

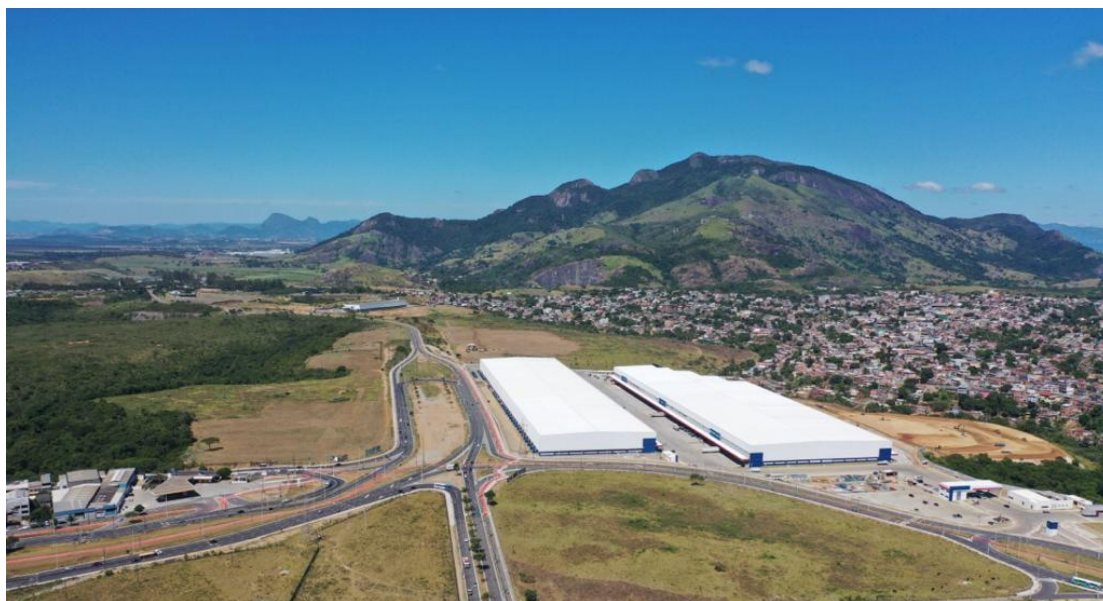
Vinci Logística FII

Fato Relevante

26 DE ABRIL DE 2021

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE O PORTO CANOA LOG, LOCALIZADO EM SERRA, ESPÍRITO SANTO.

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 adquiriu 100% do empreendimento denominado Porto Canoa LOG (“Ativo”), que possui 93.690 m² de área bruta locável (“ABL Total”) dividida em dois galpões que se encontram 100% locados.

O valor total da transação foi de R\$ 286.908.313,75, composto de uma primeira parcela de 85% paga à vista nesta data, e uma segunda parcela referente ao saldo remanescente de 15% após 8 meses. O valor total da transação poderá ser acrescido de uma parcela adicional devida quando do pagamento do saldo remanescente, sujeita a efetivações de reajustes anuais referentes a três contratos de locação do empreendimento (“Earn-Out”). O Fundo passará a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) do Ativo, em regime caixa, a partir de presente data. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,0% para os próximos 12 meses.

Vinci Logística FII Fato Relevante

26 DE ABRIL DE 2021

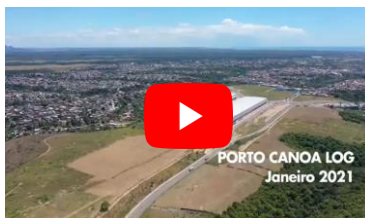
Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 23,1 milhões, o equivalente a um rendimento médio aproximado de R\$ 0,13/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 médio aproximado de R\$ 0,10/cota ao resultado caixa do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Sobre o Ativo – Porto Canoa LOG

Recém-construído e localizado no município de Serra, no estado do Espírito Santo, o Porto Canoa LOG possui 93.690 m² de ABL Total e é composto por dois galpões modulares, dispondo das mais altas especificações técnicas observadas em empreendimentos logísticos AAA (triple A), como pé-direito de 14m, capacidade de carga de 8 toneladas/m², pátio para manobras e áreas de estacionamento internas e externas para carretas e automóveis.

Aproveitamos para compartilhar o vídeo elaborado pelos desenvolvedores do Ativo:



Locatários – Grupo Boticário, Fast Shop, Whirlpool, entre outros

O Ativo encontra-se atualmente 100% locado, com 9 locatários, servindo como um dos principais centros de distribuição do Grupo Boticário no Brasil, uma das principais redes de franquias do Brasil no setor de perfumaria e cosméticos¹.

O empreendimento possui outros locatários de primeira linha como a Fast Shop (rede varejista de eletrodomésticos e eletroeletrônicos), Whirlpool (líder mundial em eletrodomésticos² para cozinha e lavanderia, presente no país com as marcas Brastemp, Consul, KitchenAid, Compra Certa e B.blend) e outros 6 locatários diversos.

Os contratos de locação do Ativo são típicos e apresentam um WAULT de 4,1 anos. Nesta operação, o Fundo terá direito a um aluguel garantido em caso de desocupações e/ou não renovações dos seguintes locatários: Friovix, durante um prazo de 24 meses e Whirlpool e Fortlev Solar, durante o prazo de até 31 de dezembro de 2023.

1. Fonte: Associação Brasileira de Franchising (ABF) 2020
2. Fonte: Site institucional da empresa

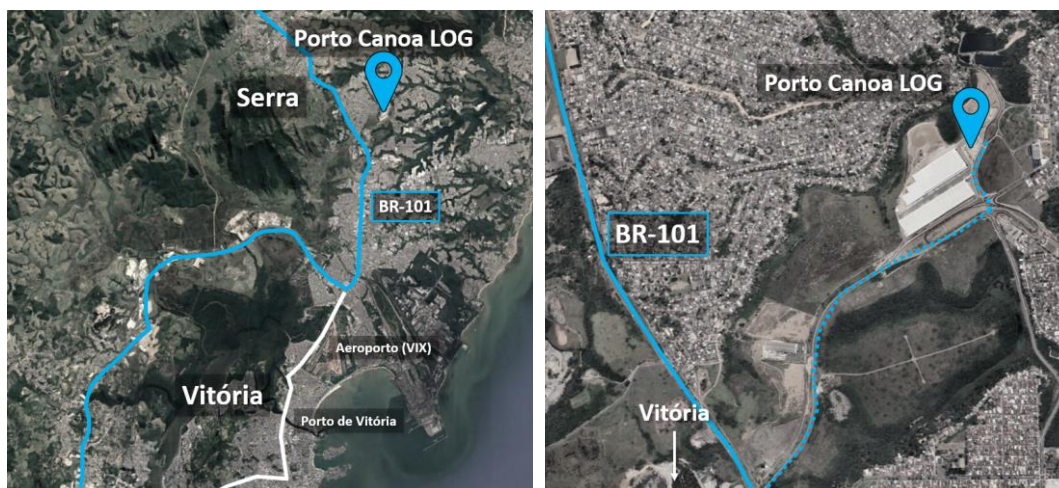
Vinci Logística FII Fato Relevante

26 DE ABRIL DE 2021

Localização – Serra, ES

O município de Serra é o mais populoso do estado do Espírito Santo e faz parte da região metropolitana de Vitória, a qual conta com 7 municípios e aproximadamente 2 milhões de habitantes. O estado do Espírito Santo vem se consolidando ao longo dos últimos anos como um dos principais polos logísticos da região sudeste e do país, com um estoque total de condomínios logísticos próximo de 500.000 m² e uma das menores taxas de vacância dos mercados monitorados no Brasil, estando atualmente abaixo dos 3,0%³.

O Porto Canoa LOG está estrategicamente localizado a 2km da BR-101, 15km do Aeroporto Internacional de Vitória (VIX) e menos de 20km de Vitória, o que lhe confere localização privilegiada em se tratando da distribuição logística, seja para o centro consumidor da região metropolitana, seja para ligação com o resto do país através da BR-101.



Alocação de Recursos

Com a aquisição do Porto Canoa LOG, o Fundo realizou a alocação de 74% dos recursos captados em sua 6ª emissão de cotas encerrada no dia 01 de março de 2021. A gestão ainda possui ou está negociando acordos de exclusividade para a potencial aquisição de ativos que se encontram em fase de diligência. Destaca-se que a existência destas potenciais aquisições não representam uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

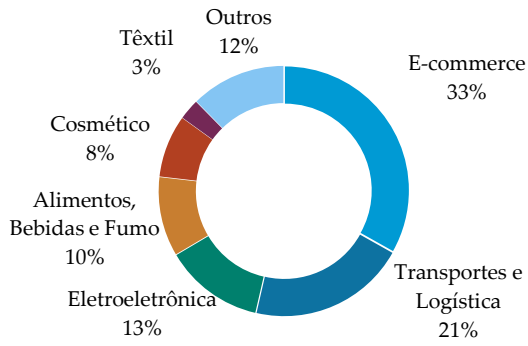
Vinci Logística FII Fato Relevante

26 DE ABRIL DE 2021

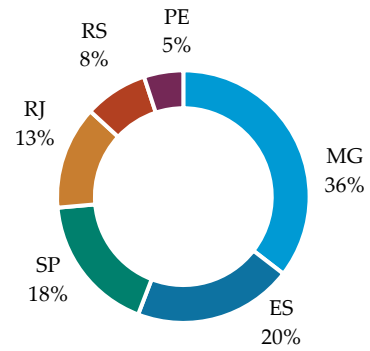
Diversificação para o Portfólio

Com esta Aquisição, o portfólio do Fundo passa a ter mais de 540 mil m² de ABL própria, distribuídos em 14 ativos, localizados em 6 estados brasileiros e conta com 45 locatários diversos.

Segmento (%Receita)

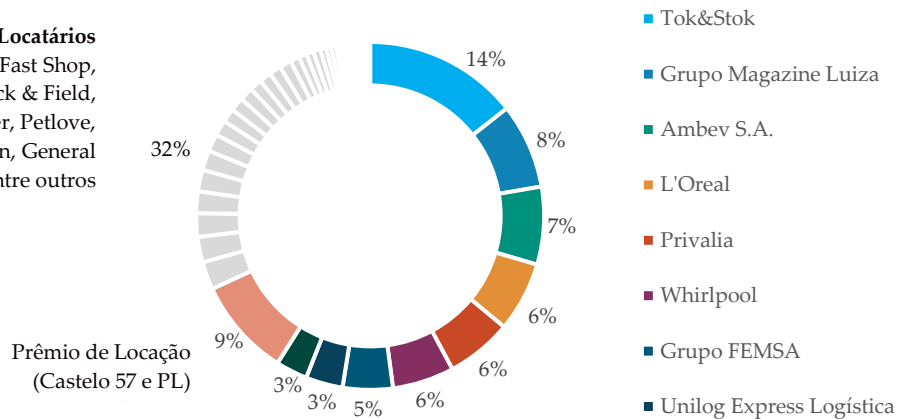


Estado (%Receita)



Locatário (%Receita)

36 outros Locatários
Boticário, Fast Shop, Track & Field, Cremer, Petlove, Foxconn, General Mills, entre outros



Vinci Logística FII
Fato Relevante

26 DE ABRIL DE 2021

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2021.

VINCI partners

**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.**

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**