

**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 em 30 de junho 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 para o semestre findo em 30 de junho de 2019

Índice

Relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações contábeis intermediárias	1
Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração do fluxo de caixa - método direto	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias	7

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 junho de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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

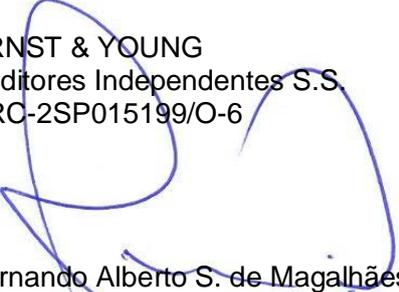
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações contábeis intermediárias acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária aplicáveis à elaboração 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, 09 de agosto 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)

Balanços patrimoniais

30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de reais)

	Notas	30/06/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Ativo	-				
Circulante	-	40.220	17,30%	6.818	10,42%
Caixa e equivalente de caixa		38.049	16,36%	6.432	9,93%
Banco Itaú-Unibanco S.A.	4	277	0,12%	24	0,04%
Cotas de fundos de investimentos	4	37.772	16,24%	6.408	9,89%
Outros créditos		2.172	0,93%	386	0,49%
Aluguéis a receber	9	1.944	0,84%	320	0,49%
Custos de emissões de recebíveis a diferir		212	0,09%	-	0,00%
Custos projetos em andamentos		16	0,01%	66	0,10%
Não circulante		281.011	120,84%	59.036	91,21%
Investimento		281.011	120,84%	59.036	91,21%
Propriedade para investimento	<u>6</u>	281.011	120,84%	59.036	91,21%
Imóveis para renda		268.155	115,31%	59.036	91,10%
Ajuste ao valor justo		12.856	5,53%	-	0,00%
Total do ativo	-	321.232	138,14%	65.854	101,63%
Passivo	-				
Circulante	-	25.259	10,86%	1.054	1,63%
Outras obrigações		25.259	10,86%	1.054	1,63%
Obrigações por securitizações de recebíveis	7	14.453	6,21%	-	0,00%
Obrigações por aquisições de imóveis	8	9.019	3,88%	1.000	1,54%
Provisões rendimentos a distribuir	12	1.604	0,69%	16	0,02%
Taxa de administração e gestão		57	0,02%	34	0,05%
Auditoria e custódia		118	0,05%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		8	0,00%	4	0,01%
Não circulante		63.424	27,27%	-	0,00%
Obrigações por securitizações de recebíveis	7	63.424	27,27%	-	0,00%
Patrimônio líquido		232.549	100,00%	64.800	100,00%
Capital social	11	221.953	95,44%	65.200	100,62%
(-) Custos com emissões de cotas	11	(2.184)	-0,94%	(684)	-1,06%
Lucros acumulados		17.135	7,37%	300	0,46%
Distribuições de rendimentos		(4.355)	-1,87%	(16)	-0,02%
Total do passivo e patrimônio líquido	-	321.232	138,14%	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 junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Composição do resultado do semestre/período			
Propriedade para investimento		21.462	320
Receitas de aluguéis	9	8.730	320
Ajuste ao valor justo	6	12.857	-
Manutenções e conservações		(125)	-
Resultado líquido de propriedades para investimentos		21.462	320
Outros ativos financeiros		453	58
Renda com cotas de fundo de investimento	4	453	58
Outras receitas/despesas		(5.080)	(78)
Despesas com juros passivos	7	(4.199)	-
Impostos e taxas		(115)	(41)
Taxa de administração e gestão	13	(404)	(34)
Auditoria e custódia		(161)	-
Consultorias e assessorias		(71)	-
Taxa de fiscalização CVM		(14)	-
Cartório		(66)	-
Outras despesas		(50)	(3)
Resultado líquido do semestre/período		16.835	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 junho 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)

	Cotas integralizadas	Custo com emissões de cotas	Distribuições de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 10 de dezembro de 2018	-	-	-	-	-
Cotas integralizadas	65.200	-	-	-	65.200
Gastos com colocação de cotas	-	(684)	-	-	(684)
Distribuição de rendimentos (Nota 12)	-	-	(16)	-	(16)
Lucro líquido do período	-	-	-	300	300
Saldos em 31 de dezembro de 2018	65.200	(684)	(16)	300	64.800
Cotas integralizadas	156.753	-	-	-	156.753
Gastos com colocação de cotas	-	(1.500)	-	-	(1.500)
Distribuição de rendimentos (Nota 12)	-	-	(4.339)	-	(4.339)
Lucro líquido do período	-	-	-	16.835	16.835
Saldos em 30 de junho de 2019	221.953	(2.184)	(4.355)	17.135	232.549

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 junho 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)

	Semestre findo em 30/06/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas imobiliárias	7.106	-
Recebimentos rendimentos de cotas de fundos de investimentos	453	14
Pagamentos de taxas de administração e gestão	(381)	-
Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento	(125)	-
Pagamentos de serviços de consultorias e assessorias	(71)	-
Pagamentos de demais despesas	(50)	-
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(9)	-
Pagamentos de consultorias e assessorias	(71)	-
Pagamentos de impostos e taxas	(22)	(37)
Pagamentos de auditoria e custódia	(43)	-
Pagamentos de cartórios	(66)	-
Pagamento de despesas antecipadas	-	(25)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	6.720	(48)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para renda	(199.502)	(58.036)
Custos incrementais	(1.572)	-
Pagamentos de amortizações de obrigações por securitizações de recebíveis	(2.322)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(203.396)	(58.036)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	156.753	65.200
Captações securitizações de recebíveis imobiliários	76.000	-
Custos de estruturas de securitizações de recebíveis imobiliários	(212)	-
Gastos com emissões de cotas	(1.500)	(684)
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(2.748)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	228.293	64.516
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	31.617	6.432
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.432	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	38.049	6.432
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	31.617	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

Semestre findo em 30 de junho 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. O Fundo realizou seu primeiro investimento em 12 de dezembro de 2018 quando adquiriu o imóvel situado em Extrema, Estado de Minas Gerais, denominado Fernão Dias Business Park.

As cotas 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

Semestre findo em 30 de junho 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 demonstrações contábeis intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Em 9 de agosto de 2019 as demonstrações contábeis intermediárias foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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.

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

Semestre findo em 30 de junho 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

3.2. 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, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

3.4. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado a venda. 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, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

3.5. Aluguel a receber

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

3.6. Despesa com securitização de recebíveis

Correspondem as despesas financeiras relacionadas às obrigações por securitização de recebíveis. São mensuradas ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

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

Semestre findo em 30 de junho 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

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A.

As aplicações financeiras equivalentes de caixa em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (nível 2)

30 de junho 2019

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	798	0,34%
Itaú top RF Referenciado	Itaú Unibanco	36.974	15,90%
		<u>37.772</u>	<u>16,24%</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	15,90%
		<u>6.408</u>	<u>15,90%</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 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

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

Semestre findo em 30 de junho 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) --Continuação

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 junho de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 453 (R\$ 58 em 31 dezembro de 2018), registrada na rubrica de Renda com cotas de fundo de Investimento.

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 no semestre findo em 30 de junho 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

Semestre findo em 30 de junho 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. Propriedade para investimento

i) Fernão Dias Business Park

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

Denominação	Fernão Dias Business Park
Endereço:	Condomínio Logístico na Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742, Extrema - Minas Gerais
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico com 2 galpões de padrão construtivo alto, 100% ocupado.
Área:	111.128,00 m ²
Área construída	Galpão 1: 25.975,00 m ² Galpão 2: 28.657,00 m ²
Registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema - MG sob a matrícula n° 7.254

Em 12 de dezembro de 2018 o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra do imóvel situado em Extrema, Estado de Minas Gerais, do qual estão construídos 9 galpões logísticos, divididos em 02 blocos, integrantes do empreendimento Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,00 m². O imóvel tem 5 anos de contrato de locação de uso comercial. O imóvel é objeto da matrícula n° 7.254 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema - MG, na qual o Fundo adquiriu o quinhão correspondente a fração ideal de 39% do imóvel por R\$58.856 com as seguintes condições de pagamento: (i) R\$57.856 foram pagos à vista, em parcela única por meio de transferência eletrônica disponível realizada para a conta bancária de titularidade da vendedora; e (ii) R\$1.000 ficaram como parcela remanescente que foi paga em parcela única em 17 de janeiro de 2019.

Os demais custos que compõe o saldo total com propriedade para investimento no montante de R\$59.036 são compostos por: (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.

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Propriedade para investimento--Continuação

Em 31 de maio de 2019 o Fundo adquiriu a fração ideal remanescente de 61% (sessenta e um por cento) do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park. 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, o qual se encontra 100% locado.

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

Em 30 de junho de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 164.102 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 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

Semestre findo em 30 de junho 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. Propriedade para investimento--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;

ii) Centro de Distribuição Privalia

Denominação	Centro de Distribuição Privalia
Endereço:	Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, Km 933, Pessegueiros - MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado pela empresa Privalia
Área do terreno:	48.473,14 m ²
Área construída:	26.773,55 m ²
Idade do imóvel	1 ano
Registros:	Matrícula nº 12.562 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema, no Estado de Minas Gerais

Em 08 de janeiro de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel designado por “Centro de Distribuição Privalia”, com área de 48.453,74 m², 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 a vista e (ii) R\$ 75.000 por meio da implementação da securitização, conforme descrito na nota explicativa nº 07

Em 30 de junho de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 86.413 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:

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Propriedade para investimento--Continuação

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;

iii) Galpões Jundiaí Business Park

Denominação	Galpões Jundiaí Business Park
Endereço:	Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Jundiaí - SP.
Descrição:	Trata-se de galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Business Park.
Área do terreno:	8.928,657 m ²
Área construída:	9.363.704 m ²
Registros:	9º Tabelião de Notas Comarca de São Paulo - SP

Em 31 de maio de 2019 o Fundo adquiriu 03 (três) imóveis distintos, constituídos por galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Galpões Jundiaí Business Park, situado na Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Bairro Engordurado, no Município de Jundiaí, SP, os quais encontram-se locados pelo prazo de 60 (sessenta) meses, iniciado em 01/05/2018, nos termos do Instrumento Público de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, pelo valor de aquisição de R\$ 30.378, acrescidos dos custos diretos no valor de R\$ 67, totalizando o montante de R\$ 30.445. A operação foi estruturada de modo que 70% do preço foi estruturada de modo que 70% do preço foi pago à vista e o restante em uma única parcela 10 meses após a aquisição, 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

Semestre findo em 30 de junho 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. Propriedade para investimento--Continuação

As movimentações ocorridas no semestre estão apresentadas no quadro abaixo:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2018	Investimentos	Benfeitorias	Valor justo	Saldo 30/06/2019
Fernão Dias Business Park	59.036	100.243	1.331	3.492	164.102
Centro de Distribuição Privalia	-	76.901	198	9.365	86.464
Galpões Jundiá Business Park	-	30.445	-	-	30.445
	59.036	207.589	1.529	12.857	281.011

No semestre foi reconhecido no resultado do Fundo, uma receita de valor justo no montante de R\$ 12.857.

7. Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 30 de junho de 2019 o Fundo era devedor das seguintes obrigações por emissões de 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 a totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, lastreado a Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel objeto da matrícula nº 7.254 aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, no qual estão construídos 9 (nove) galpões logísticos, divididos em 2 (dois) blocos, integrantes do empreendimento denominado "Fernão Dias Business Park", com área total construída de 54.632,17m² na qual o Fundo era devedor.

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 terá 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 é de R\$ 1.000.

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação

Emissão e Custódia: A CCI foi emitida sob a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Fernão Dias é 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.

Encargos Moratórios: Os encargos moratórios da CCI são aqueles discriminados no Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias, nos termos descritos no Anexo I da Escritura de Emissão Fernão Dias.

Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários Fernão Dias e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias.

Juros moratórios: Sobre o saldo da parcela remanescente Fernão Dias atualizado monetariamente incide 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 Devedor poderá, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, calculado nos termos do item 1.3.1. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019

Periodicidade do pagamento: mensal

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031

Em 30 de junho de 2019 o saldo das obrigações por securitizações imobiliárias é de R\$ 1.025.

- (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”, com área de 48.453,74m², situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema-MG oriundos do Compromisso de Venda e Compra Privalia.

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação

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 terá 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 é de R\$ 75.000.

Emissão e Custódia: A CCI será emitida sob a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Fernão Dias será 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.

Encargos Moratórios: Os encargos moratórios da CCI são aqueles discriminados no Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias, nos termos descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão Fernão Dias.

Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários Fernão Dias e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias.

Juros moratórios: Sobre o saldo da parcela remanescente Fernão Dias atualizado monetariamente incide 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 Devedor poderá, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, calculado nos termos do item 1.3.1. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019

Periodicidade do pagamento: mensal

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Obrigações por securitizações imobiliárias--Continuação

Em 30 de junho de 2019 o saldo das obrigações por securitizações imobiliárias é de R\$ 76.852.

No semestre findo em 30 de junho de 2019 foi reconhecido no resultado montante de R\$ 4.199 de despesas financeiras decorrentes das obrigações por securitizações dos recebíveis.

As movimentações ocorridas no semestre, estão apresentadas no quadro abaixo:

Emissora	Imóvel objeto	Valor original da securitizações	Juros passivos apropriados	Pagamentos de juros e amortizações	Saldo 30/06/2019
HABITASEC SECURITIZADORA S.A	Centro de Distribuição Privalia (*)	75.000	4.143	2.291	76.852
HABITASEC SECURITIZADORA S.A	Fernão Dias Business Park (**)	1.000	56	31	1.025
		76.000	4.199	2.322	77.877

(*) 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 n° 12.562 aberta no Serviço Regional Imobiliário de Extrema - MG.

(**) Corresponde a fração de 39% do imóvel objeto da matrícula n° 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 2 blocos, integrantes do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,17 m².

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias com vencimento inferior a 12 meses no montante de R\$ 14.453 e o saldo remanescente de R\$ 63.424 com vencimento superior a 12 meses.

8. Obrigações por aquisições de imóveis a pagar

Em 31 de maio de 2019 o Fundo adquiriu os imóveis constituídos por galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Business Park, situado na Avenida Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Jundiaí, SP, adquirido por R\$ 30.378, sendo que R\$ 21.359 foram pagos à vista, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 9.019 a ser pago por meio de única parcela com vencimento no prazo de 10 meses após a assinatura da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, 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

Semestre findo em 30 de junho 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)

9. Aluguel a receber

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui o montante de R\$ 1.944 referentes a receita de aluguel a receber (R\$ 320 em 31 de dezembro de 2018).

No semestre findo em 30 de junho de 2019 foram apropriadas receitas com aluguéis no montante de R\$ 8.730 (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

Semestre findo em 30 de junho 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

Semestre findo em 30 de junho 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

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.

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

Semestre findo em 30 de junho 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

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.

11. Patrimônio líquido

Em 30 de junho 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).

Em 08 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 (primeira) emissão do Fundo em 10% (dez por cento), de forma que, após o desdobramento, os cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas. Desta forma, após o desdobramento, as 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas existentes passaram a ser representadas por 717.195 (setecentas e dezessete mil e cento e noventa e cinco) cotas.

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

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, 650.000 cotas, totalizando o montante de R\$65.000.

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

Semestre findo em 30 de junho 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

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.

Em 17 de maio de 2019 ocorreu a integralizações de cotas no montante de R\$ 156.753, correspondendo a emissões de 1.480.203 novas cotas referente a oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ao preço de emissão de R\$ 0,1059.

Emissão, subscrição e integralização de cotas

Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das cotas poderá ser adquirida por um único investido.

Quando da subscrição das cotas, o cotista deverá assinar, para a respectiva oferta, o boletim de subscrição e o termo de adesão. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável. Não é permitido o resgate de cotas.

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

Semestre findo em 30 de junho 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

Gastos com emissões de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas durante o semestre foram de R\$ 1.500 (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.

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>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	22.040	378
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(5.205)	(78)
(=) Lucro contábil apurado no regime de competência	16.835	300
(-) Ajuste ao valor justo propriedade de investimentos	(12.857)	-
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.624)	(320)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	163	37
financeiramente no período corrente		
(-) Despesa de juros pagos	(2.322)	-
(+) Despesa de juros provisionados	4.198	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo de distribuição	4.393	17
% distribuído	98,77%	95%
Valores pagos/provisionados no período	4.339	16

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

Semestre findo em 30 de junho 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)

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2019 o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 2.735 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 1.604 sido provisionado nesta data. Conforme comunicado ao mercado emitido em 28 de junho de 2019 o Fundo irá efetuar o pagamento do saldo remanescente em 15 de julho de 2019.

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 semestre findo em 30 de junho de 2019 foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 404 (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:

- Ao final de 2019 e de 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

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

Semestre findo em 30 de junho 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. Taxas de administração e performance--Continuação

- (b) Ao final de 2019 e de 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.

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.

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

Semestre findo em 30 de junho 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)

14. Encargos do Fundo

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

	<u>30/06/2019</u>	<u>% PL Médio</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL Médio</u>
Despesas com juros passivos	(4.199)	-3,80%	-	0,00%
Impostos e taxas	(115)	-0,10%	(41)	-0,06%
Taxa de administração e gestão	(404)	-0,37%	(34)	-0,05%
Auditoria e custódia	(161)	-0,15%	-	0,00%
Consultorias e assessorias	(71)	-0,06%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(14)	-0,01%	(3)	0,00%
Cartório	(66)	-0,06%	-	0,00%
Outras despesas	(50)	-0,05%	-	0,00%
Total	(5.080)	-4,60%	(78)	-0,12%

Patrimônio Líquido Médio de 2019 110.543 (*)

Patrimônio Líquido Médio de 2018 64.743 (*)

(*) Não revisado

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

Semestre findo em 30 de junho 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 semestre sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 8,43%

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

16. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa RFB 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 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

Semestre findo em 30 de junho 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 abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	71
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	333
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	30/06/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	11
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	46
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

Semestre findo em 30 de junho 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. 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 junho 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.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável