



# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2020.

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 Cota<sup>1</sup> (31-07-20)**  
R\$ 118,55
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-20)**  
R\$ 112,80
- **Quantidade de Cotas**  
7.038.771
- **Número de Cotistas (31-07-2020)**  
63.398
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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

**15** PRÉ-PAGAMENTO PARCIAL DO CRI (R\$ MILHÕES)

O Fundo realizou no mês de julho o pré-pagamento parcial do CRI referente à compra a prazo dos imóveis Fernão Dias Business Park e CD Privália. O montante do pré-pagamento foi no valor de R\$ 15 milhões e representará um incremento de R\$0,01/cota no resultado do Fundo.

**7,5** LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (R\$ MILHÕES)

No mês de julho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 7,5 milhões, a maior desde seu IPO e 60% acima da média de 2020<sup>3</sup>.

**60** NÚMERO DE INVESTIDORES (MIL)

O Fundo ultrapassou a marca de 60 mil cotistas no mês de julho, o que representou um aumento de 25% em relação ao mês anterior.

<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> Até a data de 31/07/2020

## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

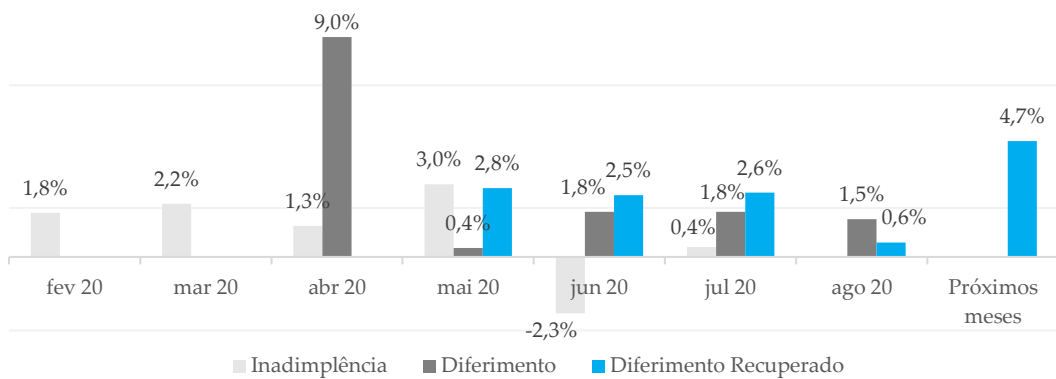
JULHO 2020

### Comentários do Gestor

Os efeitos da crise causada pelo avanço do COVID-19 no Brasil continuaram causando impactos limitados no Fundo no mês de julho, 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 julho o Fundo recuperou parte dos recebimentos atrasados referentes a locatários do imóvel Airport Town Ayrton Senna, entretanto, um dos inquilinos deste imóvel solicitou uma postergação do pagamento, o que resultou em uma inadimplência líquida de 0,4% no mês.

Adicionalmente, em julho, o Fundo recebeu o pagamento da última parcela de um dos diferimentos concedidos em abril, o que rendeu ao fundo juros remuneratórios de 1% a.m. ao longo de três meses. Além disso, o Fundo ainda conta com recuperações dos demais diferimentos concedidos, como mostra o gráfico a seguir:



## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

#### Performance do Fundo

##### Resultado e Distribuição de Rendimentos

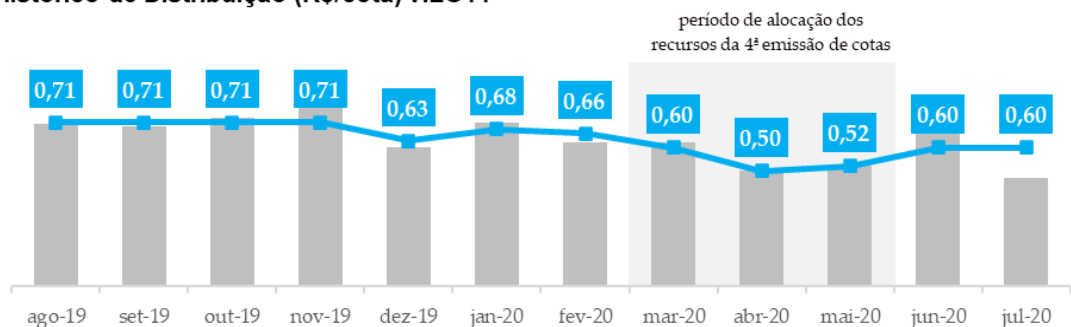
O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 3.297 mil, o equivalente a R\$ 0,47/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 5.114 mil, o equivalente a R\$ 0,73/cota.

A despesa financeira foi de R\$ -1.608 mil, o equivalente a R\$ 0,23/cota, valor que inclui R\$ 1.129 mil referente ao pagamento de despesas não-recorrentes, oriundas do pré-pagamento de R\$ 15 milhões do CRI atrelado ao pagamento a prazo dos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privália. Conforme detalhado no relatório mensal do mês anterior, o Fundo utilizará resultados extraordinários, como o do mês anterior, para neutralizar os impactos das despesas não-recorrentes relativas à multa de pré-pagamento e correção monetária, de forma a evitar impactos no rendimento mensal do Fundo.

Resultado do Fundo	Julho 20 (R\$ mil)	Julho 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.114	0,73	0,75	0,88
Resultado Financeiro	-822	-0,12	-0,03	-0,12
Receita Financeira	786	0,11	0,08	0,07
Despesa Financeira	-1.608	-0,23	-0,11	-0,19
Taxa de Administração	-651	-0,09	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-84	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-567	-0,08	-0,07	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-344	-0,05	-0,03	-0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>3.297</b>	<b>0,47</b>	<b>0,59</b>	<b>0,66</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>4.223</b>	<b>0,60</b>	<b>0,59</b>	<b>0,66</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	926	0,13
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-926	-0,13
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0	0,00

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



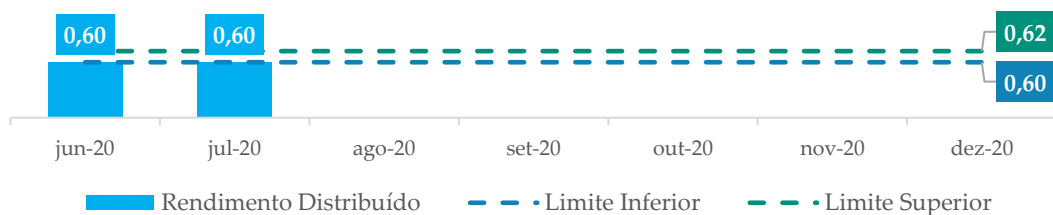
# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Estimativa de Rendimentos

Considerando o portfólio e situação atual do Fundo em 31/07/2020, estimamos que o rendimento mensal distribuído, de agosto/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	Julho 20	Acumulado 2020	Desde a 4ª emissão	Desde a 3ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	121,56	150,37	122,00	111,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	118,55	118,55	118,55	118,55	118,55	118,55
<b>Rentabilidade Bruta</b>						
Varição Bruta da Cota	-2,5%	-21,2%	6,8%	6,8%	7,8%	30,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,5%	10,0%	-3,7%	14,7%	26,7%	38,1%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>21,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>68,5%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-2,6%	-14,5%	15,8%	-3,4%	9,2%	19,0%
IBOVESPA <sup>4</sup>	8,3%	-11,0%	37,3%	-5,0%	8,9%	19,8%
<b>Rentabilidade Líquida</b>						
Varição Líquida da Cota	-2,5%	-21,2%	5,4%	5,4%	6,2%	24,3%
Rendimentos e Outros	0,5%	10,0%	-3,7%	14,7%	26,7%	38,1%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-2,0%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>20,2%</b>	<b>32,9%</b>	<b>62,4%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,2%	1,7%	0,8%	2,2%	4,7%	7,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 118,55, uma variação de -2,5% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -2,0% no mês, equivalente a 0,6 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 68,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 19,0%. 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 62,4% representando 872% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

<sup>4</sup> Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de julho negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

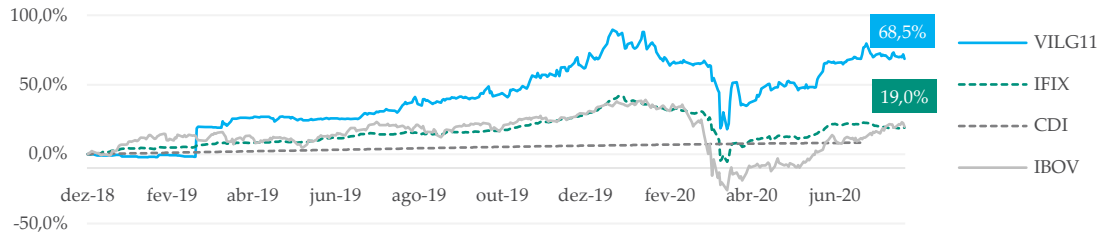
<sup>6</sup> Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Rentabilidade Bruta do Fundo



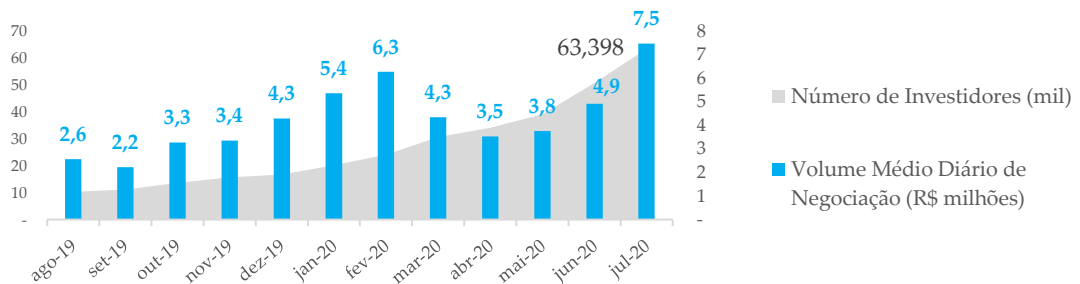
Fonte: Bloomberg

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	838.670
Número de Cotistas	63.398
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	7.470
Giro (% de cotas negociadas no mês)	20%

O Fundo encerrou o mês de julho com 63.398 cotistas e um valor de mercado de R\$ 838,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 7,5 milhões, que representou um giro equivalente a 20% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Carteira do Fundo

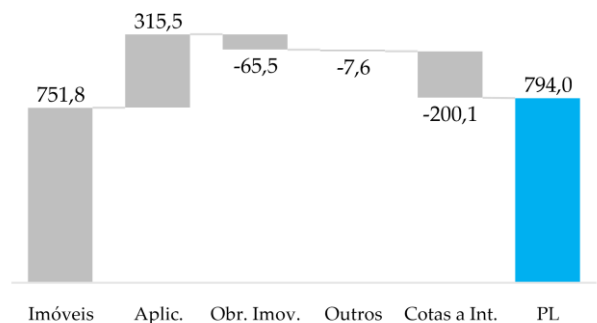
O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 794,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 751,8 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 315,5 milhões, que incluem 77,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 37,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada, além do montante total das cotas subscritas durante o período de exercício do direito de preferência da 5ª emissão de cotas, conforme relatado em [Comunicado ao Mercado](#) em 23/07/2020, equivalente a R\$ 200,1 milhões. Esse valor permanece a integralizar até o encerramento da oferta, em que as Novas Cotas serão contabilizadas no Fundo.

O Fundo possui ainda R\$ 65,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que apenas R\$ 2,0<sup>1</sup> milhões apresentam vencimento ainda no ano de 2020.

Fonte: Administrador

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	751,8	106,8
Aplicações Financeiras	315,5	44,8
Obrigações Imóveis a Prazo	-65,5	-9,3
⇒ Até 2020 <sup>1</sup>	-2,0	-0,3
⇒ De 2021 em diante	-63,5	-9,0
A Pagar / Receber	-7,6	-1,1
Cotas a integralizar	-200,1	-28,4
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>794,0</b>	<b>112,8</b>



<sup>1</sup> R\$ 2,0 milhões referentes às parcelas da aquisição a prazo dos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privália.

# Vinci Logística FII

## Relatório de Desempenho Mensal

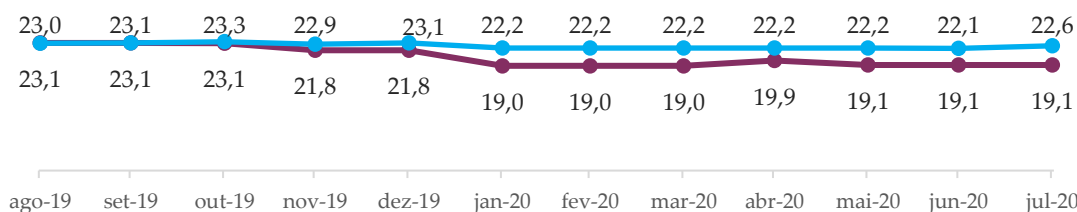
JULHO 2020

### Indicadores Operacionais

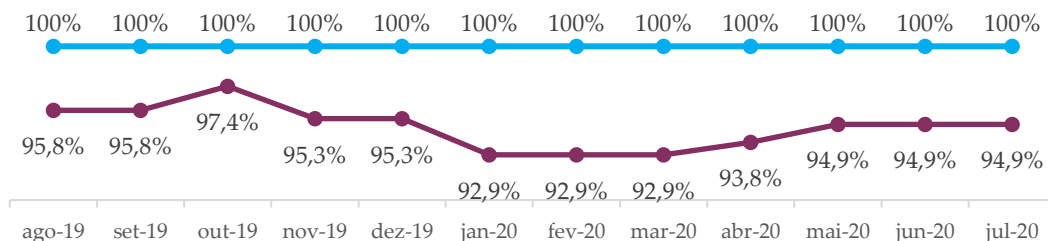
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de julho.

— Mercado<sup>1</sup> — VILG11

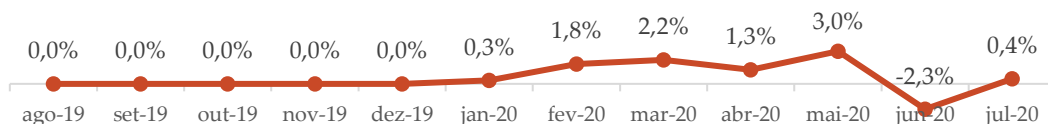
#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Os meses de julho e novembro de 2019, janeiro e julho 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/m<sup>2</sup> dos ativos já existentes no Fundo não sofreu alteração nesses períodos.



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

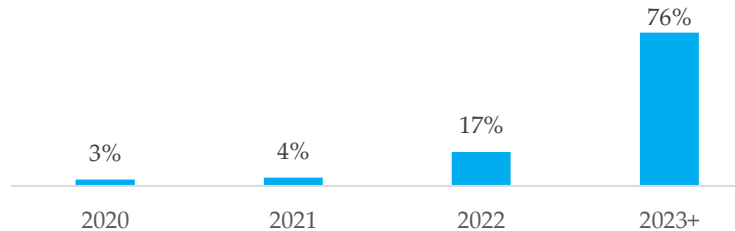
O portfólio apresentava no final do mês de julho prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 4,4 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo 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.

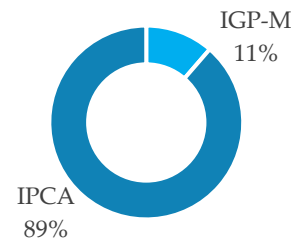
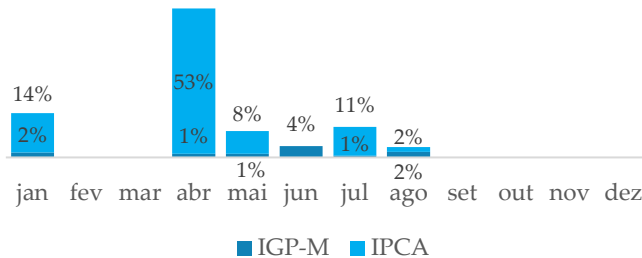
### WAULT<sup>1</sup>



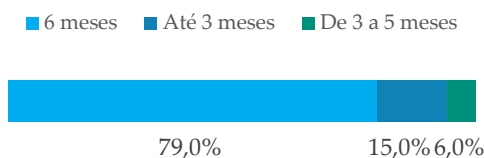
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



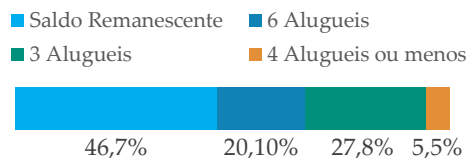
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



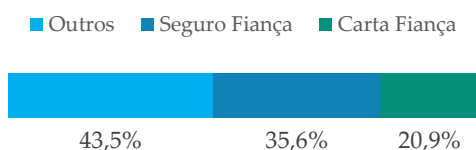
### Tempo de Aviso Prévio



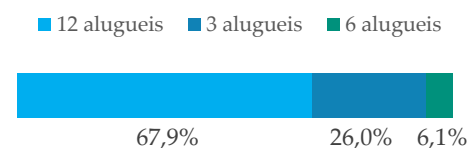
### Tipo de Multa



### Tipo de Garantia



### Valor da Garantia



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

# Vinci Logística FII

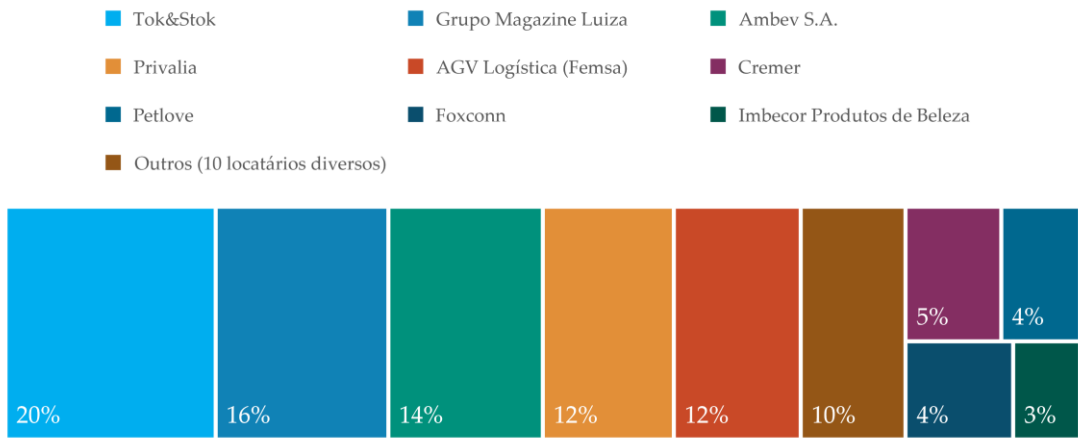
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Portfólio

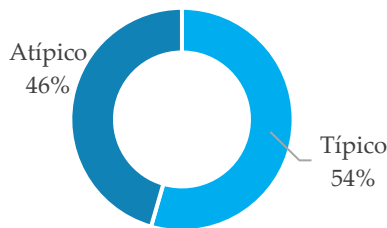
O portfólio do Fundo ao final do mês de julho era composto por participação em 9 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 238 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

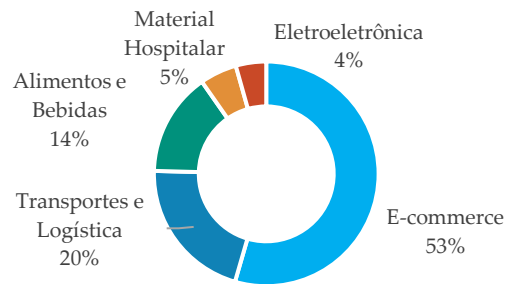


#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

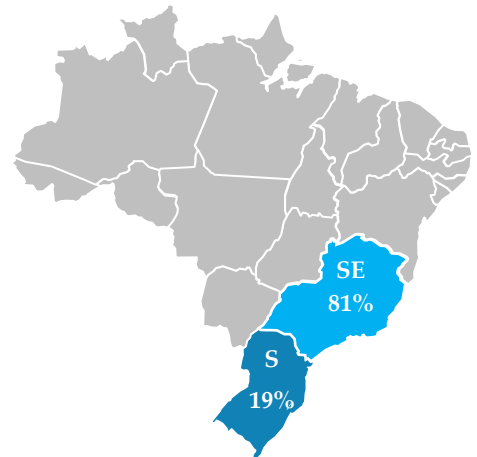
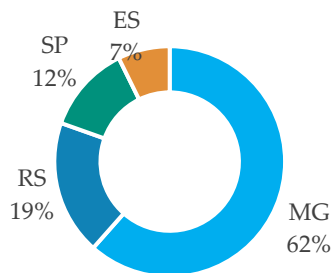
##### Tipo de Contrato



##### Segmento de Atuação



##### Estado e Região



## Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, MG



% Participação VILG11	66,83%
Área Bruta Locável Total	66.940 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Grupo Magazine Luiza <sup>1</sup> , 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 <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	AGV Logística
Tipo de Contrato	Típico <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

JULHO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	26.774 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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

JULHO 2020

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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável	15.512 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB



## Vinci Logística FII

### Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

#### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vincilogistica.com](mailto: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