

Vinci Logística FII
Fato Relevante

20 DE OUTUBRO DE 2020

**VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE 100% DO CAXIAS PARK,
ATIVO 100% LOCADO, LOCALIZADO EM DUQUE DE CAXIAS,
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**



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 “Caxias Park” (“Ativo”), que possui 76,6 mil m² de área bruta locável (“ABL Existente”) e uma área de terreno com projeto aprovado destinada para futura expansão do ativo de aproximadamente 80,5 mil m² de ABL (“Área de Expansão”). O imóvel está localizado na Rodovia BR-493 (Rio-Magé), km 3,5, no município de Duque de Caxias e com rápido acesso à cidade do Rio de Janeiro pela Rodovia Washington Luiz e Av. Brasil.

O valor total da transação foi de R\$ 223.100.000,00, pago à vista nesta data, sendo R\$204.100.000,00 referentes à ABL Existente e R\$19.000.000,00 referentes à área de terreno destinada à expansão. O Fundo passará a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) do Ativo, em regime caixa, a partir da presente data. A gestão estima um *cap rate* de 8,9% para os próximos 12 meses, baseado apenas na receita de locação contratada da ABL Existente.

Vinci Logística FII Fato Relevante

20 DE OUTUBRO DE 2020

O empreendimento possui uma área total de terreno com aproximadamente 287 mil m², que além da ABL Existente inclui áreas com terraplanagem já executada e projetos aprovados para expansões, que poderão ser realizadas diretamente pelo Fundo de acordo com a demanda de potenciais locatários, ou alternativamente alienadas ou permutadas com outros parceiros estratégicos.



GALPÃO	STATUS	ÁREA (m ²)
GALPÃO 1	Construído	39.872
Expansão G1	Expansão	12.805
GALPÃO 2	Construído	7.789
GALPÃO 3	Construído	28.940
Expansão G3	Expansão	14.799
GALPÃO 4	Expansão	52.904
Quadro Total (Construída + Expansão)		157.107
Área Terreno		287.00

Projeto Aprovado com Terraplanagem Executada
 Construído

Imagem área do Caxias Park (áreas construídas e potencial de expansão)

Estrutura da Transação

A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE Brindisi RJ Empreendimentos S/A, companhia que detém 100% do Caxias Park, cuja participação será extinta observado que serão praticados todos os atos societários necessários para que o Fundo detenha fração imobiliária direta no Ativo.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 18,2 milhões, o equivalente a um rendimento médio aproximado de R\$ 0,14/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\$ 0,11/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 – Caxias Park

O Caxias Park é um dos maiores empreendimentos logísticos do estado do Rio de Janeiro, cujo projeto apresenta potencial construtivo total de 157 mil m² de ABL, sendo 76.600 m² de ABL já construídos, distribuídos em 3 diferentes galpões. Com característica de um

Vinci Logística FII

Fato Relevante

20 DE OUTUBRO DE 2020

empreendimento padrão classe A¹, o complexo apresenta ainda aproximadamente 80,5 mil m² de ABL em potencial de expansão para construção de novos galpões.

Aproveitamos para compartilhar o vídeo institucional do Ativo feito pelos desenvolvedores do empreendimento. [Clique aqui](#) para acessar.

Locatários – L’Oréal Brasil, MN Tecidos, General Mills, entre outros

O Ativo encontra-se 100% locado, com 12 locatários, servindo como o principal centro de distribuição no estado do Rio de Janeiro do grupo L’Oréal Brasil, empresa multinacional de cosméticos com presença relevante no segmento de comércio eletrônico. A L’Oréal ocupa a totalidade do Galpão 1 e conta com um acesso independente.

O empreendimento possui outros locatários de primeira linha como a MN Tecidos (importação e distribuição de produtos têxteis), General Mills (uma das maiores empresas de alimentos do mundo, com marcas como Cheerios, Kitano, Yoki, Haagen-Dazs e Nature Valley²) e outros 9 locatários diversos.

Os contratos de locação do Ativo são típicos e representam um WAULT³ de 3,9 anos. O Caxias Park tem se mostrado um ativo extremamente resiliente, com o melhor desempenho de locação em comparação com todos os projetos concorrentes, com uma taxa ocupação média histórica de 97,7%, superior à média dos demais ativos logísticos da região¹.

A gestão condominial do Ativo permanecerá com a mesma equipe, que foi responsável pela concepção e construção do projeto em 2013 e seguiu responsável pelo *property management* do empreendimento até o momento.

Localização – Duque de Caxias, RJ

O município de Duque de Caxias está localizado na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, e se tornou o principal *cluster* logístico do estado do Rio de Janeiro nos últimos anos, devido à sua proximidade ao centro da cidade, além do fácil acesso pelas principais rodovias da região (Av. Brasil e Rodovia Washington Luiz).

O Caxias Park está situado às margens da rodovia Rio-Magé e nas proximidades das principais vias de acesso ao Rio de Janeiro e municípios adjacentes, como a Rodovia Washington Luiz, Avenida Brasil, Rodovia Presidente Dutra, e a apenas 35 km do aeroporto internacional do Galeão, posicionado estrategicamente para atender a cidade do Rio de Janeiro assim como os principais polos de consumo da região Sudeste.

¹ Fonte: SiiLA

² Fonte: General Mills Institucional

³ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Logística FII Fato Relevante

20 DE OUTUBRO DE 2020

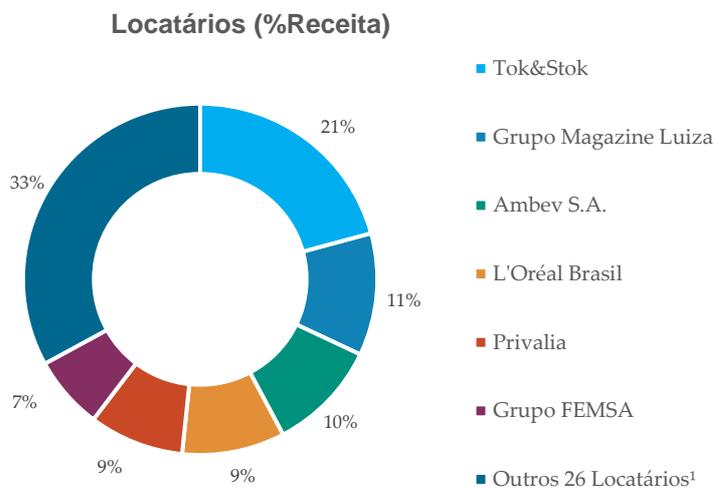


Mapa de localização do Caxias Park – Rodovia Rio-Magé, km 3,5, Duque de Caxias

Diversificação para o Portfólio

A aquisição do Caxias Park adiciona um novo estado ao portfólio do Fundo, o Rio de Janeiro, corroborando com a sua estratégia de diversificação regional, além de aumentar a exposição do Fundo à região Sudeste para 88%.

O portfólio do Fundo passa a ter mais de 364 mil m² de ABL própria, distribuídos em 11 ativos, localizados em 5 estados brasileiros e conta com 32 locatários de diversos segmentos.



¹ Outros 26 locatários que representam individualmente menos que 5% da receita imobiliária do Fundo.

Vinci Logística FII Fato Relevante

20 DE OUTUBRO DE 2020



Alocação de Recursos da 5ª Emissão de Cotas

Com esta Aquisição, o Fundo realizou a alocação de 88% dos recursos captados em sua 5ª emissão de cotas. A gestão possui ainda acordos de exclusividade para potencial aquisição de dois ativos, que se encontram em fase de diligência, sendo um deles o “Castelo 57 Business Park”, que faz parte da destinação de recursos da 5ª emissão. **Destaca-se que a existência dessas 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.**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 20 de outubro de 2020.