

**Vinci Logística FII**  
Fato Relevante

07 DE DEZEMBRO DE 2020

**VINCI LOGÍSTICA FII CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE 80% DO CASTELO 57 BUSINESS PARK, LOCALIZADO EM SÃO ROQUE, SP**



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:

Na presente data, o Fundo celebrou o *Compromisso de Compra e Venda Subordinado ao Implemento de Condições Precedentes* para aquisição da fração ideal de 80,0% do empreendimento denominado “Castelo 57 Business Park” (“Ativo”). O imóvel está localizado na Rodovia Castello Branco, km 57, em São Roque, SP, próximo ao complexo Catarina (Catarina Fashion Outlet e Catarina Aeroporto Executivo) e a apenas 60 km da cidade de São Paulo.

O Ativo trata-se de um empreendimento *greenfield* com projeto aprovado, com início das obras em dezembro de 2020 e duração estimada de 16 meses. Durante a fase de obras o vendedor do imóvel pagará um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% a ser calculado sobre os montantes a serem desembolsados pelo Fundo de acordo com o cronograma de obras. Após a conclusão das obras, o vendedor do imóvel manterá o pagamento do prêmio de locação mensal para o Fundo durante um período de 24 meses com base no mesmo *cap rate* de 8,5%. O prêmio de locação, durante e após a conclusão das obras, será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”).

## Vinci Logística FII Fato Relevante

07 DE DEZEMBRO DE 2020

O valor total da transação será de R\$ 130.016.865,88, com o pagamento da primeira parcela em até cinco dias úteis da data de superação da Condição Precedente, no valor de R\$ 11 milhões e 15 parcelas adicionais ao longo do cronograma de desembolsos da obra. O Ativo será desenvolvido pela Fulwood Empreendimentos, empresa incorporadora de galpões e condomínios logísticos, com mais de 20 anos de experiência no segmento<sup>1</sup>, que atua como parceiro estratégico do Fundo, e que também será responsável pelo *property management* do Ativo após a entrega final das obras.

### Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para o período de obras é de cerca de R\$ 8,2 milhões, com rendimentos crescentes a partir de R\$ 0,01/cota no 1º mês até R\$ 0,09/cota no 17º, quando da entrega da obra e início do período de prêmio de locação de 24 meses. Descontados os efeitos de redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, estes rendimentos representam um incremento progressivo aproximado ao resultado caixa de R\$ 0,01/cota no 1º mês até R\$ 0,07/cota no 17º mês, considerando o número atual de 10.760.855 cotas do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

### Sobre o Ativo – Castelo 57 Business Park

O Castelo 57 Business Park, após a conclusão das obras, será um condomínio logístico de classe AAA, com 60.589 m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”). O projeto apresenta características técnicas de alto padrão, como pé-direito de 12m, capacidade de carga de 6 toneladas/m<sup>2</sup>, sistema *cross-docking*, sistema de segurança 24h com CFTV e clausura de caminhões e automóveis.

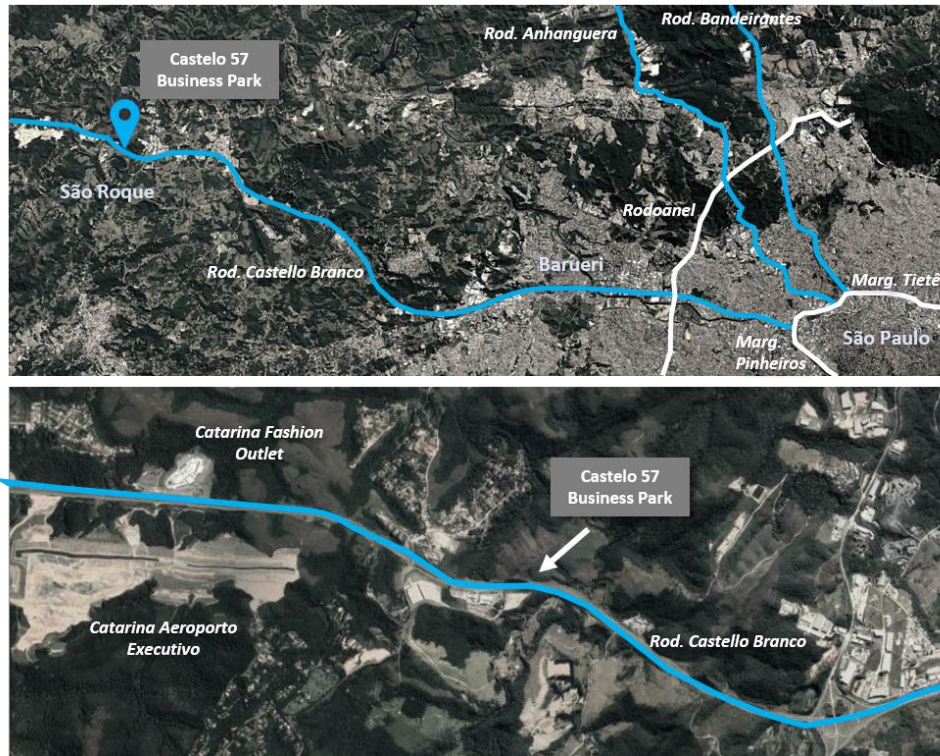
O empreendimento está localizado na região de São Roque, no estado de São Paulo, a cerca de 60km da cidade de São Paulo e às margens da Rodovia Castello Branco, km 57, a apenas 4 km do complexo Catarina (Catarina Fashion Outlet e Catarina Aeroporto Executivo). A região de São Roque, além de ser próxima da capital do estado de SP, tem se destacado como um polo logístico e industrial e vem atraindo sede de grandes empresas, o que contribui para a geração de empregos e desenvolvimento em geral da região<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: Institucional Fulwood

<sup>2</sup> Fonte: JE Online

**Vinci Logística FII**  
Fato Relevante

07 DE DEZEMBRO DE 2020



Mapa de localização do Ativo Castelo 57 Business Park – Rodovia Castello Branco, km 57, São Roque, São Paulo

**Estimativa de Rendimentos**

Considerando o atual portfólio do Fundo, e com a conclusão da alocação dos recursos da 5ª emissão de cotas, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo para os próximos 6 meses se situe próximo aos R\$ 0,60/cota, que poderá ser incrementado à medida que sejam pagas as parcelas referentes às obras do Castelo 57 Business Park. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2020.