



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Informações Gerais

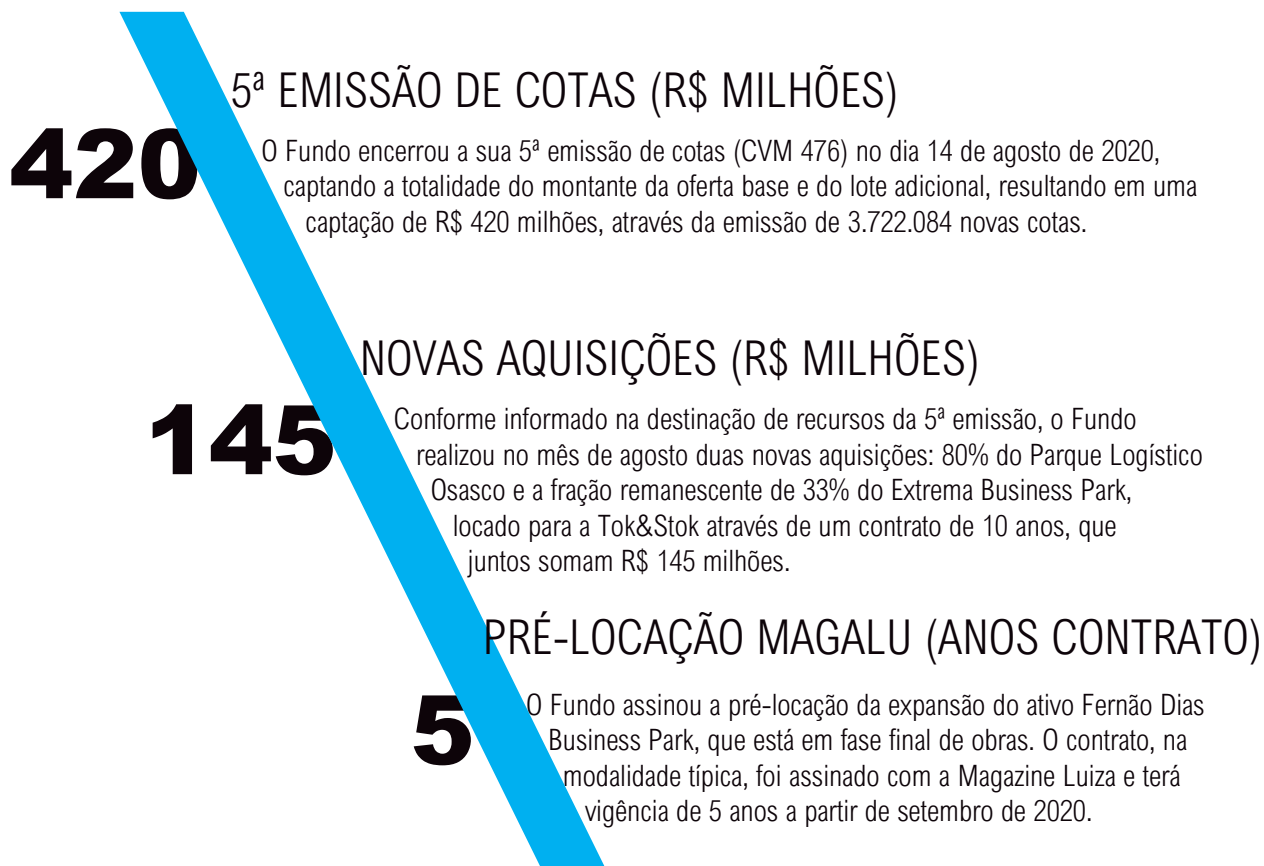
Visão Geral do Fundo

- **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 (31-08-20)**
R\$ 125,90
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-20)**
R\$ 112,91
- **Quantidade de Cotas**
10.760.855
- **Número de Cotistas (31-08-2020)**
73.872
- **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

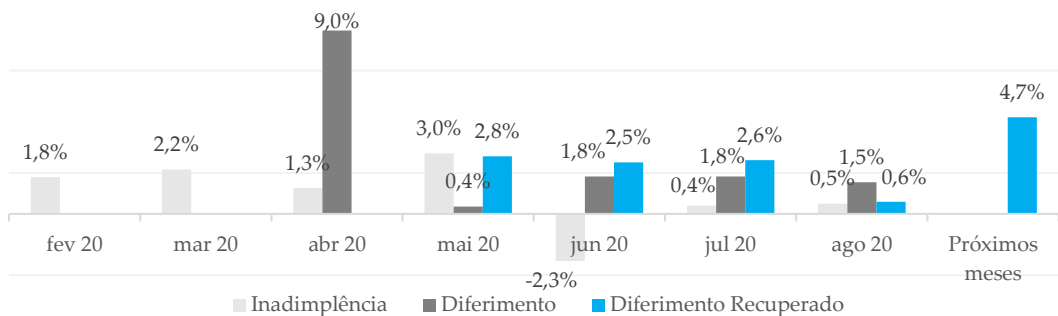
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Comentários do Gestor

Assim como já havíamos observado no mês anterior, os efeitos da crise causada pela COVID-19 no Brasil continuaram causando impactos limitados no Fundo no mês de agosto e permanecem em linha com a nossa tese sobre a resiliência do setor de galpões logísticos no atual momento de mercado. Mesmo com o bom desempenho do Fundo nos últimos meses, é importante destacar que os efeitos desta pandemia ainda demandam atenção em razão da possibilidade de agravamento da crise econômica pela qual passam o país e o mundo.

Durante o mês de agosto, 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 0,5% no mês. O Fundo ainda conta com recuperações de diferimentos concedidos, como mostra o gráfico a seguir:



5ª Emissão de Cotas (ICVM-476):

No dia 14 de agosto, foi encerrada a 5ª emissão de cotas do Vinci Logística FII. O montante total captado foi de R\$ 420 milhões, através da emissão de 3.722.084 novas cotas, o que correspondeu à totalidade da oferta base e do lote adicional.

Dando início à destinação de recursos da 5ª emissão, o Fundo realizou em agosto duas importantes aquisições: a aquisição da fração equivalente a 80% do Parque Logístico Osasco em 07 de agosto de 2020 (Acesse aqui o [Fato Relevante](#)), e na sequência a fração remanescente de 33,17% do ativo Extrema Business Park I, do qual o Fundo passa a ter 100% de participação (Acesse aqui o [Comunicado Mercado](#)).

As duas aquisições somadas correspondem a aproximadamente R\$ 145 milhões, e acrescentam cerca de 48 mil m² de ABL Própria ao portfólio do Fundo.

Parque Logístico Osasco:

O ativo encontra-se estrategicamente localizado na região metropolitana da cidade de São Paulo, na cidade de Osasco e na confluência entre a Rodovia Raposo Tavares e o Rodoanel

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Mario Covas, localização que lhe confere características de um *last-mile* e o torna uma alternativa competitiva para absorver demandas de *e-commerce* voltadas ao mercado consumidor paulista e resto do país.

O empreendimento possui atualmente aproximadamente 32.235 m² de ABL total, distribuídos em dois galpões, que neste momento se encontram vagos e possuem diferentes níveis de acabamento. A equipe de gestão já está trabalhando na locação desses galpões, no entanto, o Fundo terá direito ao recebimento de um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% pelo período de 18 meses.

Nos próximos meses, o ativo passará por um período de *retrofit*, o qual será realizado pela Fulwood, empresa parceira do Fundo e sócia no Parque Logístico Osasco, para que ambos os galpões possam atender as novas demandas de locação da região.

Extrema Business Park I (33,17%):

O ativo, que já integrava o portfólio do Fundo desde maio de 2020, apresenta padrão AAA e encontra-se 100% locado para a Tok&Stok através de um contrato típico com vigência de 10 anos, que também apresenta como gestão condominial a Fulwood, parceiro estratégico do Fundo.

O imóvel está localizado em Extrema, a 100km do centro de São Paulo. A região é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras, a Rodovia BR 381, que liga Belo Horizonte a São Paulo, também conhecida como Rodovia Fernão Dias. Sua proximidade às cidades de São Paulo e Campinas, assim como ao acesso aos principais mercados da região Sudeste, faz de Extrema um importante polo logístico.

A fração remanescente de 33,17% foi adquirida pelo Fundo no mês de agosto e, com isso, o Fundo passou a ter 100% de participação na receita imobiliária do ativo, que impactará o resultado do Fundo a partir do mês de setembro, em regime caixa.

Pré-Locação Grupo Magazine Luiza:

O Fundo finalizou a pré-locação do módulo G0 do ativo Fernão Dias Business Park, que está em fase final de obras para expansão do ativo em 3.630 m², resultando em uma ABL Total de 57.403 m². O contrato foi assinado com a Netshoes (Grupo Magazine Luiza), empresa que já é inquilina do ativo desde 2015, através de um contrato típico com vigência de 5 anos a partir de setembro de 2020.

As bases comerciais do contrato estão em linha com o praticado no mercado de Extrema-MG e gerará, a partir de janeiro de 2021, um incremento de aproximadamente R\$ 0,01/cota à receita imobiliária do Fundo, já levando em consideração a nova quantidade de cotas pós 5ª emissão.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de agosto comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo encerrada neste mês. A base de cotas utilizada para o cálculo de R\$/cota de agosto de 2020 foi de 7.038.771 cotas.

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 4.228 mil, o equivalente a R\$ 0,60/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 5.293 mil, o equivalente a R\$ 0,75/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 20 (R\$ mil)	Agosto 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.293	0,75	0,75	0,88
Resultado Financeiro	-114	-0,02	-0,03	-0,11
Receita Financeira	175	0,02	0,07	0,07
Despesa Financeira	-289	-0,04	-0,10	-0,18
Taxa de Administração	-714	-0,10	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-95	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-619	-0,09	-0,08	-0,08
Outras Receitas/ Despesas	-237	-0,03	-0,03	-0,02
Resultado Total	4.228	0,60	0,59	0,66
Rendimentos a serem distribuídos	4.223	0,60	0,60	0,66

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0	0,00
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	5	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	5	0,00

Os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição de cotas da 5ª emissão do Fundo receberão os rendimentos pro rata, referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos nos Investimentos Temporários no dia 15 de setembro.

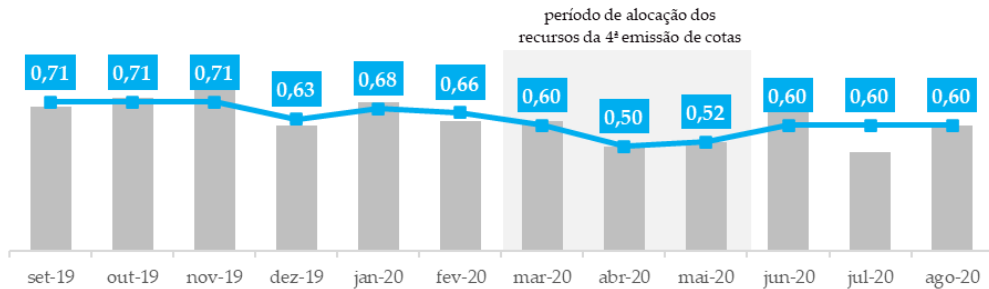
Os recibos resultantes do exercício do direito de preferência (VILG13) assim como os recibos do exercício das sobras (VILG14) foram convertidos em cotas do Fundo e ficaram disponíveis para negociação na B3, sob o código VILG11, a partir do dia 04 de setembro de 2020, enquanto os recibos obtidos via Alocação de Ordens (VILG15) estão sujeitos a um período de *lockup* de 90 dias contados de sua integralização e estarão disponíveis para negociação a partir do dia 13 de novembro de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



Estimativa de Rendimentos

O Fundo, que encerrou sua 5ª emissão de cotas no mês de agosto, se encontra em período de alocação dos recursos captados. Uma vez que a alocação do capital seja encerrada, o Fundo divulgará a nova estimativa de rendimentos.

Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 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	118,55	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	6,2%	-16,3%	13,4%	13,4%	14,5%	38,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	11,1%	-3,4%	16,3%	29,1%	41,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,7%	-5,2%	10,0%	29,7%	43,5%	79,8%
IFIX ³	1,8%	-13,0%	17,9%	-1,6%	11,1%	21,2%
IBOVESPA ⁴	-3,4%	-14,1%	32,6%	-8,3%	5,2%	15,7%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	5,0%	-16,3%	10,7%	10,7%	11,6%	30,8%
Rendimentos e Outros	0,5%	11,1%	-3,4%	16,3%	29,1%	41,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,5%	-5,2%	7,3%	27,0%	40,6%	72,1%
CDI Líquido ⁶	0,1%	1,8%	1,0%	2,3%	4,8%	7,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 125,90, uma variação de 6,2% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 6,7% 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 79,8%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 21,2%. 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 72,1% representando 987,3% 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 agosto negociabilidade e representatividade na B3.

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

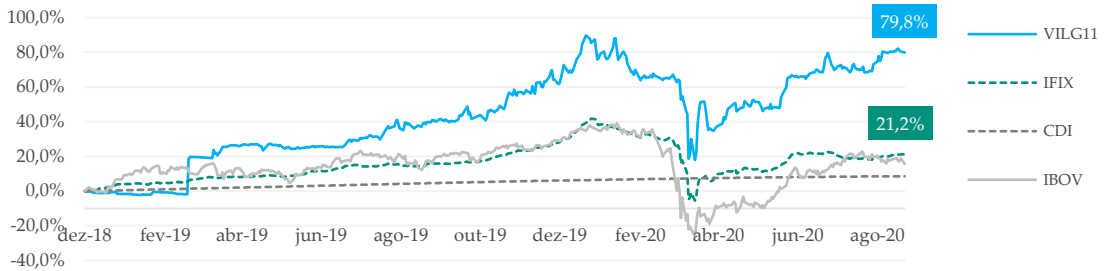
⁶ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Rentabilidade Bruta do Fundo



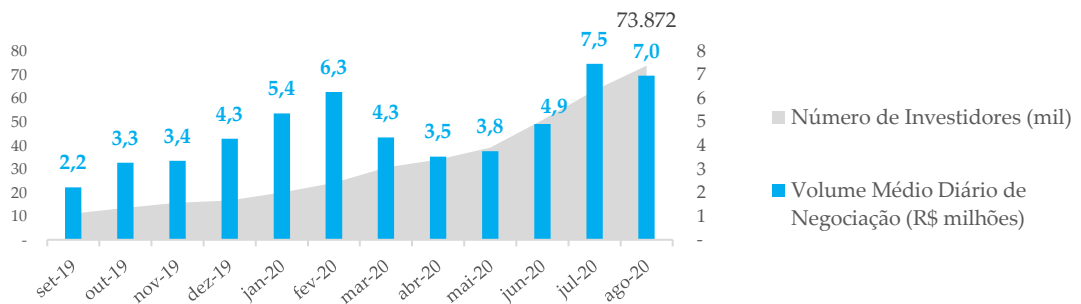
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.361.248
Número de Cotistas	73.872
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	6.958
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

O Fundo encerrou o mês de agosto com 73.872 cotistas e um valor de mercado de R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 6,9 milhões, que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Carteira do Fundo

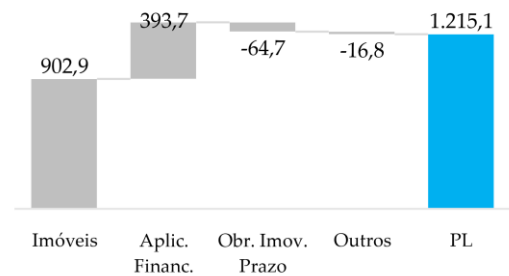
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 1.215,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 902,9 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 393,7 milhões, que incluem 329,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 62,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ 64,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que apenas R\$ 1,5¹ milhão apresenta vencimento ainda no ano de 2020.

Fonte: Administrador

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	902,9	83,9
Aplicações Financeiras	393,7	36,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-64,7	-6,0
⇒ Até 2020 ¹	-1,5	-0,1
⇒ De 2021 em diante	-63,2	-5,9
A Pagar / Receber	-16,8	-1,6
Patrimônio Líquido	1.215,1	112,9



¹ R\$ 1,5 milhão referente às parcelas da aquisição a prazo dos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privália.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

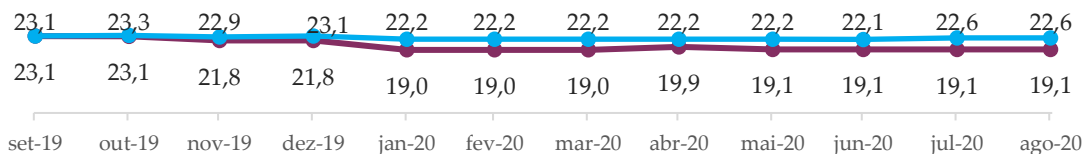
AGOSTO 2020

Indicadores Operacionais

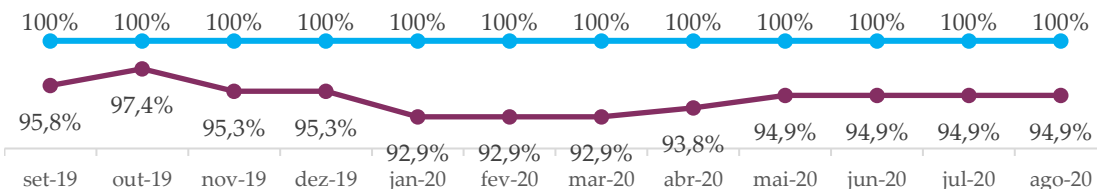
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de agosto. Os indicadores abaixo não incluem as aquisições dos ativos Parque Logístico Osasco e a parcela remanescente do Extrema Business Park I, que impactarão os indicadores do Fundo a partir do mês de setembro de 2020.

— Mercado¹ — VILG11

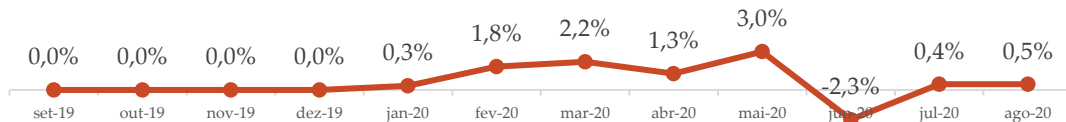
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²



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 agosto e novembro de 2019, janeiro e agosto de 2020 apresentaram um impacto na receita média de aluguel do Fundo pois foram realizadas as aquisições dos ativos Jundiaí Business Park, BTS Cremer, Airport Town Ayrtton 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

AGOSTO 2020

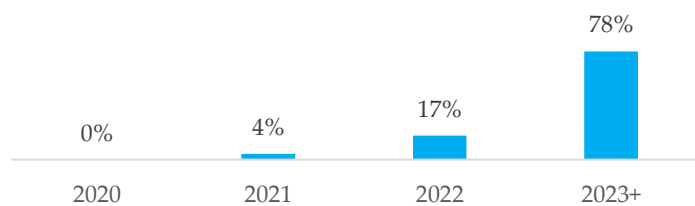
O portfólio apresentava no final do mês de agosto prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,3 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita. Os indicadores abaixo não incluem as aquisições dos ativos Parque Logístico Osasco e a parcela remanescente do Extrema Business Park I, que impactarão os indicadores do Fundo a partir do mês de setembro de 2020.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento para o próximo ano, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 96% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2022 e 2030.

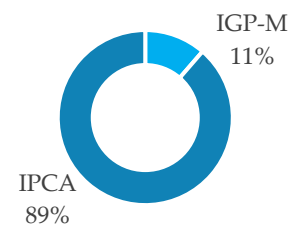
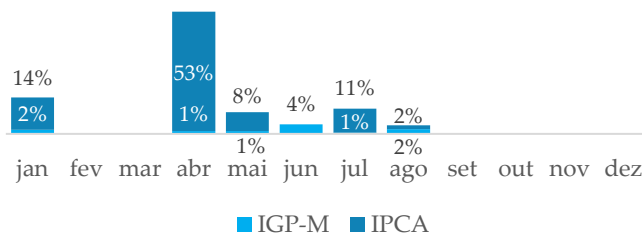
WAULT¹



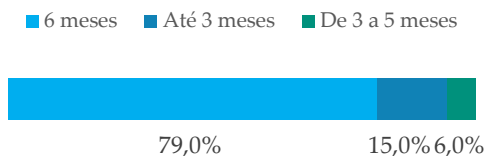
Vencimentos (% Receita Aluguel)



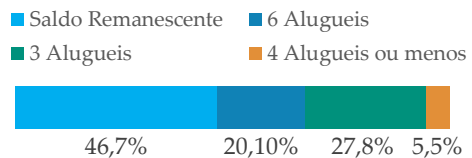
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



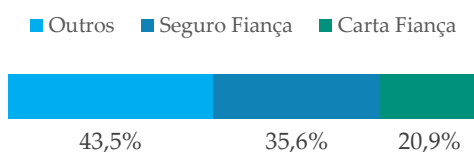
Tempo de Aviso Prévio



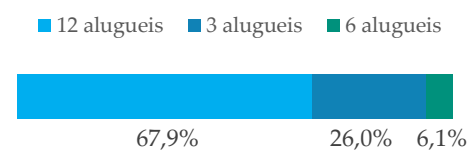
Tipo de Multa



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

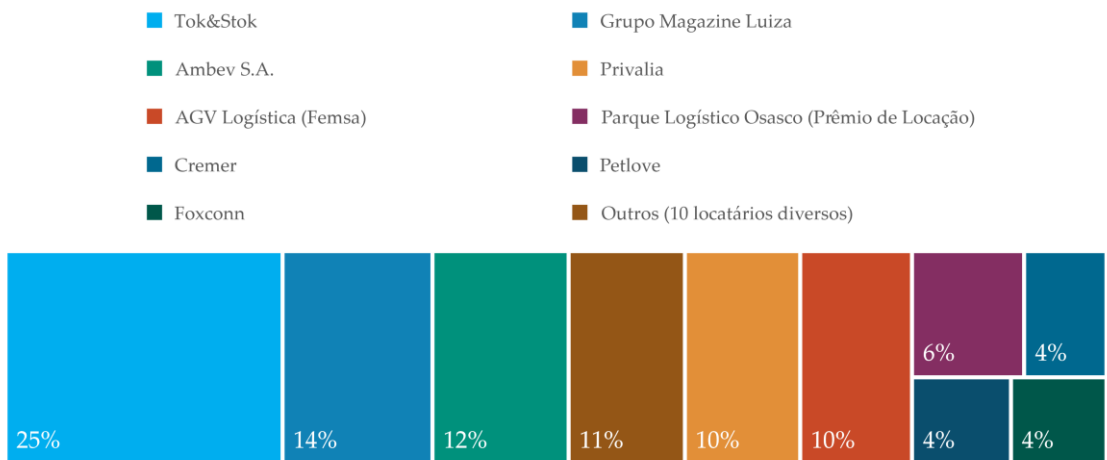
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

Portfólio

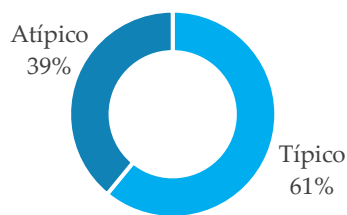
O portfólio do Fundo ao final do mês de agosto era composto por participação em 10 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 287 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

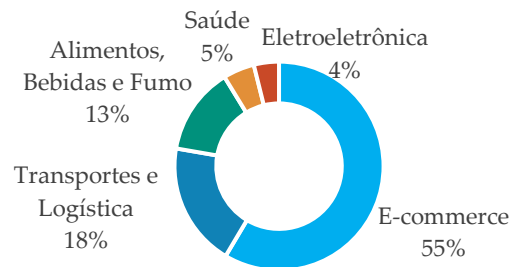


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

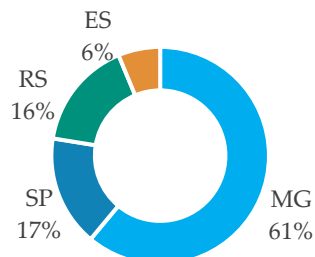
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

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



% Participação VILG11	100%
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

AGOSTO 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

Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável	32.235 m ²
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação

Airport Town Ayrton Senna – Rodovia 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

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

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



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



Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

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

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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