

Vinci Logística FII
Comunicado ao Mercado

31 DE AGOSTO DE 2020

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE 33,17% DO EXTREMA BUSINESS PARK I E PASSA A TER 100% DE PARTICIPAÇÃO NO ATIVO



A **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.** com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.004/0001-22 (“Fundo”) e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Conforme previsto na destinação de recursos da 5ª Emissão de cotas do Fundo, na presente data, o Fundo adquiriu a fração ideal de 33,17% do empreendimento denominado “Extrema Business Park I” (“Ativo”), que equivale a 22.203,96 m² de área bruta locável própria (“ABL Própria”). O Fundo, que já detinha 66,83% de participação no Ativo, passa a ter 100% do imóvel com essa aquisição. O imóvel está localizado na Estrada Vargem do João Pinto, Fazenda Matão Gleba 2, próximo ao km 943 da Rodovia Fernão Dias, no Município de Extrema, no estado de Minas Gerais.

O valor total da transação foi de R\$ 74.975.775,73, passando o Fundo a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) da fração ideal adquirida do Ativo, em regime caixa, de imediato. Nessa transação, a gestora estima um *cap rate* de 8,5% para os próximos 12 meses.

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

31 DE AGOSTO DE 2020

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 6,4 milhões, o equivalente a um rendimento aproximado de R\$ 0,06/cota ao mês, o que, descontados os efeitos de redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, representa um incremento aproximado de R\$ 0,04/cota ao resultado caixa, já considerando que o Fundo, após a 5ª Emissão de cotas, passou a ter um total de 10.760.855 cotas emitidas. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Sobre o Ativo – Extrema Business Park I

Localizado próximo da Rodovia Fernão Dias, o empreendimento, que foi desenvolvido pela Fulwood e entregue em março deste ano, possui 66.939,90 m² de área bruta locável total (“ABL Total”), alto padrão construtivo, pé-direito de 12 m, capacidade de carga de 6 toneladas/m² e sistema *cross-docking*. O galpão conta ainda com um rígido sistema de segurança 24h com CFTV e clausura de caminhões e automóveis, acesso a um heliponto e possibilidade de divisão do galpão em diversos módulos.

Aproveitamos para compartilhar o vídeo elaborado pelos desenvolvedores do Ativo, quando da conclusão do empreendimento. [Clique aqui](#) para acessar.

Aderência à Estratégia

O Ativo encontra-se 100% locado para a Tok&Stok, por meio de um contrato típico, com prazo de vigência de 10 anos, com início em abril de 2020. Presente em diversos estados do Brasil, com inúmeras lojas físicas distribuídas por cidades de todo o país, a Tok&Stok também conta com vendas através do comércio eletrônico (*e-commerce*), sendo referência no mercado de móveis e decoração no Brasil¹.

Com esta aquisição, o Fundo passa a ter um portfólio de 10 ativos que somam mais de 287 mil m² de ABL Própria, com aproximadamente 53% da receita de locação exposta à locatários que praticam atividades de *e-commerce*, o que reforça os pilares da sua estratégia relacionados a condomínios logísticos de alto padrão e parcerias com players estratégicos do mercado de galpões.

A gestão condominial do Ativo é realizada pela Fulwood, empresa incorporadora de galpões e condomínios logísticos, com mais de 25 anos de experiência no segmento², que atua como parceiro estratégico do Fundo, sendo a responsável pela gestão condominial de outros quatro ativos do portfólio.

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

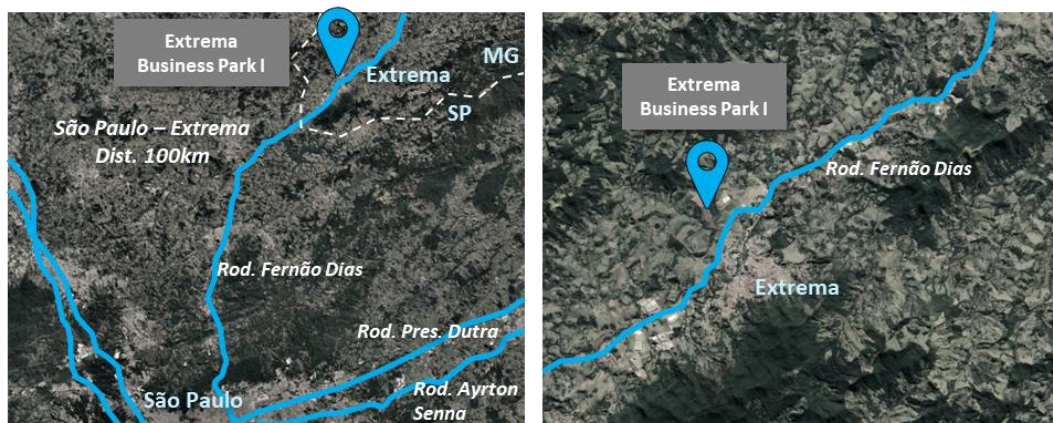
¹ Fonte: Institucional Tok&Stok

² Fonte: Institucional Fulwood

Vinci Logística FII
Comunicado ao Mercado

31 DE AGOSTO DE 2020

Netshoes (Grupo Magazine Luiza), Privalia, Panasonic, DHL, Centauro, Johnson & Johnson, entre outras. Atualmente, a região se destaca por apresentar níveis de aluguel/m² e taxa de ocupação superiores aos praticados na região de São Paulo¹.



Extrema Business Park I – Extrema, MG

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2020.

¹ Fonte: Siila, 2º Trimestre 2020