

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

26 DE MAIO DE 2021

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE O ATIVO AIRPORT TOWN GUARULHOS III, LOCALIZADO EM GUARULHOS, SÃO PAULO

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 Airport Town Guarulhos III (“Ativo”), que possui 16.219,25 m² de área bruta locável (“ABL Total”) e se encontra 100% locado.

O valor total da transação foi de R\$ 63,95 milhões e o pagamento efetuado em três parcelas: um sinal de R\$ 10,0 milhões quitado conforme descrito no [Comunicado ao Mercado](#) de 29 de abril de 2021; R\$ 52,70 milhões pago nesta data (um dia após a assinatura da Escritura de Compra e Venda) e o saldo remanescente de R\$ 1,25 milhão em 12 meses, observado o cumprimento de determinadas condições precedentes.

O Fundo terá direito sobre a integralidade do resultado operacional líquido (“NOI”) do Ativo relativo ao mês de competência maio, impactando os rendimentos do Fundo no mês de junho. Nesta transação, a gestora estima um cap rate de 8,4% para os próximos 12 meses.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 5,4 milhões, o equivalente a um rendimento médio aproximado de R\$ 0,03/cota ao mês, o que, descontados os efeitos de

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

26 DE MAIO DE 2021

redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, representa um incremento médio aproximado de R\$ 0,02/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 – Airport Town Guarulhos 3

O Ativo é localizado próximo à Rodovia Presidente Dutra, a cerca de 10 km de distância da cidade de São Paulo, 5 km do aeroporto internacional de Guarulhos e antes de pedágios. O imóvel possui 16.219,25 m² de Área Bruta Locável, pé direito de 10 m e capacidade de carga de piso de até 5 toneladas/m².

O Ativo encontra-se 100% locado para 15 locatários diversos, sendo a transportadora logística Transmagna a principal locatária, correspondendo a aproximadamente 84% do NOI vigente do Ativo. O prazo médio de contratos ponderado pelo aluguel vigente (“WAULT”) é de 2,2 anos.

O Airport Town Guarulhos III foi desenvolvido pelo grupo Airport Town, empresa brasileira de empreendimentos imobiliários, com terrenos e ativos já desenvolvidos nos principais corredores logísticos de São Paulo. A gestão condominial do ativo continuará a ser realizada pelo grupo. A empresa é responsável, também, pela gestão condominial do ativo Airport Town Ayrton Senna (Airport Town Guarulhos I), adquirido pelo Fundo em 26 de novembro de 2019.

Aderência à Estratégia

Esta aquisição reforça um dos pilares da estratégia do Fundo de estabelecer parcerias com players estratégicos na indústria, visando ao intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda, além de gerar oportunidades de novos negócios juntos a estes players, o que consolida uma parceria de longo prazo. Essa transação amplia a parceria do Fundo com o grupo Airport Town já iniciada com o ativo localizado na Ayrton Senna.

A proximidade do Ativo à cidade de São Paulo e ao aeroporto internacional de Guarulhos faz com que a localização seja considerada excepcional para a distribuição de produtos (“*last mile*”) para toda a região metropolitana da capital, estando, portanto, alinhada com outro pilar da estratégia de investimentos do Fundo: buscar ativos em localizações estratégicas.

Localização – Guarulhos, SP

Guarulhos é a segunda cidade mais populosa do estado de São Paulo e, excluindo-se as capitais de Estado, a mais populosa do Brasil com mais de 1,4 milhão de habitantes, conforme dados publicados pelo IBGE. O município apresenta o 12º maior PIB do país, com uma produção que representa cerca de 1% do PIB nacional¹.

 **Vinci Logística FII**
Comunicado ao Mercado

26 DE MAIO DE 2021

A região tornou-se atrativa para o setor de logística devido à sua proximidade à cidade de São Paulo e ao Aeroporto Internacional de Guarulhos, maior e principal aeroporto do país. Esta localização é, portanto, estratégica para o acesso à São Paulo, principal mercado de consumo do país, através das Rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna, além de servir o escoamento de mercadorias entre os galpões e terminais de exportação/importação do Aeroporto Internacional de Guarulhos

Atualmente, a região apresenta cerca de 4,4% de vacância², umas das menores do país, e preço médio pedido de aluguel² de, aproximadamente, R\$ 22,00/m².

Alocação de Recursos

Com a aquisição do Airport Town Guarulhos III, o Fundo realizou a alocação de 87,0% dos recursos captados em sua 6ª emissão de cotas encerrada no dia 01 de março de 2021. Dessa forma, a gestão do Fundo finalizou a alocação dos recursos captados em sua 6ª emissão de cotas, permanecendo com capital para alocações táticas, que incluem investimentos em FIIs, futuras expansões de ativos do portfólio e pagamento de obrigações.

A gestão ainda possui acordo de exclusividade para aquisição de ativo em Belém, no estado do Pará, que se encontra em fase final de diligência. Destaca-se que a existência deste acordo de exclusividade não representa garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos no referido ativo, uma vez que a concretização da operação depende de uma série de fatores e condições precedentes.

Estimativa de Rendimentos

Considerando esta transação estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo a partir de junho até dezembro de 2021 se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,63 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

¹ Fonte: IBGE, 2018.

² Siila

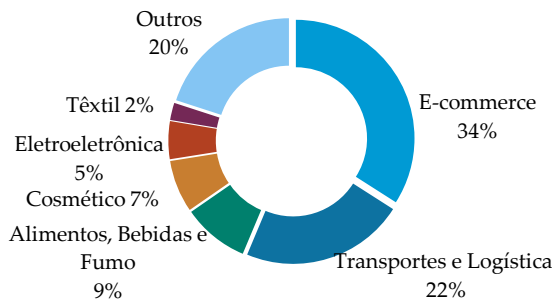
Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

26 DE MAIO DE 2021

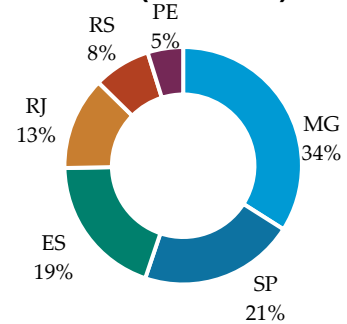
Diversificação para o Portfólio

Com esta Aquisição, o portfólio do Fundo passa a ter mais de 558 mil m² de ABL própria, distribuídos em 15 ativos, localizados em 6 estados brasileiros e conta com 61 locatários diversos.

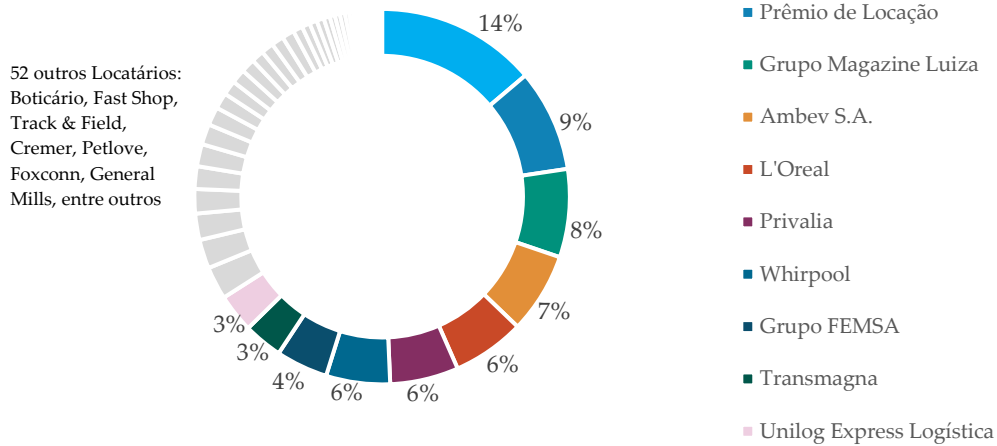
Segmento (%Receita)



Estado (%Receita)



Locatário (%Receita)



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021.