

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE O ALIANZA PARK, LOCALIZADO NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM, PARÁ.

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 Alianza Park (“Ativo”). O Ativo, que constava na destinação de recursos da 6ª emissão de cotas do Fundo, possui 48.860 m² de Área Bruta Locável (“ABL Total”) e é um condomínio logístico composto por 5 galpões modulares. O imóvel possui, ainda, uma área de expansão com ABL Potencial de aproximadamente 45.500 m², sobre a qual o Fundo possui direito de preferência para aquisição.

O valor total da transação foi de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) (“Preço”), e o Fundo passará a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) do Ativo, em regime caixa, a partir da presente data. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 9,0% para os próximos 12 meses. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.** A transação também conta com estrutura de *Earn-Out* e Prêmio de Locação, os quais serão detalhados em seção deste Comunicado ao Mercado.

Com a aquisição, o Fundo passa a deter 16 ativos, distribuídos em 7 estados e com presença em 4 das 5 regiões do país, somando mais de 600 mil m² de Área Bruta Locável Própria.

Estrutura da Transação

A transação contou com uma estrutura de securitização para pagamento a prazo de 100% do Preço, corrigido a uma taxa de IPCA + 6,5% ao longo de 15 anos. A estrutura foi concebida com carência de

amortização nos primeiros 24 meses e é composta por uma parcela principal, no valor de R\$ 104.000.000,00 (cento e quatro milhões de reais), e uma parcela *bridge*, no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), a qual não possui *lock-up*, ou seja, poderá ser pré-paga a qualquer momento, e apresenta uma multa de pré-pagamento reduzida.

Prêmio de Locação

O empreendimento apresenta ocupação de 97%, com apenas um módulo de 1,5 mil m² vago (“Área Vaga”), localizado no Galpão 3. Foi acordado com o vendedor um Prêmio de Locação pelo prazo de 24 meses correspondentes à Área Vaga e também para 9,8 mil m² que atualmente se encontram ocupados por outros dois locatários, correspondentes ao Galpão 1, um módulo do Galpão 3 e dois módulos do Galpão 4.

Earn-Out

O valor total da transação poderá ser acrescido de parcelas adicionais (“Earn-Out”), devidas quando da superação de condições precedentes, sendo elas:

- (i) Locação, dentro do prazo de 24 meses, da área vaga de 1,5 mil m² correspondentes a um módulo do G3, por valores superiores ao valor do Prêmio de Locação;
- (ii) Locação, dentro do prazo de 24 meses, das áreas correspondentes ao Galpão 1 e dois módulos do Galpão 4, que perfazem 8,3 mil m², por valores superiores ao valor do prêmio – neste caso, o Earn-Out será de 63% do valor apurado, ou seja, o Fundo fará jus a 37% do ganho gerado pela locação;
- (iii) Desfecho positivo - com valores superiores aos praticados atualmente - até junho de 2022, de negociações em curso envolvendo dois inquilinos, que ocupam um módulo de 1,5 mil m² do Galpão 3 e o Galpão 2, de 8,3 mil m²;
- (iv) Locação da área administrativa anexa a um dos galpões, correspondente a 1,3 mil m².

Receita e Resultado Esperado

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 11,9 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,07/cota ao mês, que, descontada as despesas financeiras da operação estruturada de alavancagem, representa um incremento mensal de R\$ 0,03/cota ao caixa do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Sobre o Ativo – Alianza Park

Desenvolvido em 2015, a partir de um retrofit de um dos galpões (G1), o Ativo é o principal condomínio logístico do estado do Pará¹ e uma das principais referências na região Norte do país. O condomínio fica localizado em Benevides, na região metropolitana da capital paraense, a menos de 20 quilômetros de Belém-PA, localização estratégica que lhe confere grande atratividade para diversos tipos de operações, desde as chamadas *last-mile*, focadas em atender o centro consumidor de mais de 2,5 milhões de habitantes

¹ Fonte: Buildings – O Alianza Park é o único ativo cadastrado como condomínio logístico na plataforma

da região metropolitana, ou para operações que atendam outros estados, dado que o Alianza Park possui acesso direto à BR-316, interligada à BR-010, principal via de entrada e saída de Belém-PA.

O Ativo é composto por cinco galpões distintos, um *retrofit* (G1) e mais quatro galpões desenvolvidos, e possui especificações técnicas de alto padrão, como *cross-docking*, pé-direito de 12 metros e capacidade de piso de 6 toneladas por metro quadrado. Exceção feita ao G1, que possui um pé-direito de 10 metros e um galpão anexo de área administrativa, a qual não foi incluída no Preço. O condomínio também conta com um espaçoso pátio de manobras e de estacionamento para carretas, bem como áreas de apoio com vestiários, refeitório, auditório e salas de reunião.

Locatários – Mercado Livre, B2W, DHL, entre outros

O ativo encontra-se locado a 11 locatários, com operações de empresas relevantes como Mercado Livre e B2W, reforçando um importante pilar do Fundo, que é a exposição a locatários do segmento de e-commerce.

Além disso, o empreendimento possui outros locatários de primeira linha como DHL, Panpharma e as farmacêuticas Extrafarma e Prati-Donaduzzi.

Os contratos de locação do Ativo são típicos e apresentam um WAULT de 3,7 anos.

Localização – Benevides, PA

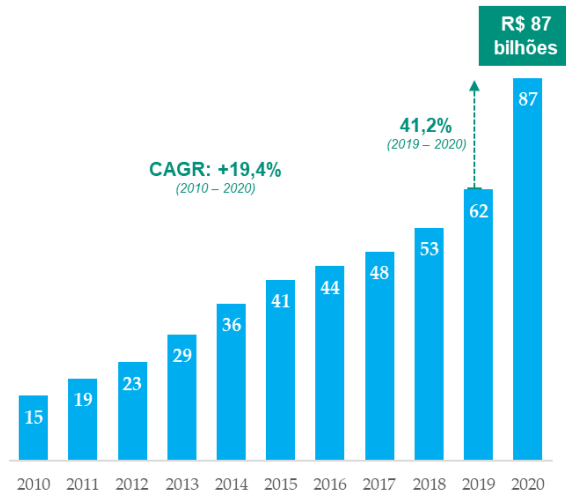
O Alianza Park está estrategicamente localizado no município de Benevides, às margens da BR-010 e inserido na região metropolitana de Belém, com aproximadamente 2,5 milhões de habitantes e concentrando aproximadamente 40% da riqueza de todo o estado.



Nos últimos 10 anos, o faturamento do e-commerce no Brasil tem apresentado crescimento médio (CAGR) de 19,4%, atingindo R\$ 87 bilhões ao final de 2020. Apenas no ano passado, impulsionado pelas necessidades que surgiram com a pandemia, o crescimento foi de 41,2%. A região Norte teve o segundo

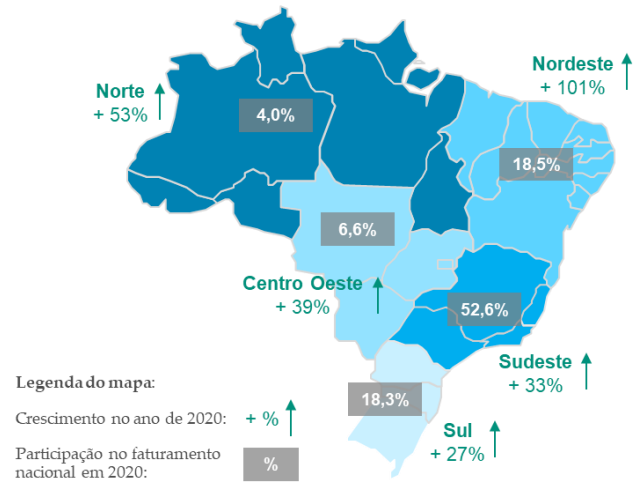
maior crescimento do país, com 53%. Atualmente, a região representa apenas 4% do faturamento nacional, demonstrando potencial de crescimento para os próximos anos.²

Vendas E-Commerce (R\$ bi)



Fonte: Ebit / Nielsen Webshoppers

Faturamento do E-Commerce por Região do Brasil

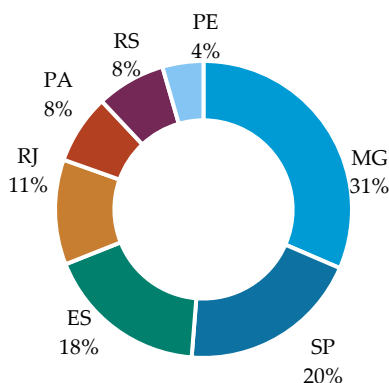


Diversificação para o Portfólio

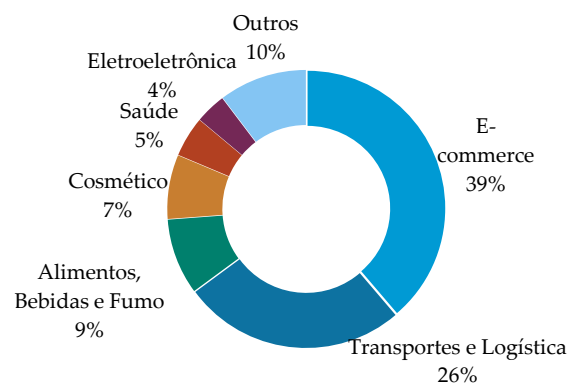
A aquisição do Alianza Park adiciona um novo estado ao portfólio do Fundo, além de ser o primeiro ativo da região Norte, corroborando com sua estratégia de diversificação regional. Com isso, o Fundo passa a ter participação nas regiões Sudeste, Sul, Nordeste e Norte.

O portfólio do Fundo chega a 607 mil m² de ABL Própria, distribuídas em 16 ativos, localizados em 7 estados brasileiros e conta com 71 locatários diversos.

Estado (% Receita)



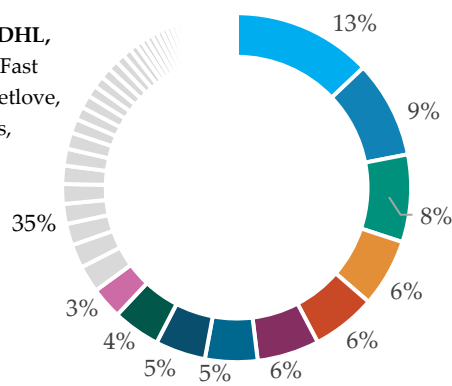
Segmento (% Receita)



² Ebit / Nielsen Webshoppers

Locatários (% Receita)

61 outros locatários:
Mercado Livre, B2W, DHL,
Extrafarma, Boticário, Fast
Shop, Track & Field, Petlove,
Foxconn, General Mills,
entre outros



- Tok&Stok
- Grupo Magazine Luiza
- Prêmio de Locação
- Ambev S.A.
- L'Oreal
- Privalia
- Whirpool
- Unilog Express Logística
- Grupo FEMSA
- Transmagna

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2021.



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.



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