

# **Demonstrações 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)

31 de dezembro de 2019 e 2018  
com Relatório 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 financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras auditadas .....	1
Balanços patrimoniais .....	6
Demonstrações dos resultados .....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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. “Administradora”)

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado pela Administradora do Fundo, com base em fluxos de caixa descontados. A Administradora do Fundo contratou especialista externo para avaliação de algumas premissas adotadas na elaboração dos fluxos de caixa descontados, tais como o valor de locação esperado para as unidades não locadas e as taxas de desconto praticadas.

#### *Como nossa auditoria tratou esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação do percentual de participação do fundo nos galpões, a análise de contratos de compra dos galpões durante o exercício e o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia de mensuração do valor justo dos imóveis, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados fornecidos pela Administradora do Fundo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e deve levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 12, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou lucro caixa no montante de R\$15.713 mil, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$12.906 mil, dentro do exercício, e o montante de R\$2.759 mil em 15 de janeiro de 2020.

#### *Como nossa auditoria tratou esse assunto*

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014;
- Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora; e
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº12.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o valor de distribuição de rendimento aos cotistas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2020.

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

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Ativo					
Circulante		<b>198.015</b>	<b>41,18%</b>	6.818	10,53%
Caixa e equivalente de caixa		<b>183.512</b>	<b>38,17%</b>	6.432	9,93%
Banco Itaú-Unibanco S.A.		<b>3</b>	<b>-</b>	24	0,04%
Cotas de fundos de investimentos	4	<b>183.509</b>	<b>38,17%</b>	6.408	9,89%
Títulos e valores mobiliários		<b>11.151</b>	<b>2,32%</b>	-	-
Cotas de fundos imobiliários	6	<b>11.151</b>	<b>2,32%</b>	-	-
Outros créditos		<b>3.352</b>	<b>0,69%</b>	386	0,60%
Aluguéis a receber	9	<b>2.043</b>	<b>0,42%</b>	320	0,50%
Outros ativos circulantes		<b>1.309</b>	<b>0,27%</b>	66	0,10%
Não circulante		<b>403.634</b>	<b>83,96%</b>	59.036	91,10%
Investimento		<b>403.634</b>	<b>83,96%</b>	59.036	91,10%
Propriedade para investimento	7	<b>403.634</b>	<b>83,96%</b>	59.036	91,10%
Imóveis para renda		<b>376.019</b>	<b>78,22%</b>	59.036	91,10%
Ajuste ao valor justo		<b>27.615</b>	<b>5,74%</b>	-	-
Total do ativo		<b>601.649</b>	<b>125,14%</b>	65.854	101,63%
Passivo					
Circulante		<b>47.256</b>	<b>9,82%</b>	1.054	1,63%
Outras obrigações		<b>47.256</b>	<b>9,82%</b>	1.054	1,63%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	<b>5.480</b>	<b>1,14%</b>	-	-
Obrigações por aquisições de imóveis	7	<b>33.656</b>	<b>7,00%</b>	1.000	1,54%
Impostos e contribuições a recolher		<b>19</b>	<b>-</b>	-	-
Provisões rendimentos a distribuir	12	<b>2.759</b>	<b>0,57%</b>	16	0,02%
Taxa de administração e gestão	17	<b>405</b>	<b>0,08%</b>	34	0,05%
Auditoria e custódia		<b>76</b>	<b>0,02%</b>	-	-
Taxa de fiscalização CVM		<b>12</b>	<b>-</b>	4	0,02%
Negociação e intermediação de valores		<b>4.849</b>	<b>1,01%</b>	-	-
Não circulante		<b>73.676</b>	<b>15,32%</b>	-	-
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	<b>73.044</b>	<b>15,19%</b>	-	-
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		<b>(200)</b>	<b>(0,04%)</b>	-	-
Obrigações por depósitos em garantia		<b>832</b>	<b>0,17%</b>	-	-
Patrimônio líquido		<b>480.717</b>	<b>100,00%</b>	64.800	100,00%
Capital social	11	<b>455.954</b>	<b>94,85%</b>	65.200	100,62%
(-) Custos de emissões de cotas	11	<b>(2.201)</b>	<b>(0,46%)</b>	(684)	(1,06%)
Lucros acumulados		<b>42.629</b>	<b>8,87%</b>	284	0,44%
Distribuições de rendimentos		<b>(15.665)</b>	<b>(3,26%)</b>	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>601.649</b>	<b>125,14%</b>	65.854	101,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações 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)

### Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	Notas	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedade para investimento		<b>49.940</b>	320
Receitas de aluguéis	9	<b>22.649</b>	320
Ajuste ao valor justo	7	<b>27.615</b>	-
Manutenções e conservações		<b>(127)</b>	-
Despesas de condomínio		<b>(197)</b>	-
Resultado líquido de propriedades para investimentos		<b>49.940</b>	320
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<b>490</b>	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	6	<b>71</b>	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	6	<b>194</b>	-
IR s/ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário		<b>(39)</b>	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	6	<b>264</b>	-
Outros ativos financeiros		<b>2.233</b>	58
Renda com cotas de fundo de investimento	4	<b>2.811</b>	58
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa		<b>(578)</b>	-
Outras receitas/despesas		<b>(10.334)</b>	(78)
Outras receitas		<b>273</b>	-
Despesas com juros passivos	8	<b>(7.674)</b>	(37)
Taxa de administração e gestão	13/14	<b>(2.132)</b>	(34)
Auditoria e custódia	14	<b>(174)</b>	-
Consultorias e assessorias	14	<b>(384)</b>	-
Taxa de fiscalização CVM	14	<b>(36)</b>	(4)
Cartório	14	<b>(66)</b>	-
Outras despesas	14	<b>(141)</b>	(3)
Resultado líquido do exercício/período		<b>42.329</b>	300

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações 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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data do início das atividades)

a 31 de dezembro de 2018

(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>390.754</b>	-	-	-	<b>390.754</b>
Gastos com colocação de cotas	-	<b>(1.517)</b>	-	-	<b>(1.517)</b>
Distribuição de rendimentos	-	-	<b>(15.649)</b>	-	<b>(15.649)</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	<b>42.329</b>	<b>42.329</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<b>455.954</b>	<b>(2.201)</b>	<b>(15.665)</b>	<b>42.629</b>	<b>480.717</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações 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)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	<b>Exercício findo em 31/12/2019</b>	<b>Período de 10/12/2018 a 31/12/2018</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas imobiliárias	20.926	-
Recebimento de rendimentos de cota de fundos imobiliários	71	-
Recebimento de depósito caução de aluguéis	832	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos	2.233	14
Outras receitas	265	-
Pagamentos de taxas de administração e gestão	(1.761)	-
Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento	(127)	-
Pagamento de condomínio	(197)	-
Pagamentos de serviços de consultorias e assessorias	(384)	-
Pagamentos demais despesas operacionais	(141)	-
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(28)	-
Pagamentos de impostos e taxas	-	(37)
Pagamentos de auditoria e custódia	(98)	-
Pagamentos de cartórios	(66)	-
Pagamento de outros ativos circulantes	(1.243)	(25)
Pagamentos de juros de obrigações por securitizações de recebíveis	(5.150)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	15.132	(48)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para renda	(276.717)	(58.036)
Custos incrementais	(7.610)	-
Aquisição e venda de cotas de fundos imobiliários	(5.844)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(290.171)	(58.036)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	390.754	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	(12.906)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	452.119	64.516
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	177.080	6.432
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	6.432	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	183.512	6.432
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	177.080	6.432

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações 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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(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 competem 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pelas Instruções CVM nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras 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.

Em 23 de março de 2020, as demonstrações financeiras 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **3. Descrição das 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. Instrumentos financeiros**

- **Data do reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

##### **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

## **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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.3. Instrumentos financeiros -- Continuação**

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Esta categoria inclui as letras de crédito imobiliário.

Recebíveis: Essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

## **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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.4. 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.

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.

#### **3.5. 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.

#### **3.6. 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.7. 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.

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

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, 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.

#### **3.9. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

#### 3.10. 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, possam ser consideradas mais relevantes, e possam sofrer variações 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 financeiras;
- (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 31 de dezembro de 2019 e 2018, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S.A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 31 de dezembro 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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)

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
<b>31 de dezembro de 2019</b>			
Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI	Itaú Unibanco	183.509	38,17%
		<b>183.509</b>	<b>38,17%</b>
	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
<b>31 de dezembro de 2018</b>			
Itaú Soberano RF Simples DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.408	9,90%
		<b>6.408</b>	<b>9,90%</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, 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 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 "renda fixa", 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 que o pagamento do resgate é efetuado no dia da solicitação do resgate.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$2.811 (R\$58 em 31 de dezembro de 2018), registradas 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 5. Instrumentos 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 ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

### 6. Cotas de fundos imobiliários

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

Fundo	31/12/2019		Saldo
	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - BB Progressivo	878	171,60	151
Fundo de Investimento Imobiliário - Bresco Logística	282	149,50	42
Fundo de Investimento Imobiliário - Hedge Top Fof FII	30.913	126,99	3.925
Fundo de Investimento Imobiliário - CSHG Recebíveis Imobiliários	779	130,95	102
Fundo de Investimento Imobiliário - CSHG Logística	1.152	206,15	237
Fundo de Investimento Imobiliário - Kinea Rendimentos Imobiliários	24.930	105,75	2.636
Fundo de Investimento Imobiliário - Kinea Índice de Preços	6.970	117,80	821
Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Fundo de Fundos	3.972	127,94	508
Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Alpha Fundo de Fundos	3.639	130,75	476
Fundo de Investimento Imobiliário - Rendimento High Grade	1.103	109,89	121
Fundo de Investimento Imobiliário - XP log	13.971	152,50	2.132
			<u>11.151</u>
<b>Movimentação do exercício</b>			<b>31/12/2019</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>			-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários			10.693
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário			194
Ajuste ao valor justo			264
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>			<u>11.151</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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$11.151 (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, independentemente do volume de cotas negociado.

### 7. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, os imóveis integrantes na carteira do Fundo, que se encontram 100% locados nesta data, 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.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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

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. O Fundo que já detinha 39% do ativo, passa a deter a totalidade do empreendimento.

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.

O valor justo do empreendimento registrado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$176.770 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 15 de janeiro de 2020, acrescido dos investimentos efetuados pelo Fundo no imóvel, sendo o seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

<b>Metodologia</b>	<b>Valor aferido</b>
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 financeiras--Continuação  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018  
(data do início das 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

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 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 7,75% a 8,75% a.a.

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

ii) Centro de Distribuição Privalia

<b>Denominação</b>	Centro de Distribuição Privalia
<b>Endereço:</b>	Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, Km 933, Pessegueiros – 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 31 de dezembro de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$88.470 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 15 de janeiro de 2020, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

<b>Metodologia</b>	<b>Valor aferido</b>
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 financeiras--Continuação  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018  
(data do início das 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 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 7,75% a 8,75 a.a.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$32.660 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 15 de janeiro de 2020, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

<b>Metodologia</b>	<b>Valor Aferido</b>
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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

#### iii) Galpões Jundiaí Business Park--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 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (*Cap Rate*) de 7,75% a 8,75 a.a.

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

#### iv) Galpão BTS Cremer

Em 19 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento denominado "BTS Cremer" ("Ativo"), localizado na Avenida das Quaresmeiras, no Município de Pouso Alegre, no estado de Minas Gerais, de titularidade da Alabts Empreendimentos Imobiliários, do grupo BTS Properties ("Vendedor"). O preço de aquisição foi de R\$39.177, sendo que 70% do preço foi pago à vista, e a segunda parcela, referente ao valor remanescente de 30% do preço de aquisição, será quitada em quatro meses a partir da data de aquisição, sem correção monetária.

Localizado estrategicamente para atender à região Sudeste do país, em frente ao trevo rodoviário que conecta as rodovias BR381, BR459 e BR116, o empreendimento possui 13.899 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável, sendo composto por 1 módulo, 100% locado para a Cremer, através de um contrato atípico até junho de 2023, o equivalente a um prazo médio de contrato de 3,53 anos.

Para o referido galpão, a Administradora considera que o valor de aquisição é a melhor estimativa para determinar valor justo.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

#### v) Galpão Airport Town Ayrton Senna

Em 26 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento denominado "Airport Town Ayrton Senna" ("Ativo"), localizado na Rodovia Ayrton Senna, no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo. O preço de aquisição foi de R\$64.685, sendo que 80% do preço foi pago à vista nesta data, e a segunda parcela, referente ao valor remanescente de 20% do preço de aquisição, será quitada em seis meses a partir da data de aquisição sem correção monetária.

O ativo está localizado às margens da Rodovia Ayrton Senna, antes do pedágio e em frente ao retorno de acesso à cidade de São Paulo, que está situada a cerca de 30 km de distância.

Para o referido galpão, a Administradora considera que o valor de aquisição é a melhor estimativa para determinar valor justo.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

<u>Descrições dos imóveis</u>	<u>Saldo 31/12/2018</u>	<u>Investimentos</u>	<u>Custos Incorridos</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Saldo 31/12/2019</u>
Fernão Dias Business Park	59.036	<b>98.232</b>	<b>3.637</b>	<b>15.865</b>	<b>176.770</b>
Centro de Distribuição Privalia	-	<b>76.901</b>	<b>1.819</b>	<b>9.750</b>	<b>88.470</b>
Galpões Jundiaí Business Park	-	<b>30.378</b>	<b>282</b>	<b>2.000</b>	<b>32.660</b>
Galpão BTS Cremer	-	<b>39.177</b>	<b>115</b>	-	<b>39.292</b>
Galpão Atown Ayrton Senna	-	<b>64.685</b>	<b>1.757</b>	-	<b>66.442</b>
	59.036	<b>309.373</b>	<b>7.610</b>	<b>27.615</b>	<b>403.634</b>

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019, foi reconhecida no resultado do Fundo uma receita de valor justo no montante de R\$27.615

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 8. Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 31 de dezembro 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.

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.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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

- (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.

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.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias com vencimento inferior a 12 meses no montante de R\$5.480 e o saldo remanescente de R\$73.044 com vencimento superior a 12 meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por securitizações dos recebíveis no montante de R\$7.674.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

	<u>31/12/2019</u>
Saldo Inicial	-
Aquisição de obrigação	76.000
Juros incorridos	7.674
Juros pagos	-5.150
Saldo final	<b>78.524</b>
Curto Prazo	5.480
Longo Prazo	73.044

- (\*) Corresponde ao imóvel designado "Centro de Distribuição Privalia, com área de 48.453,74 m<sup>2</sup>, 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 nove galpões logísticos, divididos em dois blocos, integrantes do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,17 m<sup>2</sup>.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### 9. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta R\$2.043 referentes a aluguéis a receber (R\$320 no período de 10 de dezembro a 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas com aluguéis de R\$22.649 (R\$320 no período de 10 de dezembro a 31 de dezembro de 2018).

Abaixo as principais informações sobre os contratos de locações entre o Fundo e os locatários:

Ativo	Módulo	Início Contrato	Fim contrato	Mês Reajuste	Índice Reajuste	Tipo Garantia
BTS Cremer	1	01/09/2014	06/2023	7	IPCA	Outros
ATown Ayrton Senna	10 e 11	17/08/2016	08/2021	8	IGP-M	Seguro Fiança
ATown Ayrton Senna	3	01/09/2018	09/2020	9	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	4	05/08/2015	08/2021	8	IPCA	Outros
ATown Ayrton Senna	5	27/07/2017	07/2021	7	IPCA	Outros
ATown Ayrton Senna	6	29/04/2015	03/2022	4	IPCA	Seguro Fiança
ATown Ayrton Senna	7	01/08/2019	07/2022	8	IPCA	Outros
ATown Ayrton Senna	4A e 8	21/05/2019	05/2023	5	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	9,15 e 16	16/01/2017	01/2024	1	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	12	19/07/2016	07/2023	7	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	13 e 14	01/04/2016	03/2023	4	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	Q59	22/10/2012	10/2020	10	IGP-M	Outros
ATown Ayrton Senna	Q60	16/11/2016	11/2020	11	IGP-M	Outros
CD Privalia	A1	28/09/2018	10/2023	9	IPCA	Carta Fiança
Fernão Dias Business Park	A1	01/11/2018	08/2023	11	IGP-M	Outros
Fernão Dias Business Park	A2	15/06/2018	08/2023	6	IGP-M	Outros
Fernão Dias Business Park	B1, B2, B3, B4	23/10/2015	10/2020	10	IPCA	Seguro Fiança
Fernão Dias Business Park	A4, A5	02/12/2016	12/2022	12	IPCA	Carta Fiança
Fernão Dias Business Park	A3	01/12/2017	02/2021	12	IPCA	Carta Fiança
Jundiá Business Park	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	01/05/2018	04/2023	5	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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 de 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 contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **11. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 4.379.425 (no período de 10 de dezembro a 31 de dezembro de 2018 - 652.000 cotas), totalmente integralizadas pelo montante de R\$455.954 (R\$65.200 no período de 10 de dezembro a 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 duzentas) 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 divulgada 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 por acrescentar 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 ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$2.201 (R\$684 no período de 10 de dezembro a 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. O percentual mínimo a que se refere à distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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:

	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 10/12/2018 a 31/12/2018
Resultado contábil ajustados pelos efeitos caixas acumulados de períodos anteriores (Saldo Inicial)	1	-
Lucro líquido	42.329	300
Ajuste de valor justo propriedade para investimento	(27.615)	-
Ajuste de valor justo cota de fundo de investimento imobiliário	(264)	-
Despesa de juros	7.674	-
Pagamento de despesa de juros	(5.150)	-
Receita de aluguel não realizada	(1.723)	(320)
Despesas não pagas no período	499	37
Despesas pagas de períodos anteriores	(37)	-
Lucro caixa	15.713	17
Valor distribuído	(12.906)	-
Resultado acumulado não distribuído	2.808	17
Valor a distribuir aprovados pela administração	(2.759)	(16)
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	99,59%	95,00%
Resultado acumulado ajustados pelos valores a distribuir	65	1

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo efetuou o pagamento de R\$12.906 referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$2.759 sido provisionado nesta data. Conforme comunicado ao mercado emitido em 30 de dezembro de 2019, o Fundo irá efetuar o pagamento do saldo remanescente em 15 de janeiro de 2020.

## 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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.
Sobre o valor que exceder R\$1.000.000	0,75% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$2.132 (R\$34 em 2018) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no exercício.

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 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
- 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 à 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 no exercício.

### 14. Encargos do Fundo

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

	31/12/2019	% PL médio	31/12/2018	% PL médio
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(578)	(0,38%)	(41)	(0,06%)
Taxa de administração e gestão	(2.132)	(1,39%)	(34)	(0,05%)
Auditoria e custódia	(174)	(0,11%)	-	-
Consultorias e assessorias	(384)	(0,25%)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(0,02%)	-	-
Cartório	(66)	(0,04%)	-	-
Outras despesas	(141)	(0,09%)	(3)	-
<b>Total</b>	<b>(3.511)</b>	<b>(2,28%)</b>	<b>(78)</b>	<b>(0,12%)</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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 33,12%..

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurada considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 12,29%.

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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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:

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>237</b>
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	<b>1.895</b>
<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2018</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	8
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	26
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>38</b>
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	<b>367</b>
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2018</b>
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 à 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 foram 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 estiverem baseadas 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 no período de 10 de dezembro a 31 de dezembro de 2018:

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

- b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	183.509	-	-	183.509
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	11.151	-	-	11.151
Propriedades para investimento	-	-	403.633	403.633
Total do ativo	<u>194.660</u>	<u>-</u>	<u>403.633</u>	<u>598.293</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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das 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 31 de dezembro 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 8 de janeiro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade do empreendimento denominado "CD Cachoeirinha" ("Ativo"), localizado no município de Cachoeirinha, a 28 km da cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio de Grande do Sul. O preço de aquisição foi de R\$77.618. A transação envolveu a compra de 72,5% das ações da SPE REC Cachoeirinha S.A. ("REC Cachoeirinha") e 100% da Ecess Empreendimentos e Participações Ltda. ("Ecess"), companhias que juntas detêm 100% do CD Cachoeirinha, cujas participações serão extintas observado que serão praticados todos os atos societários necessários para que o Fundo detenha fração imobiliária direta no Ativo. A aquisição de 100% da Ecess foi realizada na data de 7 de janeiro de 2020.

Em 8 de janeiro de 2020, o Fundo adquiriu a totalidade dos empreendimentos denominados (i) "CD Cariacica", localizado no município de Cariacica, no estado do Espírito Santo e (ii) "CD Eldorado", localizado no município de Eldorado do Sul, no estado do Rio Grande do Sul, ambos locados à Ambev através de contratos atípicos. O preço de aquisição foi de R\$71.031. A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE GLP G Participações S.A. ("GLP G"), companhia que detém 100% do CD Cariacica e 100% do CD Eldorado, e que será extinta tão logo sejam concluídos os trâmites necessários para renegociação ou pré-pagamento da dívida existente na empresa, passando o Fundo a deter participação direta nos 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 financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 10 de dezembro de 2018

(data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

### **23. Eventos subsequentes--Continuação**

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

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

Danilo Christofaro Barbieri  
Diretor Responsável