

# **Demonstrações Contábeis Intermediárias**

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

30 de setembro de 2019

com Relatório de Revisão do Auditor Independente

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Demonstrações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2019

#### Índice

Relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações contábeis intermediárias .....	1
Balancos patrimoniais .....	3
Demonstrações do resultado .....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstrações do fluxo de caixa - método direto.....	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias .....	8



Centro Empresarial PB 370  
Praia de Botafogo, 370  
6° ao 10° andar - Botafogo  
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
Tel: +55 21 3263-7000  
ey.com.br

## **Relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações contábeis intermediárias**

Aos

Cotistas e à Administradora do

**Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

São Paulo - SP

### **Introdução**

Revisamos o balanço patrimonial do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), em 30 de setembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e apresentação adequada dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis intermediárias**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e apresentação adequada dessas demonstrações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão**

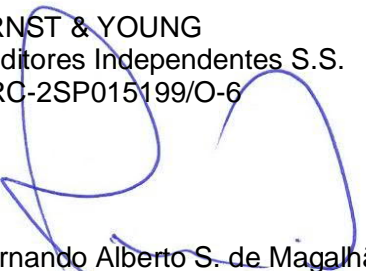
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações contábeis intermediárias acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária aplicáveis à elaboração de informações financeiras intermediárias

## **Propósito específico das demonstrações contábeis intermediárias**

A elaboração e divulgação das demonstrações contábeis intermediárias não é requerida aos fundos de investimento imobiliário. Estas demonstrações contábeis intermediárias foram elaboradas para atendimento de propósito específico dos cotistas do Fundo em ter informações contábeis em períodos intercalares.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Fernando Alberto S. de Magalhães  
Contador CRC-1SP133169/O-0

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Balancos patrimoniais

30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais)

	Notas	30/09/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Ativo					
Circulante		<b>39.494</b>	<b>17,02%</b>	6.818	10,52%
Caixa e equivalente de caixa		<b>33.148</b>	<b>14,28%</b>	6.432	9,93%
Bancos conta movimento		-	<b>0,00%</b>	24	0,04%
Cotas de fundos de investimento	4	<b>33.148</b>	<b>14,28%</b>	6.408	9,89%
Títulos e valores mobiliários		<b>4.354</b>	<b>1,88%</b>	-	0,00%
Cotas de fundos imobiliários	6	<b>4.354</b>	<b>1,88%</b>	-	0,00%
Outros créditos		<b>1.992</b>	<b>0,86%</b>	386	0,60%
Aluguéis a receber	9	<b>1.944</b>	<b>0,84%</b>	320	0,49%
Custos projetos em andamentos		<b>48</b>	<b>0,02%</b>	66	0,10%
Não circulante		<b>281.467</b>	<b>121,29%</b>	59.036	91,10%
Investimento		<b>281.467</b>	<b>121,29%</b>	59.036	91,10%
Propriedade para investimento	7	<b>281.467</b>	<b>121,29%</b>	59.036	91,10%
Imóveis para renda		<b>268.610</b>	<b>115,75%</b>	59.036	91,10%
Ajuste ao valor justo		<b>12.857</b>	<b>5,54%</b>	-	0,00%
Total do ativo		<b>320.961</b>	<b>138,31%</b>	65.854	101,63%

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais--Continuação

30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	30/09/2019	%PL	31/12/2018	%PL
Passivo		<b>16.353</b>	<b>7,05%</b>	1.054	1,63%
Circulante					
Outras obrigações		<b>16.353</b>	<b>7,05%</b>	1.054	1,63%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	<b>5.457</b>	<b>2,35%</b>	-	0,00%
Obrigações por aquisições de imóveis	7	<b>9.019</b>	<b>3,89%</b>	1.000	1,54%
Provisões rendimentos a distribuir	12	<b>1.560</b>	<b>0,67%</b>	16	0,02%
Taxa de administração e gestão	13	<b>211</b>	<b>0,09%</b>	34	0,05%
Auditoria e custódia		<b>97</b>	<b>0,04%</b>	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		<b>9</b>	<b>0,00%</b>	4	0,01%
Não circulante		<b>72.542</b>	<b>31,26%</b>	-	0,00%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	<b>72.747</b>	<b>31,35%</b>	-	0,00%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		<b>(205)</b>	<b>-0,09%</b>	-	0,00%
Patrimônio líquido		<b>232.066</b>	<b>100,00%</b>	64.800	100,00%
Capital social	11	<b>221.953</b>	<b>95,64%</b>	65.200	100,62%
(-) Custos de emissões de cotas	11	<b>(2.201)</b>	<b>-0,95%</b>	(684)	-1,06%
Lucros acumulados		<b>21.393</b>	<b>9,22%</b>	300	0,46%
Distribuições de rendimentos	12	<b>(9.079)</b>	<b>-3,91%</b>	(16)	-0,02%
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>320.961</b>	<b>138,31%</b>	65.854	101,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Demonstrações do resultado

Períodos de 1º de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais)

	Notas	Período de 01/01/2019 a 30/09/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Composição do resultado do período			
Propriedade para investimento		<b>27.949</b>	320
Receitas de aluguéis	9	<b>15.223</b>	320
Ajuste ao valor justo	7	<b>12.857</b>	-
Manutenções e conservações		<b>(127)</b>	-
Despesas de condomínios		<b>(4)</b>	-
Resultado líquido de propriedades para investimentos		<b>27.949</b>	320
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<b>44</b>	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	6	<b>17</b>	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários		<b>27</b>	-
Outros ativos financeiros		<b>810</b>	17
Renda com cotas de fundo de investimento	4	<b>998</b>	58
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa		<b>(188)</b>	(41)
Outras receitas/despesas		<b>(7.710)</b>	(37)
Despesas com juros passivos	8	<b>(5.938)</b>	-
Taxa de administração e gestão	13	<b>(1.147)</b>	(34)
Auditoria e custódia		<b>(173)</b>	-
Consultorias e assessorias		<b>(271)</b>	-
Taxa de fiscalização CVM		<b>(23)</b>	-
Cartório		<b>(66)</b>	-
Outras despesas		<b>(92)</b>	(3)
Resultado líquido do período		<b>21.093</b>	300

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 1º de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019 e de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com emissões de cotas</b>	<b>Distribuições de rendimentos</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos em 10 de dezembro de 2018	-	-	-	-	-
Cotas integralizadas	65.200	-	-	-	65.200
Gastos com colocação de cotas	-	(684)	-	-	(684)
Distribuição de rendimentos	-	-	(16)	-	(16)
Lucro líquido do período	-	-	-	300	300
Saldos em 31 de dezembro de 2018	65.200	(684)	(16)	300	64.800
Cotas integralizadas	<b>156.753</b>	-	-	-	<b>156.753</b>
Gastos com colocação de cotas	-	<b>(1.517)</b>	-	-	<b>(1.517)</b>
Distribuição de rendimentos	-	-	<b>(9.063)</b>	-	<b>(9.063)</b>
Lucro líquido do período	-	-	-	<b>21.093</b>	<b>21.093</b>
Saldos em 30 de setembro de 2019	<b>221.953</b>	<b>(2.201)</b>	<b>(9.079)</b>	<b>21.393</b>	<b>232.066</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.



## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto

Períodos de 1º de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019 e de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Período de 01/01/2019 a 30/09/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas imobiliárias	13.608	-
Recebimento de rendimentos de cota de fundos imobiliários	17	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos	810	14
Pagamentos de taxas de administração e gestão	(970)	-
Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento	(127)	-
Pagamentos de condomínios	(4)	-
Pagamentos de serviços de consultorias e assessorias	(271)	-
Pagamentos demais despesas operacionais	(68)	-
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(17)	-
Pagamentos de impostos e taxas	-	(37)
Pagamentos de auditoria e custódia	(98)	-
Pagamentos de cartórios	(66)	-
Pagamento de despesas antecipadas	-	(25)
Pagamentos de juros de obrigações por securitizações de recebíveis	(3.734)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	9.080	(48)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imóveis para renda	(199.502)	(58.036)
Custos incrementais	(2.040)	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(4.327)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(205.869)	(58.036)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas integralizadas	156.753	65.200
Captações securitizações de recebíveis imobiliários	76.000	-
Custos de estruturações de securitizações de recebíveis imobiliários	(212)	-
Gastos com emissões de cotas	(1.517)	(684)
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(7.519)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	223.505	64.516
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	26.716	6.432
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.432	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	33.148	6.432
Varição líquida no caixa e equivalentes de caixa	26.716	6.432

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03; ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código VILG11.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão compete à Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("gestora").

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

As aplicações no Fundo não contam com a garantia da administradora, gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis intermediárias**

As presentes demonstrações contábeis intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico referente a demonstrações contábeis intermediárias (CPC 21) emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC), as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instruções CVM nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas de fundo imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras intermediárias foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias.

Em 14 de novembro de 2019, as demonstrações contábeis intermediárias foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("Certificado de Depósito Interbancário").

#### **3.3. Cotas de fundo de investimento**

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustado ao valor da cota disponibilizado pelo seu administrador, já líquido do imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

Para as cotas de fundos de investimentos negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A., as cotas integrantes da carteira do Fundo, foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

#### **3.4. Propriedades para investimento**

Inicialmente as propriedades para investimento são inicialmente contabilizadas pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado.

#### **3.5. Aluguéis a receber**

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.6. Obrigações por securitização de recebíveis**

Correspondem às operações de securitização de fluxo futuro de créditos imobiliários. São mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. Os gastos incrementais necessários à execução das operações são apropriados ao resultado de forma linear, com base no prazo das operações.

#### **3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

#### **3.8. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessário a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização técnica de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis;
- (II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na Nota 7.
- (III) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (aluguéis a receber): a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

### **4. Caixa e equivalência de caixa**

Em 30 de setembro de 2019, o saldo do Fundo em contas correntes é inferior a unidade de milhares, sendo em 31 de dezembro de 2018 os depósitos bancários à vista representados por contas correntes no Banco Itaú S/A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalência de caixa--Continuação

#### Cotas de fundo de investimento (nível 2)

30 de setembro 2019

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	828	0,35%
Itaú top RF Referenciado DI FIC de FI	Itaú Unibanco	32.320	13,93%
		<u>33.148</u>	<u>14,28%</u>

31 de dezembro de 2018

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.408	9,89%
		<u>6.408</u>	<u>9,89%</u>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

O Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI, o fundo foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tendo como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como "referenciado DI", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito bancário ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base ao valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate é efetuado no dia da solicitação do resgate.

No do semestre findo em 30 de setembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$998 (R\$58 em 31 dezembro de 2018), registrada na rubrica de "Renda com cotas de fundo de investimento".

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Instrumento financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos findo em 30 de setembro de 2019.

### 6. Cotas de fundos imobiliários

As aplicações financeiras em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estão representadas por:

	30/09/2019	31/12/2018
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários - FIs	4.354	-
	<u>4.354</u>	<u>-</u>

#### Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$4.354 (2018 - R\$0), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

#### *Composição da carteira*

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	Quantidade de cotas	30/09/2019	Saldos
		Valor de mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - BB Progressivo	6.624	150,98	1.001
Fundo de Investimento Imobiliário - Kinea Rendimentos Imobiliários	9.414	104,88	987
Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Alpha Fundo de Fundos	3.324	105,10	349
Fundo de Investimento Imobiliário - XP Log	18.974	106,30	2.017
			<u>4.354</u>



## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Cotas de fundos imobiliários--Continuação

#### Movimentação do período

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-	-
Aquisições de cotas de fundos imobiliários	4.327	-
Ajuste ao valor justo	27	-
<b>Saldo em 30 de setembro de 2019</b>	<u>4.354</u>	-

O Fundo Imobiliário BB Progressivo II “BBPO11” foi constituído em setembro de 2011 tendo por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos locatários, ou ativos de investimento.

O Fundo de Investimento Imobiliário - Kinea Rendimentos Imobiliários “KNCR11”, é dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), e (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI). O fundo é destinado a investidores qualificados.

O Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Alpha Fundo de Fundos “XPG11” tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos na área logística/industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre imóveis. Poderá buscar ganho de capital, por meio da compra e venda de imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis. O Fundo destina-se a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

O Fundo de Investimento Imobiliário - XP Log “XPLG11” tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos na área logística/industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre imóveis. Poderá buscar ganho de capital, por meio da compra e venda de imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis. O Fundo destina-se a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento

Em 30 de setembro de 2019, os imóveis integrantes na carteira do Fundo estão abaixo relacionados e as principais características descritas abaixo:

i) Fernão Dias Business Park

<b>Denominação</b>	Fernão Dias Business Park	
<b>Endereço:</b>	Condomínio Logístico na Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742, Extrema - Minas Gerais	
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um condomínio logístico com dois galpões de padrão construtivo alto, 100% ocupado.	
<b>Área:</b>	111.128,00 m <sup>2</sup>	
<b>Área construída</b>	Galpão 1:	25.975,00 m <sup>2</sup>
	Galpão 2:	28.657,00 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema - MG sob a Matrícula nº 7.254	

Em 12 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra da fração ideal correspondente a 39% do imóvel situado em Extrema, Estado de Minas Gerais, do qual estão construídos nove galpões logísticos, divididos em dois blocos, integrantes do empreendimento Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,00 m<sup>2</sup>. O imóvel é objeto da Matrícula nº 7.254 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema - MG.

O preço de aquisição do referido imóvel foi de R\$58.856, sendo que R\$57.856 foram pagos à vista e R\$1.000 foram pagos em 17 de janeiro de 2019.

Os demais gastos incorporados ao custo de aquisição do imóvel referem-se a: (i) R\$22 referentes à custos de cartório relacionados ao registro e aquisição do imóvel, em 12 de dezembro de 2018; e (ii) R\$158 referentes à consultoria de advogados relacionada à aquisição do imóvel que foram pagos em 21 de dezembro de 2018.

Em 31 de maio de 2019, o Fundo adquiriu a fração ideal remanescente de 61% (sessenta e um por cento) do empreendimento já antes referido, passando a deter 100% do imóvel.

O preço de aquisição da referida fração foi de R\$98.232, acrescidos dos custos de cartório no valor de R\$46 e pagamento de ITBI no valor de R\$1.965, totalizando R\$100.243. O Fundo que já detinha 39% do ativo, passa a deter a totalidade do empreendimento.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

#### i) Fernão Dias Business Park--Continuação

O pagamento da aquisição do imóvel foi efetuado à vista, utilizando-se os recursos financeiros obtidos nas captações da 2ª emissão de cotas do Fundo.

Em 30 de setembro de 2019, o referido imóvel encontra-se 100% locado, por período de cinco anos.

O valor justo do empreendimento registrado em 30 de setembro de 2019 é de R\$164.369 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente Binswanger Brazil, emitido em 14 de fevereiro de 2019, acrescidos dos investimentos efetuados pelo Fundo no imóvel, sendo o seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

*Período de análise:* 120 meses

*Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:* considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 8,50% a.a.

*Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):* calculada sobre a renda após 10º ano.

As principais premissas aplicadas foram:

*Período de análise:* 120 meses

*Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:* considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 8,50% a.a.

*Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):* calculada sobre a renda após 10º ano.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

#### ii) Centro de Distribuição Privalia

<b>Denominação</b>	Centro de Distribuição Privalia
<b>Endereço:</b>	Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, Km 933, Pessequeiros – MG
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado pela empresa Privalia
<b>Área:</b>	48.473,14 m <sup>2</sup>
<b>Área construída</b>	26.773,55 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Matrícula nº 12.562 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema, no Estado de Minas Gerais

Em 8 de janeiro de 2019, o Fundo adquiriu o imóvel designado por “Centro de Distribuição Privalia”, com área de 48.453,74 m<sup>2</sup>, situado no Município de Extrema - MG, descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema - MG, pelo valor de R\$76.901, a ser pago da seguinte forma: (i) R\$1.901 à vista; e (ii) R\$75.000 por meio de recursos originados da operação de securitização, conforme descrito na Nota 8.

Em 30 de setembro de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$86.496 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente Binswanger Brazil, emitido em 14 de fevereiro de 2019, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

#### ii) Centro de Distribuição Privalia--Continuação

As principais premissas aplicadas foram:

*Período de análise:* 120 meses

*Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:* considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 8,50% a.a.

*Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):* calculada sobre a renda após 10º ano.

#### iii) Galpões Jundiaí Business Park

<b>Denominação</b>	Galpões Jundiaí Business Park
<b>Endereço:</b>	Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Jundiaí – SP.
<b>Descrição:</b>	Trata-se de galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Business Park.
<b>Área:</b>	26.691,27 m <sup>2</sup>
<b>Área construída</b>	12.270,37 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	9º Tabelião de Notas Comarca de São Paulo – SP.

Em 31 de maio de 2019, o Fundo adquiriu 3 (três) imóveis distintos, constituídos por galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Galpões Jundiaí Business Park, situado na Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, nº 800, Bairro Engordurado, no Município de Jundiaí, SP, nos termos do Instrumento Público de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, pelo valor de R\$30.378, acrescidos dos custos diretos no valor de R\$67, totalizando R\$30.445. Do valor de aquisição 70% foi pago à vista, permanecendo um saldo de R\$9.019 a ser pago em uma única parcela a vencer em 10 meses, sem correção, respeitadas as condições previstas no contrato.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

As movimentações ocorridas no semestre estão apresentadas no quadro abaixo:

Descrições dos imóveis	31/12/2018	Investimentos	Benfeitorias	Valor justo	30/09/2019
Fernão Dias Business Park	59.036	100.188	1.654	3.492	164.370
Centro de Distribuição Privalia	-	76.901	230	9.365	86.496
Galpões Jundiaí Business Park	-	30.445	156	-	30.601
	59.036	207.534	2.040	12.857	281.467

Durante o período findo em 30 de setembro de 2019 foi reconhecida no resultado do Fundo uma receita de valor justo no montante de R\$12.857.

### 8. Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 30 de setembro de 2019, o Fundo era devedor das seguintes obrigações por securitizações imobiliárias:

- (i) O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa uma parte da totalidade do imóvel designado por Fernão Dias Business Park correspondentes à fração de 39% do empreendimento denominado "Fernão Dias Business Park", conforme descrito na Nota 7.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: é emitida 1 (uma) CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão foi de R\$1.000.

Emissão e custódia: a CCI tem a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão está custodiada junto à instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **8. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação**

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, sendo que durante os primeiros 24 meses haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

- (ii) O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado por "Centro de Distribuição Privalia, conforme descrito na Nota 7.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida 1 (uma) CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 002; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$75.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Fernão Dias está custodiada junto à instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação

Atualização monetária: a atualização monetária das CCIs será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Privalia.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, sendo que durante os primeiros 24 meses haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

Em 30 de setembro de 2019, o saldo acumulado das obrigações por securitizações imobiliárias é de R\$78.204.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por securitizações dos recebíveis o montante de R\$5.938.

As movimentações ocorridas no semestre estão apresentadas no quadro abaixo:

<u>Emissora</u>	<u>Imóvel objeto</u>	<u>Valor original da securitizações</u>	<u>Juros passivos apropriados</u>	<u>Pagamentos de juros</u>	<u>Saldo 30/09/2019</u>
HabitaSec Securitizadora S.A.	Centro de Distribuição Privalia (*)	75.000	5.860	3.685	77.175
HabitaSec Securitizadora S.A.	Fernão Dias Business Park (**)	1.000	78	49	1.029
		<u>76.000</u>	<u>5.938</u>	<u>3.734</u>	<u>78.204</u>

(\*) Corresponde ao imóvel designado "Centro de Distribuição Privalia, com área de 48.453,74 m². situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Regional Imobiliário de Extrema - MG.

(\*\*) Corresponde à fração de 39% do imóvel objeto da Matrícula nº 7.254 abertas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, na qual estão construídos 9 galpões logísticos, divididos em dois blocos, integrantes do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,17 m².



## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação

Em 30 de setembro de 2019, o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias com vencimento inferior a 12 meses no montante de R\$5.457 e o saldo remanescente de R\$72.247 com vencimento superior a 12 meses.

### 9. Aluguéis a receber

Em 30 de setembro de 2019, o Fundo apresenta R\$1.944 referentes a aluguéis a receber (R\$320 em 31 de dezembro de 2018).

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foram apropriadas receitas com aluguéis de R\$15.223 (R\$320 em 31 de dezembro de 2018).

Abaixo as principais informações sobre os contratos de locações imobiliárias:

Imóvel: CD Privalia

Identificação Módulo	Início Contrato	Próximo Reajuste	Índice Reajuste	Tipo Garantia
A1	28/09/2018	28/09/2019	IPCA	Carta Fiança

Imóvel: Fernão Dias Business Park

Identificação Módulo	Início Contrato	Próximo Reajuste	Índice Reajuste	Tipo Garantia
A1	01/11/2018	01/11/2019	IGP-M	Outros
A2	15/06/2018	15/06/2019	IGP-M	Outros
A3	01/12/2017	01/12/2019	IPCA	Carta Fiança
A4	02/12/2016	02/12/2019	IPCA	Carta Fiança
A5	02/12/2016	02/12/2019	IPCA	Carta Fiança
B1	23/10/2015	23/10/2019	IPCA	Seguro Fiança
B2	23/10/2015	23/10/2019	IPCA	Seguro Fiança
B3	23/10/2015	23/10/2019	IPCA	Seguro Fiança
B4	23/10/2015	23/10/2019	IPCA	Seguro Fiança

Imóvel: Jundiá Business Park

Identificação Módulo	Início Contrato	Próximo Reajuste	Índice Reajuste	Tipo Garantia
3	01/05/2018	01/05/2020	IPCA	Carta Fiança
5	01/05/2018	01/05/2020	IPCA	Carta Fiança
6	01/05/2018	01/05/2020	IPCA	Carta Fiança

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **10. Gerenciamento de risco**

#### Riscos

Não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

#### *Risco sistêmico e do setor imobiliário*

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

#### *Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo*

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **10. Gerenciamento de risco--Continuação**

#### Riscos--Continuação

##### *Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo--Continuação*

A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

##### *Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel*

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

#### Gerenciamento de riscos

A administradora e a gestora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança. Além disso, a gestora sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **11. Patrimônio líquido**

Em 30 de setembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.197.403,000 (em 31 de dezembro de 2018 - 652.000 cotas), totalmente integralizadas pelo montante de R\$221.953 (R\$65.200 em 31 de dezembro de 2018).

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cota.

Caso a administradora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, conforme recomendação da gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$3.000.000 ("Capital Autorizado"). Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas.

Na primeira emissão de cotas, foram emitidas inicialmente, 1.650.000 cotas, com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$165.000 a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 652.000 cotas, totalizando o montante de R\$65.200.

Em 8 de fevereiro de 2019, foi realizada a assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo por meio da qual os cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento das cotas da 1ª emissão do Fundo em 10%, de forma que, após o desdobramento, os cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas. Dessa forma, após o desdobramento as 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas existentes passaram a ser representadas por 717.200 (setecentas e dezessete mil e cento e noventa e cinco) cotas.

A 2ª emissão de cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ao preço de emissão de R\$0,1059, foi encerrada em 17 de maio de 2019 com a subscrição e integralização de 1.480.203 cotas totalizando R\$156.753.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **11. Patrimônio líquido--Continuação**

Em 26 de setembro de 2019, através de Fato Relevante, divulgado ao mercado, foi divulgado a aprovação através do Ato do Administrador, realizado nesta data, a 3ª emissão de cotas do Fundo. Serão emitidas, inicialmente, até 1.818.352 novas cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta. O preço de emissão das novas cotas será de R\$107,24, definido com base no valor de mercado, aplicando-se um desconto, que, somado à taxa de distribuição primária, no valor de R\$3,76, perfaz o montante de R\$111,00 por nova cota. O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$195.000, considerando o valor da nova cota, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial. O Administrador, com a prévia concordância do coordenador líder e do Gestor, poderá optar acrescer o volume total da oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 363.670 (trezentas e sessenta e três mil, seiscentas e setenta) novas cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 39.000. As novas cotas da quantidade adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta restrita.

#### Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

#### Gastos com emissões de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas durante o período foram de R\$1.517 (R\$684 em 31 de dezembro de 2018) e estão no patrimônio líquido na rubrica "Gastos com emissões de cotas".

### **12. Distribuição de rendimentos**

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Distribuição de rendimentos--Continuação

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela gestora.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo pode ser assim demonstrada:

	<u>30/092019</u>	<u>31/12/2018</u>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	29.122	378
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.029)	(78)
<b>(=) Lucro contábil apurado no regime de competência</b>	<b>21.093</b>	<b>300</b>
(-) Ajuste ao valor justo	(12.884)	-
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.624)	(320)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII financeiramente no período corrente	286	37
(-) Despesa de juros pagos	(3.734)	-
(+) Despesa de juros provisionados	5.938	-
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo de distribuição</b>	<b>9.075</b>	<b>17</b>
<b>% distribuído</b>	<b>99,87%</b>	<b>95%</b>
<b>Valores pagos/provisionados no período</b>	<b>9.063</b>	<b>16</b>

Durante o período findo em 30 de setembro de 2019, o Fundo efetuou o pagamento de R\$7.519 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$1.560 sido provisionado nesta data. Conforme comunicado ao mercado emitido em 30 de setembro de 2019 o Fundo irá efetuar o pagamento do saldo remanescente em 14 de outubro de 2019.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Taxa de administração e performance

Pelos serviços prestados de gestão, custódia e escrituração de cotas, a administradora faz jus a uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculados sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, índice de mercado, observado o mínimo de R\$11, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<u>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo</u>	<u>Taxa de administração</u>
Até R\$500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$500.000 até R\$1.000.000	0,85% a.a.

No período findo em 30 de setembro de 2019 foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$1.147 (R\$34 em 2018) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no período.

O gestor, no período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$0,75 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$9,00 por cota), observado o quanto previsto no parágrafo abaixo e que:

- (a) Ao final de 2019 e 2020, caso: (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$9,00 por cota; e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$9,00 por cota; ou
- (b) Ao final de 2019 e 2020, caso: (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$9,00 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$9,00 por cota.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Taxa de administração e performance--Continuação

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo a gestora uma remuneração adicional (“taxa de performance”), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo *benchmark*; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*, onde o *benchmark* corresponde ao índice IPCA, acrescido de um spread de 6% a.a. A taxa de performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance e será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da taxa de performance será realizado no 5º dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Não houve provisão e ou pagamento de taxa de performance nos períodos.

### 14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	Período findo em 30/09/2019	% PL médio	31/12/2018	% PL médio
Despesas com juros passivos	(5.938)	-3,88%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(188)	-0,12%	(41)	-0,06%
Taxa de administração e gestão	(1.147)	-0,75%	(34)	-0,05%
Auditoria e custódia	(173)	-0,13%	-	0,00%
Consultorias e assessorias	(271)	-0,18%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(23)	-0,02%	(3)	0,00%
Cartório	(66)	-0,04%	-	0,00%
Outras despesas	(92)	-0,05%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>(7.898)</b>	<b>-5,16%</b>	<b>(78)</b>	<b>-0,12%</b>

Patrimônio líquido médio de 2019 - 153.071 (\*)

Patrimônio líquido médio de 2018 - 64.743 (\*)

(\*) Não revisado pelos auditores independentes



## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **15. Rentabilidade**

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 19,79%

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 8,52%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

### **16. Tributação**

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/09/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	144
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	1.003

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2018
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	8
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	26

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/09/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	20
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	191

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2018
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	8
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	26

### 18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo, ou contra o Fundo e/ou a Administradora.

### 19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **20. Alterações estatutárias**

Em 18 de fevereiro de 2019 foi realizado ato do administrador para aprovação da oferta primária da 2ª emissão de cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII, onde por recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotista, desde que limitada ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja R\$3.000.000.

Em 10 de abril de 2019 foi realizado ato do administrador na qual foi retificadas as alíneas “b” e “d” da deliberação constante do item “1” do Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 18 de fevereiro de 2019 e registrado, em 19 de fevereiro de 2019, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São, sob o nº 9.020.303, as quais passam a vigorar com as redações abaixo, ratificando, neste ato, os demais termos aprovados no item “1” do referido ato do Administrador.

Em 29 de abril de 2019 foi realizada assembleia geral de cotistas na qual os cotistas presentes, aprovaram sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, as notas explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

### **21. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

## Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Demonstrativo ao valor justo--Continuação

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	6.408	-	-	6.408
Propriedades para investimento	-	-	59.036	59.036
<b>Total do ativo</b>	<b>6.408</b>	<b>-</b>	<b>59.036</b>	<b>65.444</b>

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de setembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	33.148	-	-	33.148
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	4.354	-	-	4.354
Propriedades para investimento	-	-	281.467	281.467
<b>Total do ativo</b>	<b>37.502</b>	<b>-</b>	<b>281.467</b>	<b>318.969</b>

## **Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 24.853.044/0001-22**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias--Continuação

Períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

### **22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período de 10 de dezembro de 2018 a 30 de setembro de 2019, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **23. Eventos Subsequentes**

Em 17 de outubro de 2019, o Fundo comunicou a seus cotistas e ao mercado em geral, que foi encerrado o prazo para exercício do direito de preferência para subscrição de novas cotas no âmbito da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.818.352 cotas da 3ª emissão do Fundo. Durante o período de preferência, foram subscritas 1.018.642 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$109.239 considerando o valor da nova cota, remanescendo 799.710 novas cotas para exercício do direito de subscrição de sobras pelos cotistas que tenham exercido seu direito de preferência.

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável