

Vinci Logística FII
Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE OS GALPÕES LOGÍSTICOS CD ELDORADO NO RIO GRANDE DO SUL E CD CARIACICA NO ESPÍRITO SANTO LOCADOS À AMBEV EM CONTRATO ATÍPICO



CD Eldorado



CD Cariacica

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 a totalidade dos empreendimentos denominados (i) “CD Cariacica”, localizado no município de Cariacica, no estado do Espírito do Santo e (ii) “CD Eldorado”, localizado no município de Eldorado do Sul, no estado do Rio Grande do Sul, ambos locados à Ambev através de contratos atípicos.

O preço de aquisição foi de R\$ 71.030.740,70, passando o Fundo a ter direito sobre 100% do resultado operacional líquido (“NOI”) dos ativos, em regime caixa, a partir desta data.

A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE GLP G Participações S.A. (“GLP G”), companhia que detém 100% do CD Cariacica e 100% do CD Eldorado, e que será extinta tão longo sejam concluídos os trâmites necessários para renegociação ou pré pagamento da dívida existente na empresa, passando o Fundo a deter participação direta nos imóveis.

Vinci Logística FII Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

A GLP G detém uma dívida referente a uma operação estruturada de securitização existente na companhia, cujo saldo devedor na presente data é de R\$ 41,4 milhões, com vencimento em mais de 10 anos, e custo equivalente a IPCA + taxa de juros nominal de 8,3% a.a., que será assumida pelo Fundo. Adicionalmente, a gestora deverá, no prazo de até 90 dias, pré-pagar ou renegociar os termos desta dívida.

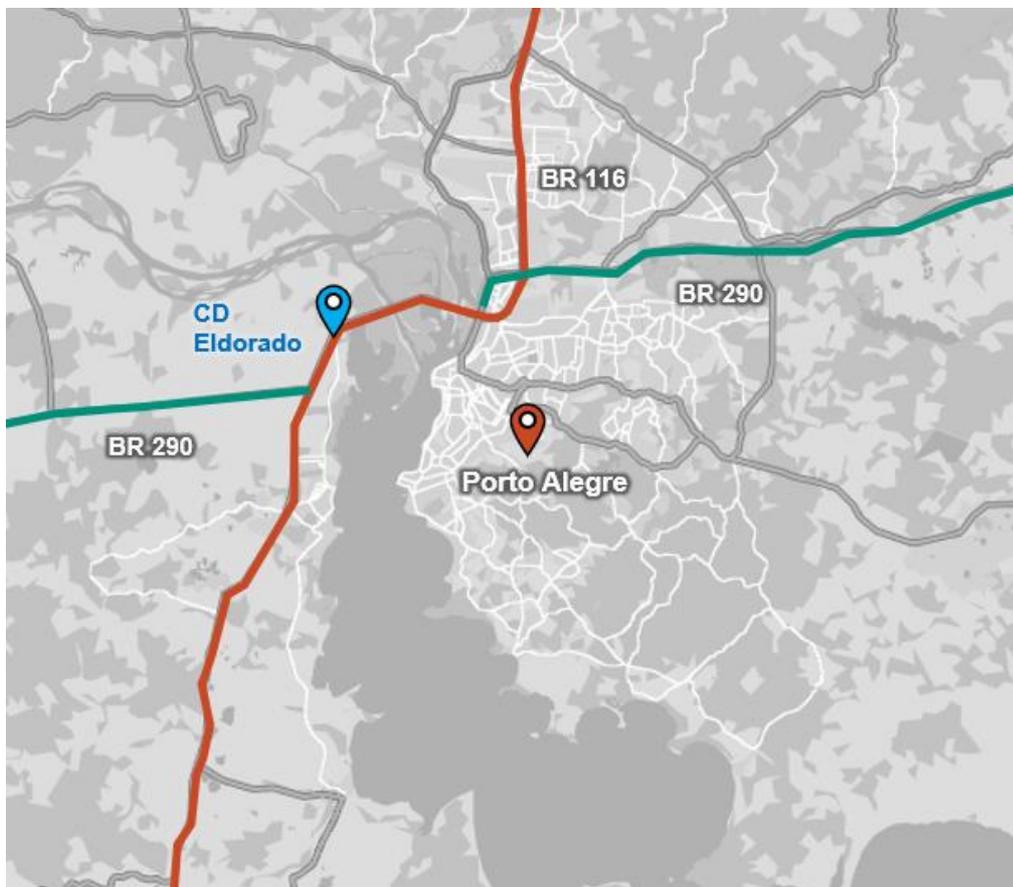
Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de aproximadamente R\$ 9,3 milhões (resultado esperado após a extinção da SPE e quitação da dívida), e considerando que o Fundo após a 3ª Emissão de cotas passou a ter um total de 4.379.425 cotas emitidas, é equivalente a uma receita aproximada de R\$ 0,18/cota ao mês.

A receita de aluguel mensal dos ativos impactará o resultado caixa do Fundo a partir do mês de janeiro de 2020.

Sobre o Ativo – CD Eldorado

O CD Eldorado está localizado próximo à BR-290, cerca de 17 km do centro de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul.



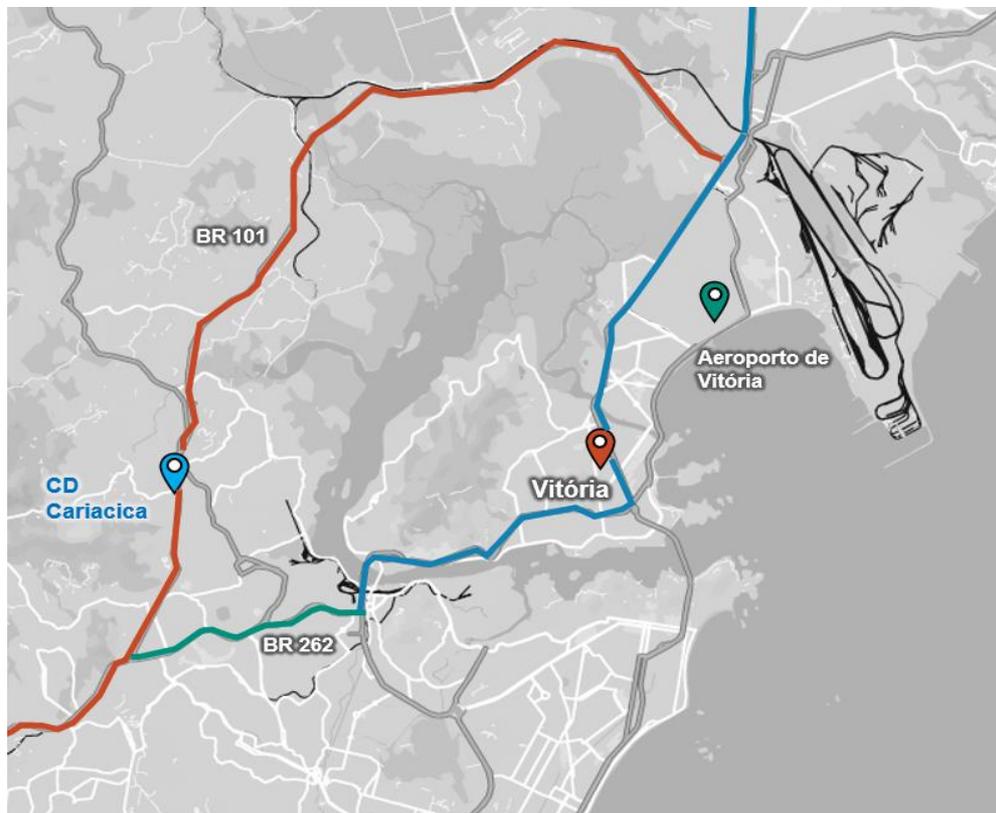
Vinci Logística FII Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

O galpão logístico apresenta 15.512 m² de Área Bruta Locável, pé direito de 11,3 m e capacidade de carga de piso de 6 toneladas/m². O imóvel, com 100% de ocupação, está locado para o grupo Ambev, através de um contrato atípico com vencimento em 2029.

Sobre o Ativo – CD Cariacica

O CD Cariacica está localizado de frente para a BR-101, com acesso direto por esta rodovia, e a cerca de 21km do centro de Vitória, no estado do Espírito Santo.



O galpão logístico apresenta 16.502 m² de Área Bruta Locável, pé direito de 12 m e capacidade de carga de piso de 5 toneladas/m². O imóvel, com 100% de ocupação, está locado para a Ambev, através de um contrato atípico, com vencimento em 2023.

Sobre o Locatário - Ambev

A Ambev é a maior multinacional brasileira do segmento de produção e distribuição de bebidas, que conta com operações em 18 países e cerca de 30 marcas de bebidas. Além de ser a maior cervejaria do mundo¹, é também a 14^a maior empresa do país em termos de receita líquida, com cerca de 35 mil colaboradores no Brasil² e controla cerca de 68% do *market share* nacional de cerveja³.

¹ Fonte: Época Negócios, 2019

² Fonte: Ambev

³ Fonte: Revista Exame

Vinci Logística FII Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

Encerramento da Alocação dos Recursos da 3ª Emissão de Cotas

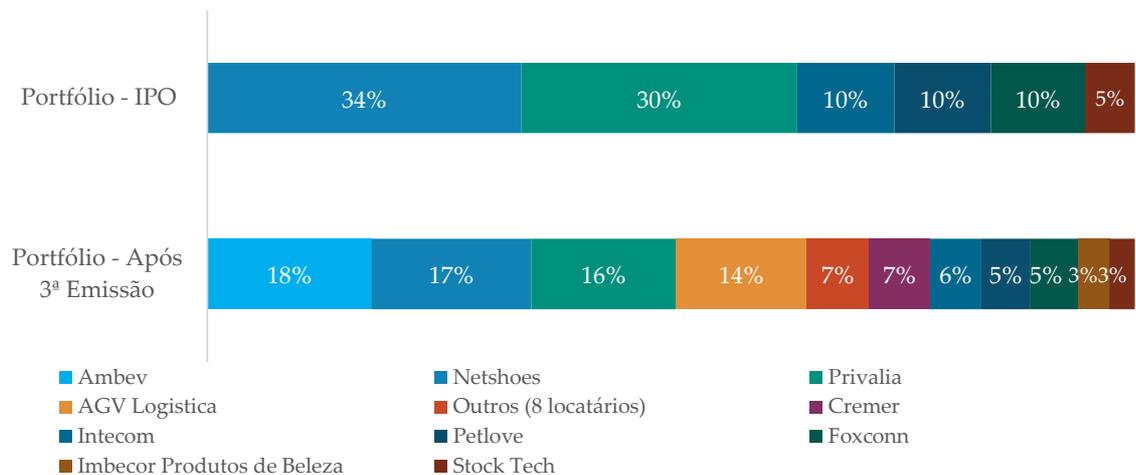
Com esta transação, em conjunto com a aquisição do ativo “CD Cachoeirinha”, divulgada em outro Fato Relevante na presente data, o Fundo concluiu, em 61 dias a contar desde o anúncio de encerramento da oferta da 3ª Emissão de cotas, a alocação dos recursos captados na 3ª emissão de cotas, considerando o lote adicional de 20%.

Foram adquiridos 5 ativos, que adicionaram ao Fundo:

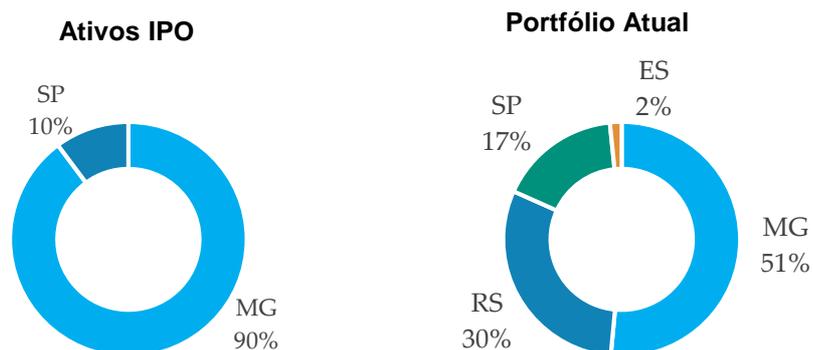
- Mais de 100 mil m² de ABL própria, duplicando o tamanho do portfólio em m²;
- Exposição a dois novos estados (RS e ES), e uma nova região do país (Sul);
- 2 novos parceiros estratégicos na gestão de condomínios logísticos (Airport Town e Salvadori).

Com isso, o portfólio do Fundo passa a ter mais de 195 mil m² de ABL (área bruta locável) própria, distribuídos em 8 ativos, localizados em 4 estados brasileiros e conta com 18 locatários de diversos segmentos.

Evolução da Diversificação do Portfólio por Locatário (%Receita de Aluguel)



Evolução da Diversificação do Portfólio por Estado (% Receita de Aluguel)



Vinci Logística FII
Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

Evolução da Diversificação do Portfólio por WAULT¹

O portfólio atual do Fundo, após a alocação dos recursos da 3ª emissão, apresenta um WAULT¹ de 1,0 ano a mais do que o obtido com o portfólio de seu IPO, considerando a data atual para cálculo do prazo de ambos portfólios. Decorridos cerca de 8 meses, o Fundo adquiriu mais 5 ativos com WAULT¹ superior, conseguindo dessa forma aumentar o prazo médio remanescente dos contratos vigentes.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2020.