

26 DE NOVEMBRO DE 2019

VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE O CONDOMÍNIO LOGÍSTICO AIRPORT TOWN AYRTON SENNA LOCALIZADO EM GUARULHOS, SP



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 do empreendimento denominado “Airport Town Ayrton Senna” (“Ativo”), localizado na Rodovia Ayrton Senna, no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo. O preço de aquisição foi de R\$ 64.685.204,27, sendo que 80% do preço foi pago à vista nesta data, e a segunda parcela, referente ao valor remanescente de 20% do preço de aquisição, será quitada em 6 meses a partir da data de aquisição sem correção monetária. Com o pagamento da primeira parcela, o Fundo passará a ter direito sobre 100% do resultado operacional líquido (“NOI”) do ativo, em regime caixa, a partir desta data.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 5,1 milhões, o equivalente a uma receita aproximada de R\$ 0,10/cota ao mês, já considerando que o Fundo, após a 3ª Emissão de cotas, passou a ter um total de 4.379.425 cotas emitidas.

 Vinci Logística FII
Fato Relevante

26 DE NOVEMBRO DE 2019

Sobre o Ativo – Airport Town Ayrton Senna

O Ativo está localizado às margens da Rodovia Ayrton Senna, antes do pedágio e em frente ao retorno de acesso à cidade de São Paulo, que está situada a cerca de 30 km de distância.

O imóvel possui 18.923 m² de Área Bruta Locável, pé direito de 12 m, capacidade de carga de piso de até 5 toneladas/m² e 16 módulos, com disponibilidade de espaços entre 600 e 1.500 m². O Ativo, com 100% de ocupação, está locado para 9 empresas de diferentes segmentos e possui um prazo médio de contratos ponderado pelo aluguel vigente (“WAULT”) de 2,1 anos.

O Airport Town Ayrton Senna foi desenvolvido pelo grupo Airport Town, empresa brasileira de empreendimentos imobiliários, que possui aproximadamente 1.000.000 m² em terrenos para desenvolvimento, com empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de São Paulo. A gestão condominial do ativo continuará a ser realizada pelo grupo Airport Town.

Aderência à Estratégia

Esta aquisição adiciona mais um parceiro na gestão de condomínios logísticos para o portfólio do Fundo, que tem como um dos pilares de sua estratégia estabelecer parceria com players estratégicos na indústria, visando o intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda e valorização do imóvel a longo prazo.

As características do ativo, bem como sua localização estratégica para a distribuição de produtos (“last mile”) para a cidade de São Paulo estão totalmente alinhadas à um dos principais pilares da estratégia de investimentos do Fundo, que busca incluir no portfólio ativos bem posicionados para o mercado de comércio eletrônico.

A região de Guarulhos, SP

Guarulhos é a segunda cidade mais populosa do estado de São Paulo e a cidade mais populosa do Brasil, excluindo-se as capitais de Estado, e conta com mais de 1,4 milhão de habitantes, conforme dados publicados pelo IBGE. Em 2016 o município alcançou o posto de 12º maior PIB do país, com uma produção que representa cerca de 1% do PIB nacional.

A região tornou-se atrativa para o setor de logística devido à sua proximidade ao aeroporto internacional de Guarulhos, maior e principal aeroporto do país, e à cidade de São Paulo.

Essa localização é, portanto, estratégica para o escoamento da mercadoria entre os galpões e terminais de exportação/importação, além de acessar o principal mercado de consumo do país, São Paulo, através das Rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna.

Atualmente a região apresenta cerca de 91% de ocupação e uma absorção líquida de mais de 50 mil m², apenas no último trimestre de 2019.



Vinci Logística FII

Fato Relevante

26 DE NOVEMBRO DE 2019

Com esta aquisição, além da aquisição do BTS Cremer ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante) o Fundo concluiu, no período de 18 dias a contar desde o anúncio de encerramento da oferta, 55% da alocação dos recursos captados na 3ª Emissão de cotas em seu cenário base, e 46% dos recursos totais, incluindo o lote adicional.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2019.



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

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