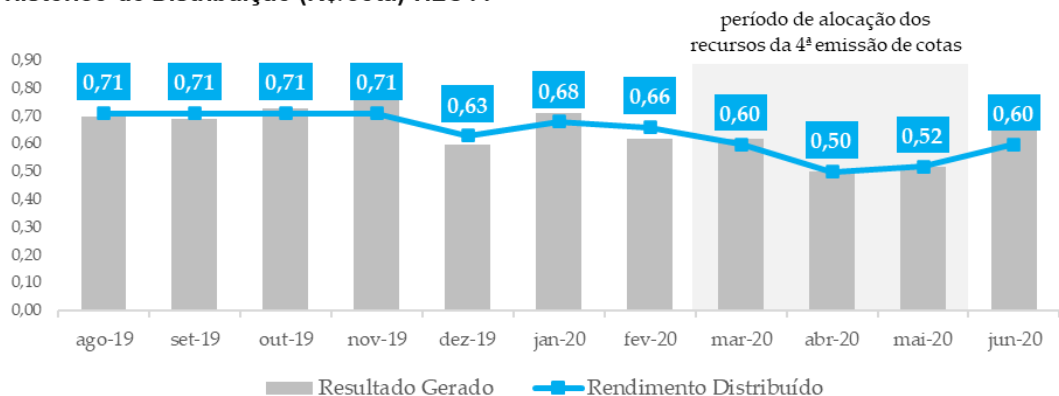
O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 5.036 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 5.718 mil, o equivalente a R\$ 0,81/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 926 mil, o equivalente a R\$ 0,13/cota, sendo que parte deste resultado será utilizado para cobrir as despesas financeiras que envolvem o pré-pagamento de parte das obrigações a prazo do Fundo.

Resultado do Fundo	Junho 20 (R\$ mil)	Junho 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.718	0,81	0,75	0,89
Resultado Financeiro	-41	-0,01	-0,02	-0,02
Receita Financeira	440	0,06	0,07	0,07
Despesa Financeira	-481	-0,07	-0,09	-0,19
Taxa de Administração	-564	-0,08	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-72	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-492	-0,07	-0,07	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-77	-0,01	-0,03	-0,01
Resultado Total	5.036	0,72	0,61	0,68
Rendimentos a serem distribuídos	4.223	0,60	0,59	0,66

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	114	0,02
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	812	0,12
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	926	0,13

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



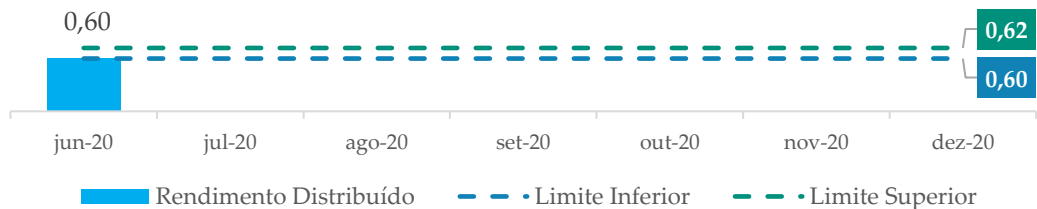
Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Estimativa de Rendimentos

Conforme detalhado em [Comunicado a Mercado](#) de 29/05/2020, considerando o portfólio e situação atual do Fundo em 30/06/2020, estimamos que o rendimento mensal distribuído, a partir de junho/2020 até o final do ano de 2020, se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,62/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 20	Acumulado 2020	Desde a 4ª emissão	Desde a 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	114,51	150,37	122,00	111,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	125,90	125,90	125,90	125,90	125,90	125,90
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	9,9%	-16,3%	13,4%	13,4%	14,5%	38,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	6,9%	-8,2%	10,6%	22,8%	33,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	10,5%	-9,3%	5,2%	24,0%	37,2%	71,9%
IFIX ³	5,6%	-12,2%	18,9%	-0,8%	12,1%	22,2%
IBOVESPA ⁴	8,8%	-17,8%	26,8%	-12,3%	0,6%	10,6%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	8,0%	-16,3%	10,7%	10,7%	11,6%	30,8%
Rendimentos e Outros	0,5%	6,9%	-8,2%	10,6%	22,8%	33,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	8,5%	-9,3%	2,5%	21,3%	34,3%	64,2%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,5%	0,7%	2,0%	4,5%	7,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 125,90, uma variação de 9,9% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 10,5% no mês, equivalente a 4,9 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 71,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 22,2%. 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 64,2% representando 921% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

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 junhor negociabilidade e representatividade na B3.

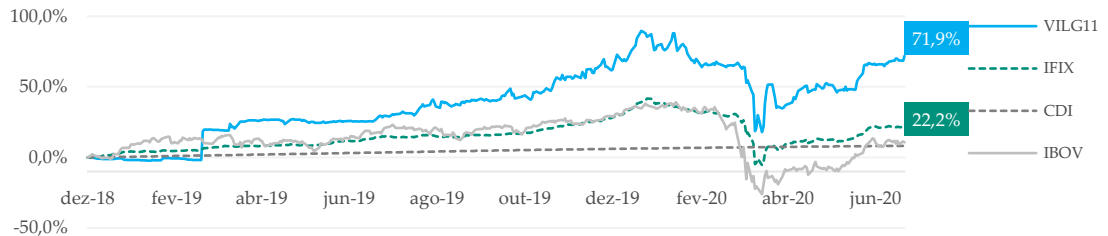
⁵ Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

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

JUNHO 2020

Rentabilidade Bruta do Fundo



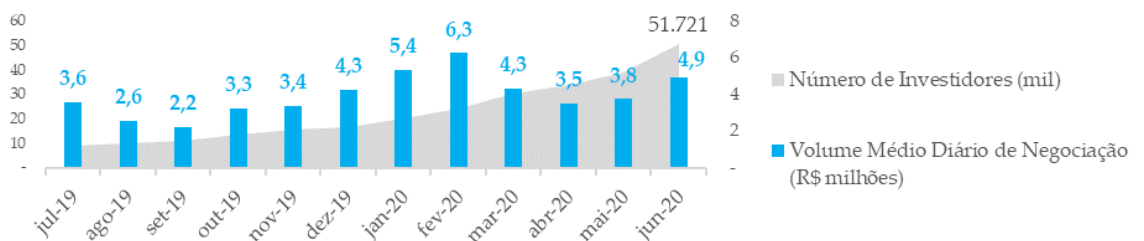
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	890.405
Número de Cotistas	50.721
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.913
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12%

O Fundo encerrou o mês de junho com 50.721 cotistas e um valor de mercado de R\$ 890,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,9 milhões, que representou um giro equivalente a 12% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

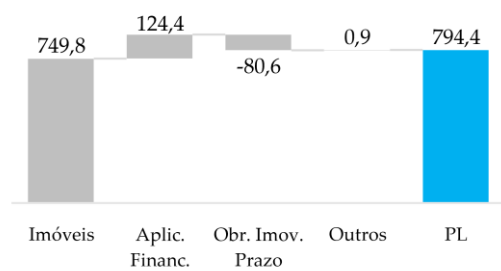
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 794,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 749,8 milhões.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 124,4 milhões, dos quais R\$ 95,8 milhões estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 27,8 milhões em cotas de fundos imobiliários com liquidez, que atualmente representam 3,5% do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo possui ainda R\$ 80,6 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que apenas R\$ 3,0¹ milhões apresentam vencimento ainda no ano de 2020.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	749,8	106,5
Aplicações Financeiras	124,4	17,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-80,6	-11,5
⇒ Até 2020 ¹	-3,0	-0,5
⇒ De 2021 em diante	-77,6	-11,0
A Pagar / Receber	0,9	0,1
Patrimônio Líquido	794,4	112,9



Fonte: Administrador

¹ R\$ 3,0 milhões referentes às parcelas remanescentes dos imóveis Fernão Dias Business Park e Privália.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

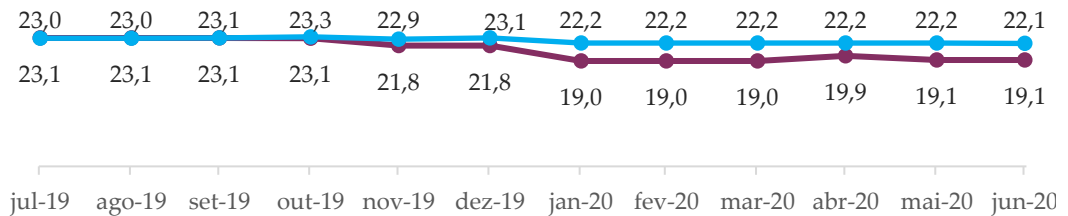
JUNHO 2020

Indicadores Operacionais

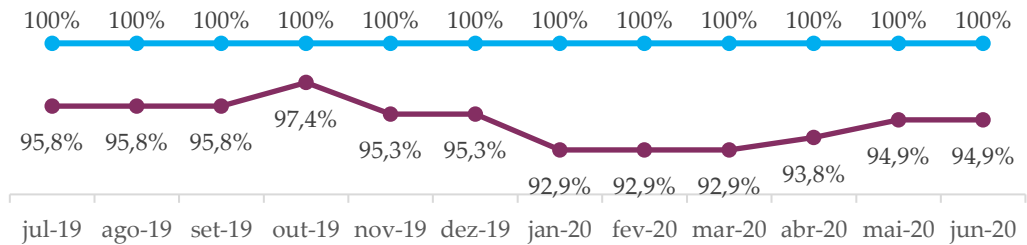
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de junho.

— Mercado¹ — VILG11

Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²

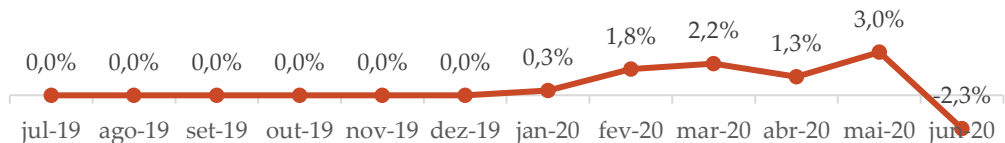


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Durante o mês de junho, o Fundo apresentou uma inadimplência bruta de 0,0%, e recuperou valores devidos nos meses anteriores, apresentando uma inadimplência líquida negativa (recuperação) equivalente a -2,3%.



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 junho e novembro de 2019, janeiro e junho 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, CD Cariacica e Extrema Business Park, respectivamente. O aluguel/m² dos ativos já existentes no Fundo não sofreu alteração nesses períodos.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

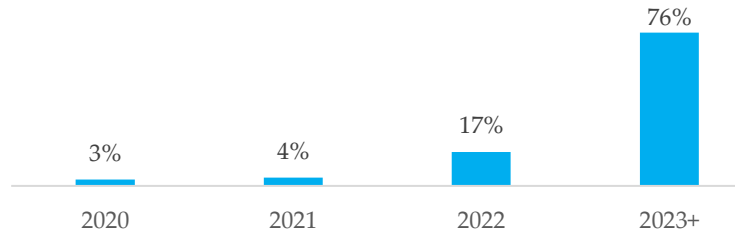
O portfólio apresentava no final do mês de junho prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,5 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento ainda em 2020, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 97% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2021 e 2030.

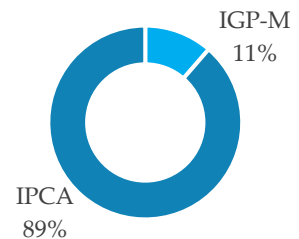
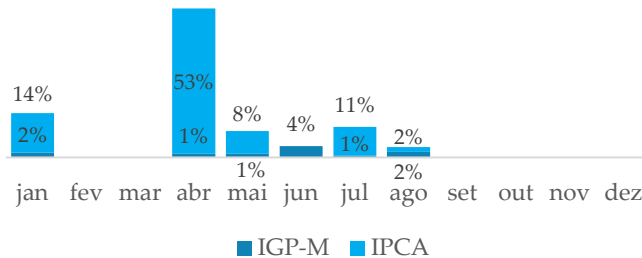
WAULT¹



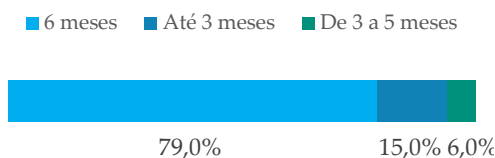
Vencimentos (% Receita Aluguel)



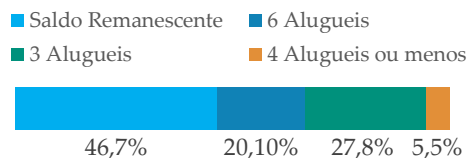
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



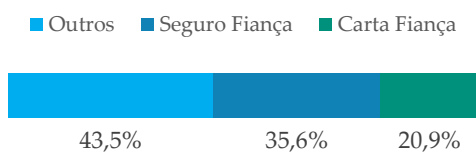
Tempo de Aviso Prévio



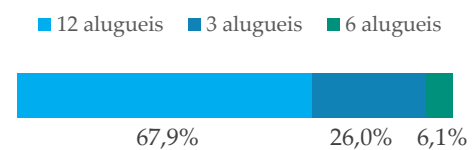
Tipo de Multa



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

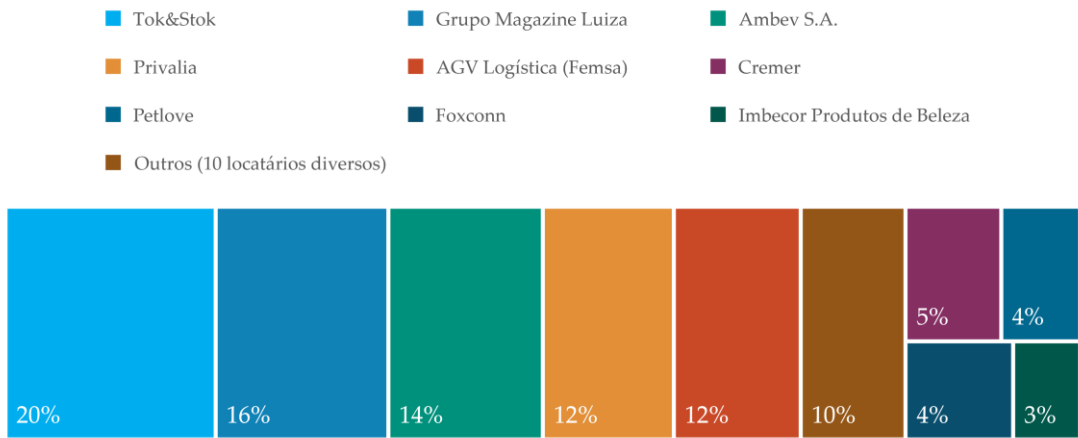
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Portfólio

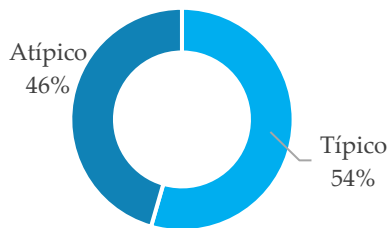
O portfólio do Fundo ao final do mês de junho era composto por participação em 9 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 238 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

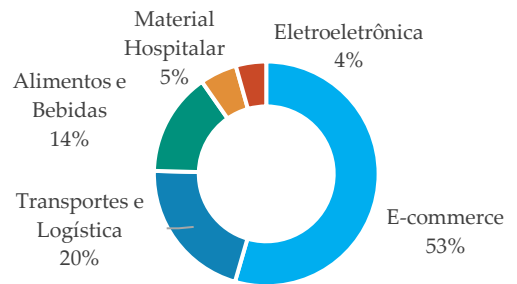


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

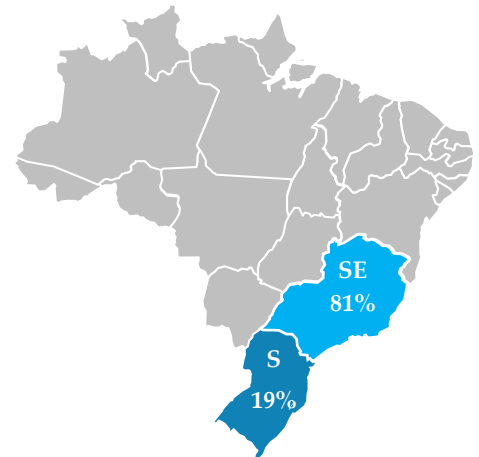
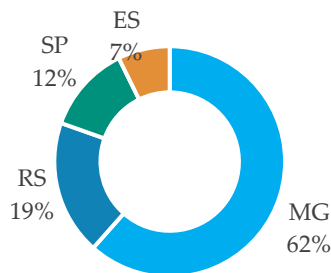
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, SP



% Participação VILG11	66,83%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

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	Grupo Magazine Luiza 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

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

JUNHO 2020

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	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico

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

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

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

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

¹ Compromisso de Compra e Venda celebrado no dia 27 de junho, conforme Fato Relevante de mesma data. O ativo passará a figurar no resultado do fundo a partir do mês de junho.

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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