



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2020.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Informações Gerais

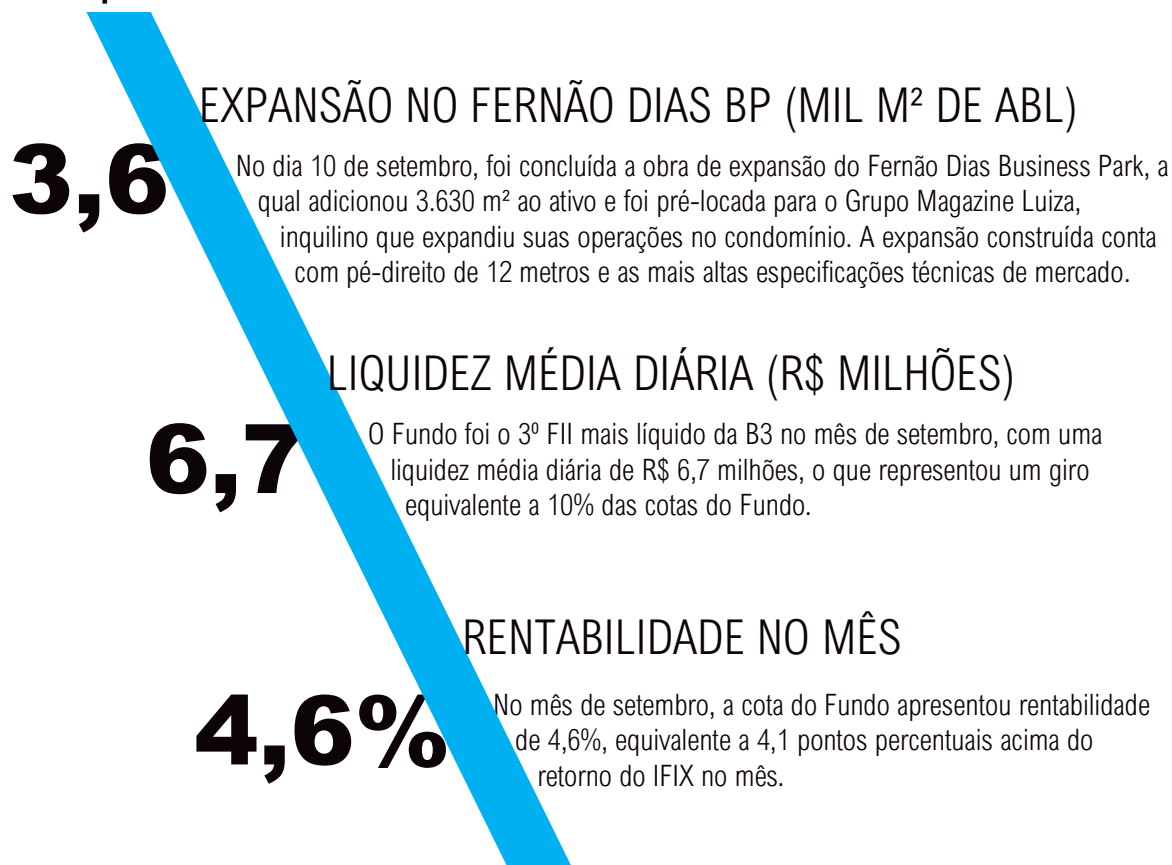
Visão Geral do Fundo

- **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 (30-09-20)**
R\$ 131,18
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-20)**
R\$ 112,72
- **Quantidade de Cotas**
10.760.855
- **Número de Cotistas (30-09-2020)**
82.008
- **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

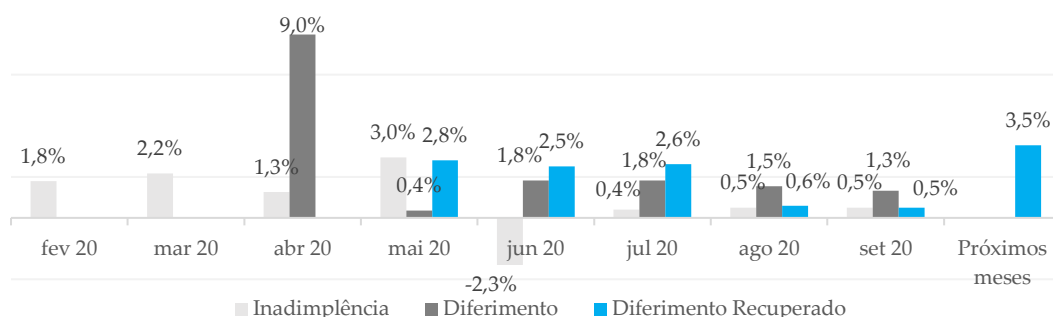
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Comentários do Gestor

Assim como já havíamos observado no mês anterior, os impactos da crise causada pela pandemia de COVID-19 no Brasil permaneceram limitados no Fundo no mês de setembro e seguem 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 setembro, o Fundo recuperou parte dos recebimentos atrasados referentes a locatários do imóvel Airport Town Ayrton Senna, entretanto, um dos inquilinos deste imóvel não efetuou o pagamento na data de vencimento, 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:



Conclusão da expansão do Fernão Dias Business Park

No dia 10 de setembro de 2020, foi concluída a obra de expansão do condomínio Fernão Dias Business Park, localizado em Extrema-MG. A nova área entregue acrescenta 3.630 m² à ABL Total do empreendimento, que passa a possuir 57.403 m² e encontra-se com 100% de ocupação. A expansão, ou Módulo G0, como passa a ser denominada, possui pé-direito de 12 metros, capacidade de piso de 6 toneladas por metro quadrado, além das mais altas especificações técnicas que envolvem a construção de galpões logísticos AAA.

Conforme informado no último relatório mensal, a expansão em questão foi pré-locada à Netshoes (Grupo Magazine Luiza), empresa que já é inquilina do Fernão Dias Business Park desde 2015 e que demonstrou interesse em expandir suas operações no condomínio.

O contrato assinado na modalidade típica possui vigência de 5 anos e entrou em vigência em 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. Com isso, o *yield on cost* do projeto de expansão foi de 15%.

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Fotos do condomínio:



Foto aérea do empreendimento Fernão Dias Business Park, Extrema, MG



Foto aérea do Módulo G0, expansão entregue no dia 10 de setembro de 2020

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

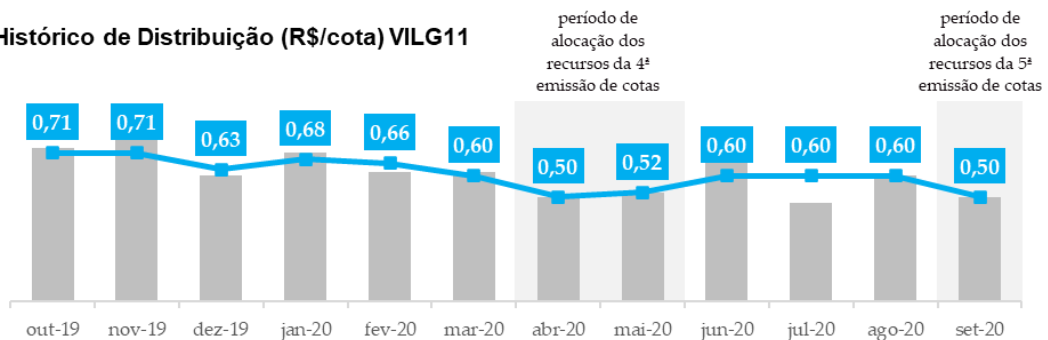
Mesmo com parte dos recursos captados na 5ª emissão de cotas do Fundo ainda não alocados nos ativos alvos da Oferta, o resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 5.390 mil, o equivalente a R\$ 0,50/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 6.123 mil, o equivalente a R\$ 0,57/cota.

Cabe destacar que no mês de setembro a receita financeira do Fundo foi impactada negativamente em função da performance dos títulos públicos no mercado secundário, um movimento que impactou a maior parte dos fundos de renda fixa de baixo risco da indústria. A rentabilidade negativa na aplicação do caixa do Fundo acarretou uma redução na receita financeira do Fundo no mês em R\$ 0,04/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 20 (R\$ mil)	Setembro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.123	0,57	0,73	0,86
Resultado Financeiro	261	0,02	-0,03	-0,10
Receita Financeira	652	0,06	0,07	0,07
Despesa Financeira	-391	-0,04	-0,10	-0,17
Taxa de Administração	-777	-0,07	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-108	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-669	-0,06	-0,07	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-217	-0,02	-0,03	-0,02
Resultado Total	5.390	0,50	0,58	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	5.380	0,50	0,58	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	5	0,00
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	10	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	15	0,00

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

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.

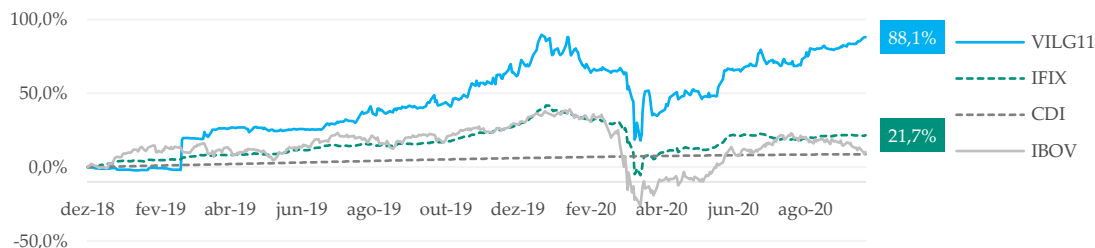
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 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	125,90	150,37	122,00	111,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	131,18	131,18	131,18	131,18	131,18	131,18
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	4,2%	-12,8%	18,2%	18,2%	19,3%	44,3%
Rendimentos e Outros ²	0,4%	11,9%	-3,1%	17,5%	30,8%	43,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,6%	-0,8%	15,1%	35,6%	50,1%	88,1%
IFIX ³	0,5%	-12,6%	18,4%	-1,2%	11,6%	21,7%
IBOVESPA ⁴	-4,8%	-18,2%	26,2%	-12,7%	0,1%	10,1%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	3,4%	-12,8%	14,5%	14,5%	15,4%	35,4%
Rendimentos e Outros	0,4%	11,9%	-3,1%	17,5%	30,8%	43,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,8%	-0,8%	11,4%	32,0%	46,3%	79,2%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,0%	1,1%	2,5%	5,0%	7,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 131,18, uma variação de 4,2% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 4,6% no mês, equivalente a 4,1 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 88,1%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 21,7%. 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 79,2% representando 1.070% 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 setembro 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

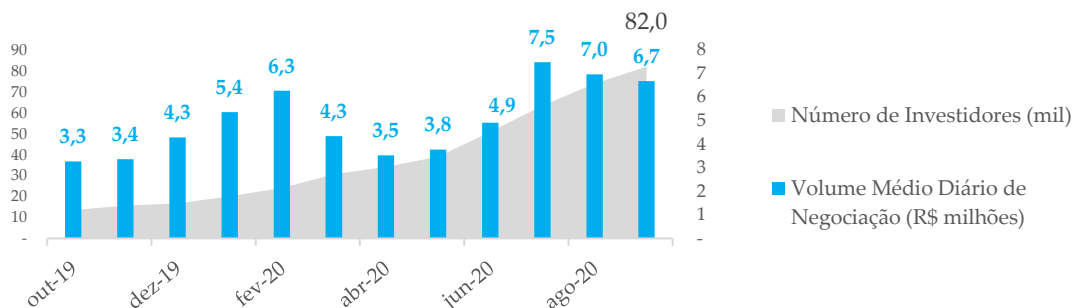
SETEMBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.416.989
Número de Cotistas	82.008
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	6.671
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 82.008 cotistas e um valor de mercado de R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 6,7 milhões, que representou um giro equivalente a 10% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

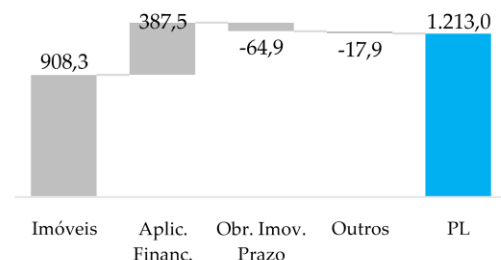
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 1,2 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 908,3 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 387,5 milhões, que incluem 333,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 54,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ 64,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo que apenas R\$ 14,3¹ milhões apresentam vencimento ainda no ano de 2020.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	908,3	84,4
Aplicações Financeiras	387,5	36,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-64,9	-6,0
⇒ Até 2020 ¹	-14,3	-1,3
⇒ De 2021 em diante	-50,6	-4,7
A Pagar / Receber	-17,9	-1,7
Patrimônio Líquido	1.213,0	112,7

Fonte: Administrador



¹ R\$ 1,1 milhão referente às parcelas da aquisição a prazo dos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privália e R\$ 13,2 milhões referentes às parcelas de aquisição do ativo Parque Logístico Osasco.

Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

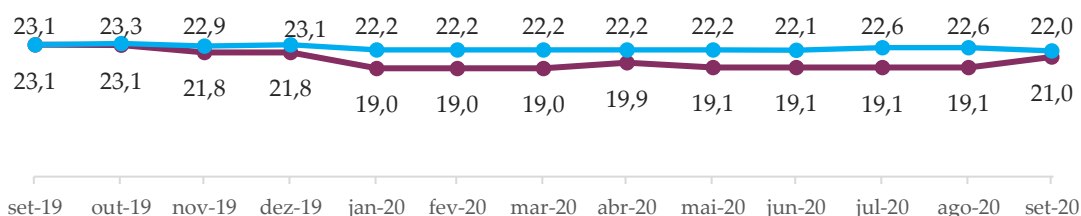
SETEMBRO 2020

Indicadores Operacionais

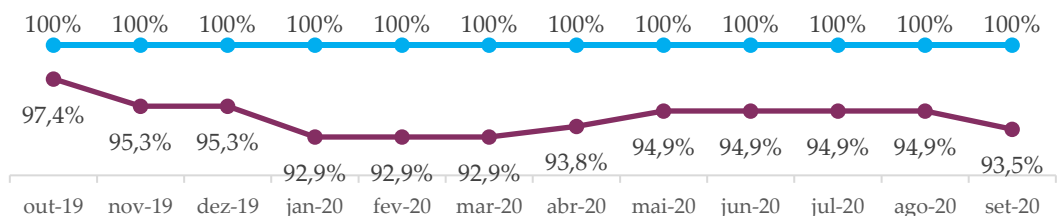
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de setembro.

— Mercado¹ — VILG11

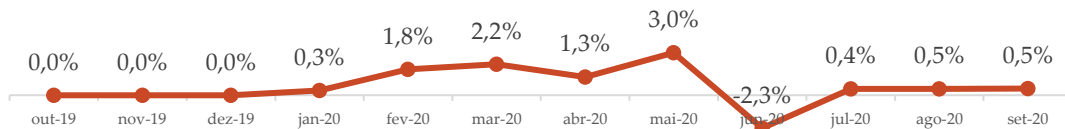
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²



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 setembro e novembro de 2019, janeiro e setembro 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

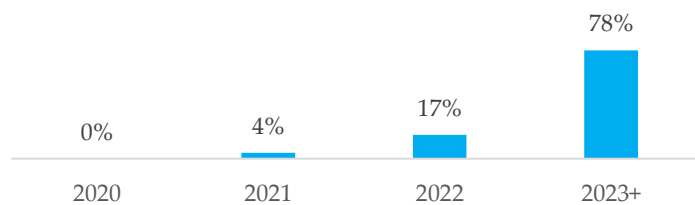
SETEMBRO 2020

O portfólio apresentava no final do mês de setembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,2 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.

WAULT¹

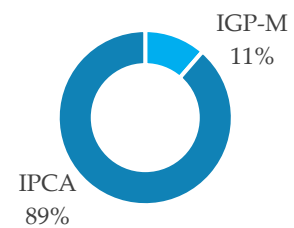
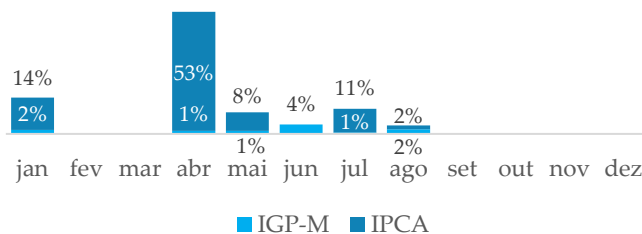


Vencimentos (% Receita Aluguel)

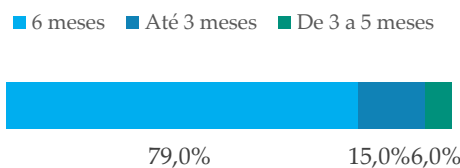


O Fundo possui cerca de 11% de seus contratos de locação reajustados por IGP-M, todos com aniversários distribuídos entre janeiro e agosto. Vale ressaltar que o IGP-M acumulado durante os últimos 12 meses contados de setembro/20 foi de 17,9% enquanto o IPCA tem a previsão de uma variação de 4,4%, segundo última projeção disponibilizada pela ANBIMA.

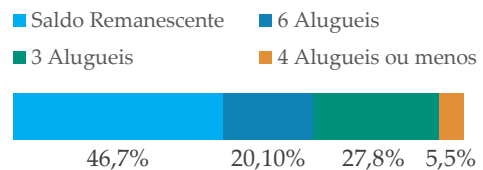
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



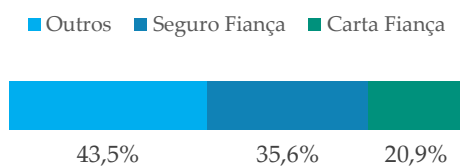
Tempo de Aviso Prévio



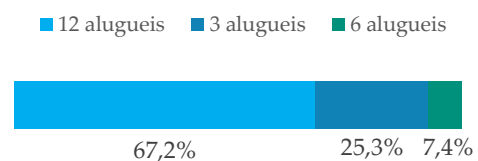
Tipo de Multa



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

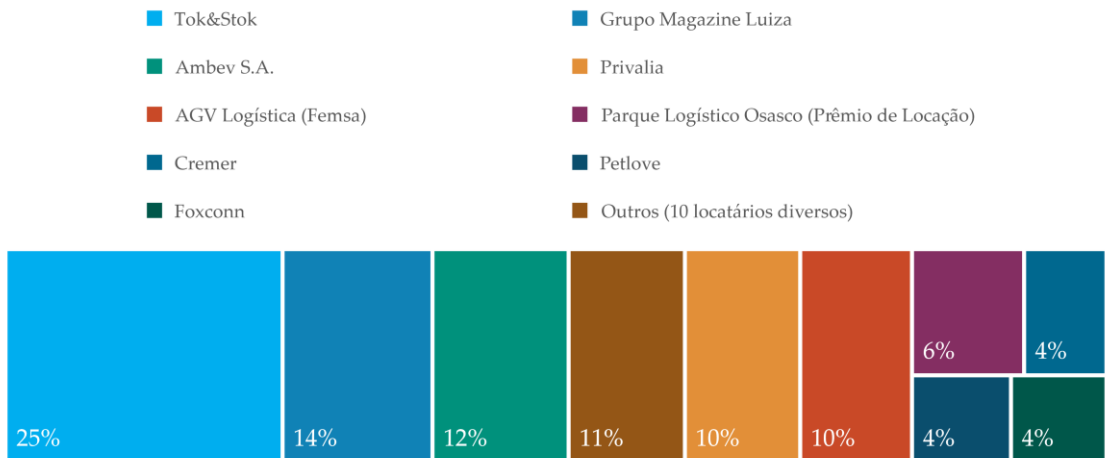
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Portfólio

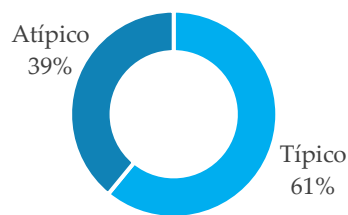
O portfólio do Fundo ao final do mês de setembro era composto por participação em 10 imóveis, distribuídos em 4 estados do país, totalizando mais de 287 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

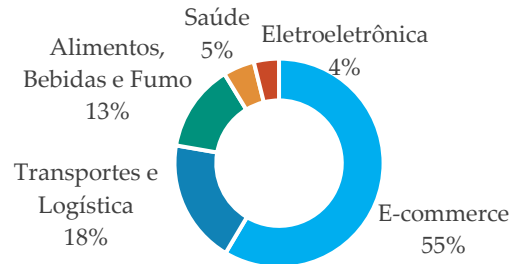


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

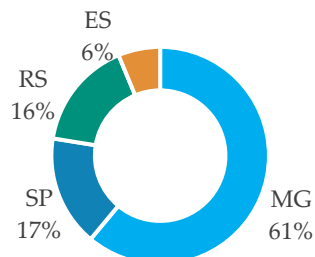
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado e Região



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 Total	54.632 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Grupo Magazine Luiza ¹ , Intecom, Petlov e Stoch Tech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico / Atípico



Legenda Pilares

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

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

Vinci Logística FII

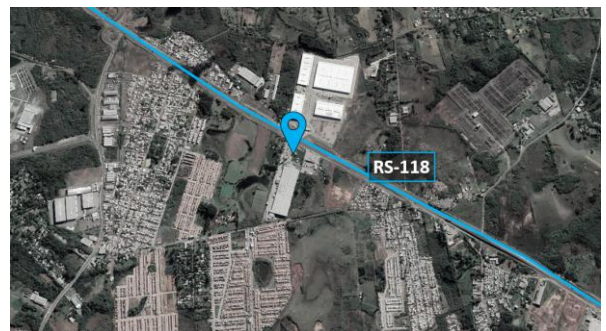
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

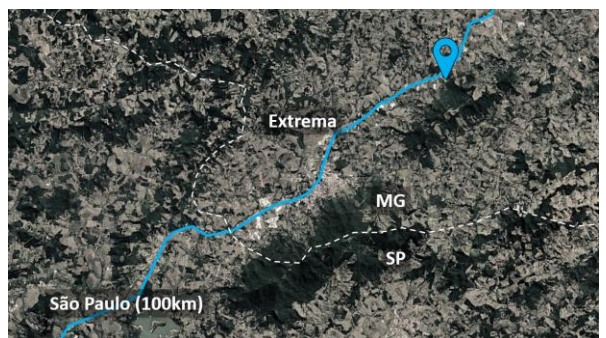
CD Cachoeirinha – RS-118, km 11 – Cachoeirinha, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
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

SETEMBRO 2020

Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	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 Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	9 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

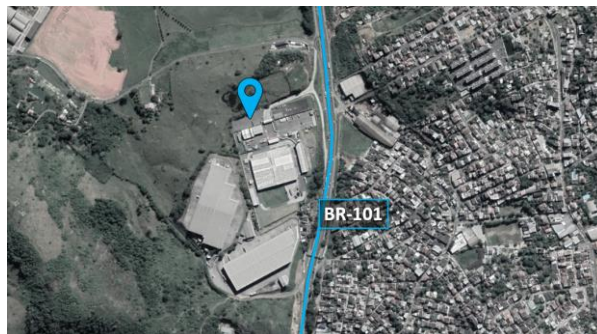
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



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



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



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



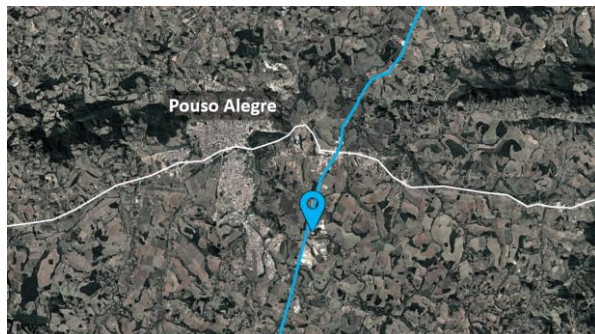
Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

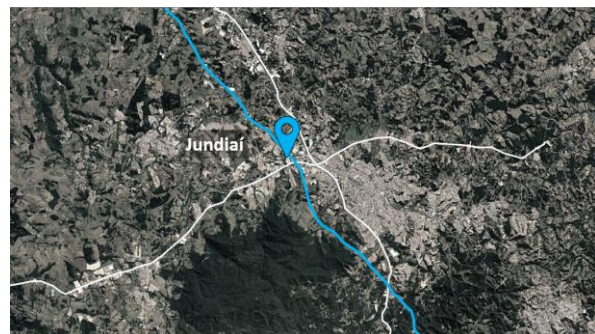
BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	BTS Properties
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 Total	28.830 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	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

SETEMBRO 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