

VINCI LOGÍSTICA FII ASSINA COMPROMISSO PARA VENDA DE 19% DE SUA PARTICIPAÇÃO NO ATIVO “PARQUE LOGÍSTICO OSASCO”, LOCALIZADO EM OSASCO, 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 Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 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 concluiu a assinatura do Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação de 19% de sua participação no ativo Parque Logístico Osasco (“Ativo”), localizado em Osasco, SP. O Ativo possui ABL Total de 29.631 m² e o Fundo detém participação de 80%, correspondente a uma ABL Própria de 23.705 m².

A fração a ser alienada é locada a um inquilino que exerce atividades de varejo e a efetiva conclusão da alienação depende do cumprimento de condições precedentes, comuns a esse tipo de negócio, incluindo a individualização da matrícula correspondente à participação a ser alienada.



Parque Logístico Osasco – Osasco, SP

O valor total da venda, na proporção detida pelo Fundo, é de R\$ 20.800.000,00 (“Valor de Venda”), equivalente a R\$ 4.618/m² (41,0% acima do valor de custo e 25,8% acima do valor de laudo) e a um cap rate de 6,8% em relação à receita correspondente recebida nos últimos 12 meses.

O valor será recebido pelo Fundo de forma parcelada, de acordo com o seguinte cronograma:

- R\$ 8.800.000,00 – Primeira parcela, recebida nesta data;
- R\$ 12.000.000,00 – Saldo do Valor de Venda, que será pago em 12 parcelas mensais e consecutivas. As parcelas serão corrigidas pelo IPCA até a data de seus efetivos recebimentos.

O ganho de capital gerado pela venda representa um resultado caixa não recorrente de aproximadamente R\$ 6,3 milhões, o equivalente a R\$ 0,42/cota. A taxa interna de retorno nominal (TIR) de 15,6% ao ano, o equivalente a IPCA + 8,5% ao ano e CDI + 7,5% ao ano.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Histórico do ativo

O Fundo realizou a aquisição de 80% do Parque Logístico Osasco em agosto de 2020 por R\$ 71 milhões, equivalentes a R\$ 2.995/m² e a um cap rate de 8,5% referente aos primeiros 12 meses de receita do ativo. Concomitante à aquisição, iniciou-se um processo de retrofit das áreas comuns do empreendimento, a fim de torná-lo um condomínio logístico, e também uma reforma geral do Galpão 1, o qual foi locado ao inquilino que ocupa a parte a ser alienada. O empreendimento atingiu 100% de ocupação em um período de apenas 6 meses a partir da primeira locação, que ocorreu em dezembro de 2020.

Como resultado do processo de comercialização, parte do empreendimento foi convertido em um imóvel de varejo, devido a sua localização estratégica em um bairro residencial com grande fluxo de pessoas no município de Osasco-SP. A Gestão, desde então, esteve atenta a possíveis oportunidades de mercado que envolvessem esta porção do empreendimento e que pudessem gerar valor ao Fundo.

A transação reforça a tese de gestão ativa do Fundo, permitindo a reciclagem de portfólio, contribuindo para sua diversificação e busca por retorno. A implementação de uma estratégia diferenciada, baseada em uma visão de longo prazo e em uma análise cuidadosa das condições de mercado, possibilita ao Fundo realizar aquisições de alta qualidade a preços atrativos, além de aproveitar oportunidades de vendas.

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2024.

**VINCI
COMPASS**

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



APEX

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