

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

12 DE MARÇO DE 2021

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE 50% DO PARQUE LOGÍSTICO PERNAMBUCO, ATIVO 100% LOCADO, EM IPOJUCA, PERNAMBUCO.



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 50% do empreendimento denominado “Parque Logístico Pernambuco” (“Ativo”), que possui 70,2 mil m² de área bruta locável (“ABL Total”) e encontra-se 100% locado. Os outros 50% do Ativo foram adquiridos pelo fundo Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“PLOG11”).

O imóvel adiciona uma nova região para o portfólio do Fundo e está estrategicamente localizado na Rodovia PE-060, a menos de 10km do Porto de Suape e a 45km de Recife, estando apto a atender tanto operações ligadas ao porto, como também as operações ligadas à região metropolitana da capital pernambucana, além de todo restante do Nordeste e do Brasil.

O valor total da transação foi de R\$ 66.384.775,00, pagos à vista nesta data. O Fundo passará a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) do Ativo, em regime caixa, a partir da presente data. O cap rate da transação foi de 10,1%.

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

12 DE MARÇO DE 2021

Estrutura da Transação

A aquisição do Parque Logístico Pernambuco possui locação garantida, pela qual o vendedor obriga-se a pagar aos Fundos um valor de locação e encargos equivalente ao previsto nos contratos de locação vigentes, caso os contratos de locação atualmente vigentes venham a ser rescindidos pelos atuais locatários, pelo prazo de até (i) 2 (dois) anos contados de eventual vacância ou (ii) 3 (três) anos da presente data, limitado a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

O valor referente à locação Garantida refere-se à totalidade da operação, sendo certo que o Fundo faz jus à locação Garantida na proporção da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Ativo. O vendedor manterá o referido valor depositado em conta garantia (escrow account) que foi constituída especificamente para esse fim.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 7,1 milhões, o equivalente a um rendimento médio aproximado de R\$ 0,042/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\$ 0,036/cota ao resultado caixa do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Sobre o mercado logístico de PE¹ e o Ativo

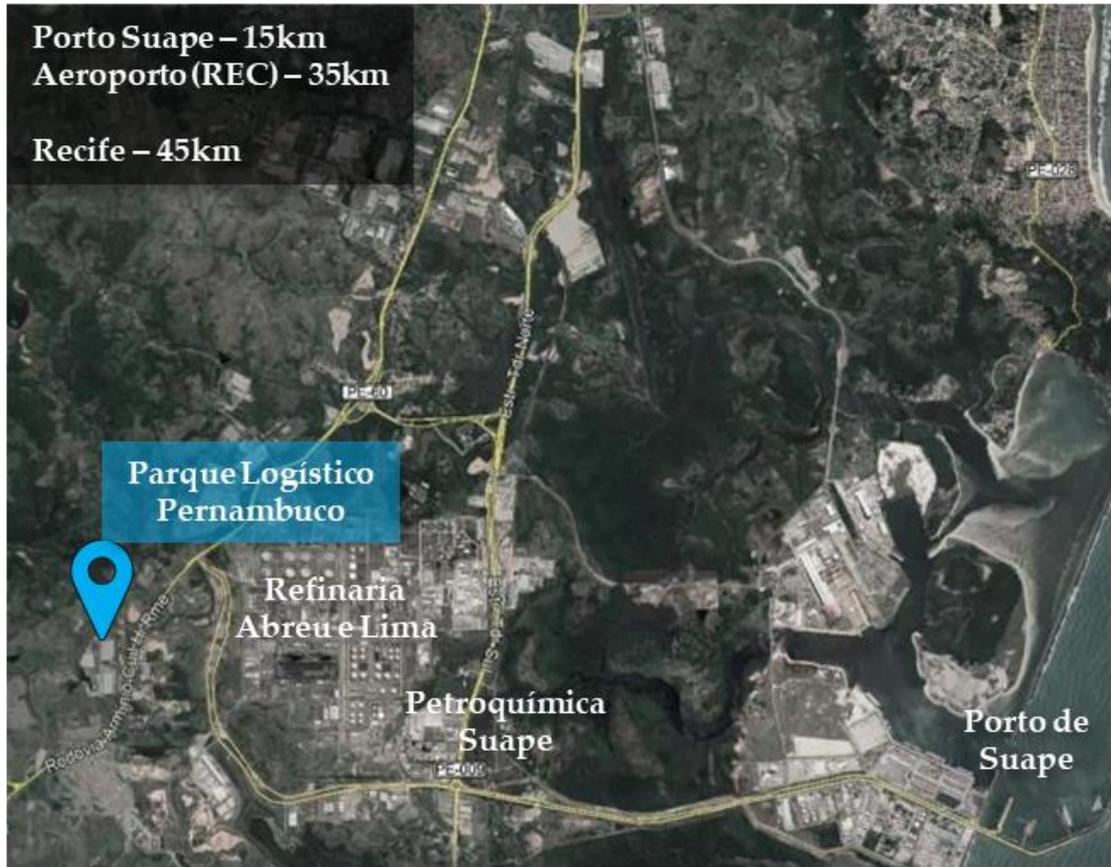
O mercado de galpões logísticos de Pernambuco é o principal mercado da região Nordeste, com 38 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam 1.334.478 m² de área bruta locável. Ao final do ano de 2020, o volume de movimentações registrado para o mercado de Pernambuco foi o melhor da série histórica dos últimos anos, com uma absorção bruta de mais de 200.000 m².

O Ativo está inserido numa localização estratégica, a menos de 10km do Porto de Suape e a 45km de Recife, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado com mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes. Suape possui ainda uma infraestrutura terrestre própria, com 44km em rodovias, que interligam o complexo a todos os estados do Nordeste, facilitando a logística e otimizando o tempo das operações.

¹ Fonte: CBRE Brasil – 4T20

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

12 DE MARÇO DE 2021



O Ativo encontra-se 100% locado, com 3 locatários de primeira linha: Wilson Sons (companhia aberta na bolsa de Londres e maior operador integrado de logística portuária e marítima do Brasil), CT Botelho (companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamento fotovoltaicos e energia solar) e Supporte (companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição). Todos os galpões contam com capacidade de piso de 5 ton/m² e pé direito livre de 12 metros.

Alocação de Recursos

Com esta Aquisição, o Fundo realizou a alocação de **13,5%** dos recursos captados em sua 6^a emissão de cotas encerrada no dia 01 de março de 2021. A gestão possui ainda acordos de exclusividade para potencial aquisição de ativos que se encontram em fase de diligência e **que representam aproximadamente 110% dos recursos captados na 6^a emissão de cotas**. Destaca-se que a existência destas potenciais aquisições não representam uma garantia de que o Fundo efetivamente alojará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

Vinci Logística FII Comunicado ao Mercado

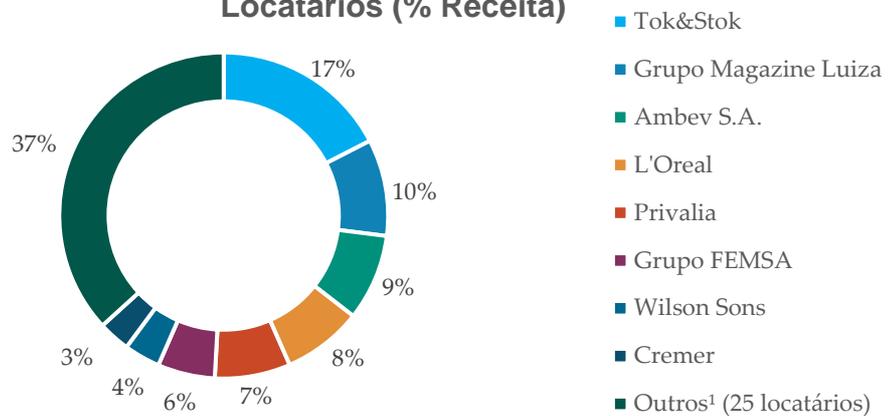
12 DE MARÇO DE 2021

Diversificação para o Portfólio

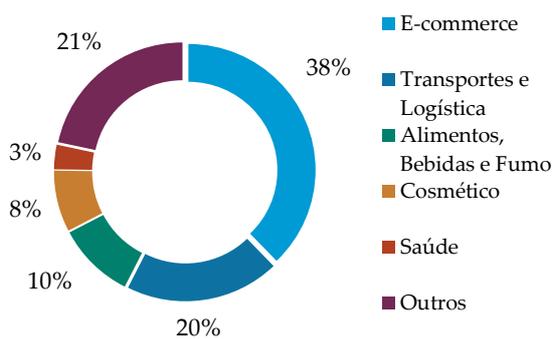
A aquisição do Parque Logístico Pernambuco adiciona um novo estado ao portfólio do Fundo, Pernambuco, além de ser o primeiro ativo da região Nordeste, corroborando com a sua estratégia de diversificação regional.

O portfólio do Fundo passa a ter mais de 451 mil m² de ABL própria, distribuídos em 13 ativos, localizados em 6 estados brasileiros e conta com 33 locatários de diversos segmentos.

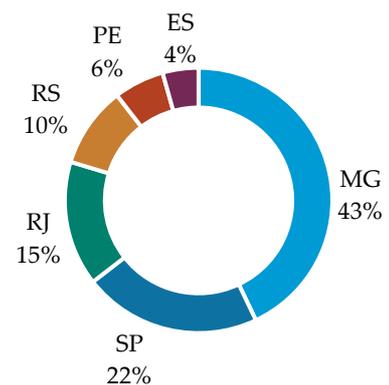
Locatários (% Receita)



Segmento (% Receita)



Estado (% Receita)



Vinci Logística FII
Comunicado ao Mercado

12 DE MARÇO DE 2021

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 12 de março de 2021.



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



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