

Vinci Logística FII Fato Relevante

27 DE MAIO DE 2020

VINCI LOGÍSTICA FII CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DE ATIVO 100% LOCADO PARA A TOK&STOK EM EXTREMA, MG



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 15, 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 celebrou o *Compromisso de Compra e Venda Vinculante Subordinado ao Implemento de Condições Precedentes* com o objetivo de formalizar a intenção firme e vinculante na aquisição da fração ideal de 66,83% do empreendimento denominado “Extrema Business Park I” (“Ativo”), que equivale a 44.734,77 m² de área bruta locável própria (“ABL Própria”). O imóvel está localizado na Estrada Vargem do João Pinto, Fazenda Matão Gleba 2, próximo ao km 943 da Rodovia Fernão Dias, no Município de Extrema, no estado de Minas Gerais.

O valor total da transação, que será finalizada até o dia 12 de junho de 2020, foi de R\$ 146.357.700,00, passando o Fundo a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) da fração ideal adquirida do Ativo, em regime caixa, a partir da data de conclusão da aquisição. Nessa transação, a gestora estima um *cap rate* de 8,7% para os próximos 12 meses.

Vinci Logística FII

Fato Relevante

27 DE MAIO DE 2020

Receita e Resultado Esperado

Uma vez concluída a aquisição, o NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 12,8 milhões, o equivalente a um rendimento aproximado de R\$ 0,15/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 aproximado de R\$ 0,11/cota ao resultado caixa, já considerando que o Fundo, após a 4ª Emissão de cotas, passou a ter um total de 7.038.771 cotas emitidas. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Sobre o Ativo – Extrema Business Park I

Localizado próximo da rodovia Fernão Dias, o empreendimento, que foi desenvolvido pela Fulwood e entregue em março deste ano, possui 66.939,90 m² de área bruta locável total (“ABL Total”), alto padrão construtivo, pé-direito de 12 m, capacidade de carga de 6 toneladas/m² e sistema *cross-docking*. O galpão conta ainda com um rígido sistema de segurança 24h com CFTV e clausura de caminhões e automóveis, acesso a um heliponto e possibilidade de divisão do galpão em diversos módulos.

Aproveitamos para compartilhar o vídeo elaborado pelos desenvolvedores do Ativo, quando da conclusão do empreendimento. [Clique aqui](#) para acessar.

Aderência à Estratégia

O Ativo encontra-se 100% locado para a Tok&Stok, por meio de um contrato típico, com prazo de vigência de 10 anos, iniciando-se em abril de 2020. Presente em diversos estados do Brasil, com inúmeras lojas físicas distribuídas por cidades de todo o país, a Tok&Stok também conta com vendas através do comércio eletrônico (*e-commerce*), sendo referência no mercado de móveis e decoração no Brasil¹. A partir da data de aquisição do Ativo, o Fundo passará a ter aproximadamente 50% da receita de locação do seu portfólio exposta à locatários que praticam atividades de *e-commerce*, o que reforça os pilares da sua estratégia relacionados a condomínios logísticos de alto padrão e parcerias com players estratégicos do mercado de galpões.

O imóvel está localizado em Extrema, a 100km do centro de São Paulo. A região é cruzada por uma das principais rodovias brasileiras, a rodovia BR 381, que liga Belo Horizonte a São Paulo, também conhecida como Rodovia Fernão Dias. Sua proximidade às cidades de São Paulo e Campinas, assim como ao acesso aos principais mercados da região Sudeste, faz de Extrema um importante eixo logístico. A região vem atraindo grandes companhias como Netshoes (Grupo Magazine Luiza), Privalia, Panasonic, DHL, Centauro, Johnson & Johnson, entre outras. Atualmente, a região se destaca por apresentar aluguéis superiores aos praticados na região de São Paulo e a inexistência de vacância².

¹ Fonte: Institucional Tok&Stok

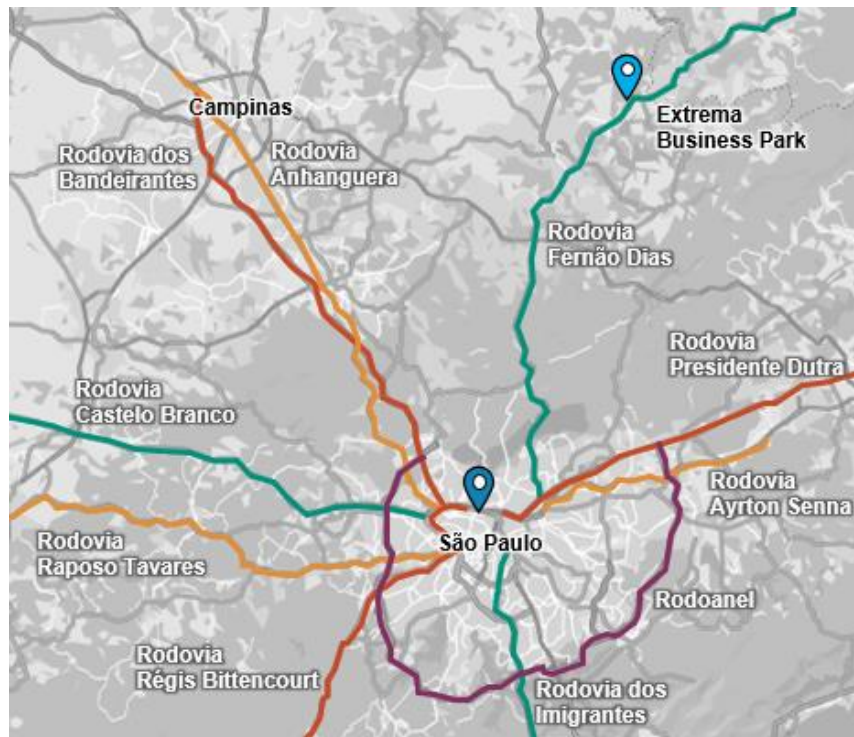
² Fonte: Siila, 1º Trimestre 2020

Vinci Logística FII

Fato Relevante

27 DE MAIO DE 2020

A gestão condominial do Ativo será realizada pela Fulwood, empresa incorporadora de galpões e condomínios logísticos, com mais de 20 anos de experiência¹, que atua como parceiro estratégico do Fundo, sendo a responsável pela gestão condominial de outros três ativos do portfólio.



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2020.