

## VINCI LOGÍSTICA FII ADQUIRE O CD CACHOEIRINHA NO RIO GRANDE DO SUL



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 concluiu a aquisição da totalidade do empreendimento denominado “CD Cachoeirinha” (“Ativo”), localizado no município de Cachoeirinha, a 28 km da cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio de Grande do Sul. O preço de aquisição foi de R\$ 77.618.366,14, passando o Fundo a ter direito sobre 100% do resultado operacional líquido (“NOI”) do ativo, em regime caixa, a partir desta data.

A transação envolveu a compra de 72,5% das ações da SPE REC Cachoeirinha S.A. (“REC Cachoeirinha”) e 100% da Ecess Empreendimentos e Participações LTDA. (“Ecess”), companhias que juntas detém 100% do CD Cachoeirinha, cujas participações serão extintas observado que serão praticados todos os atos societários necessários para que o Fundo detenha fração imobiliária direta no Ativo.

A aquisição de 100% da Ecess foi realizada na data de 07/01/2020, sendo que o montante total correspondia a cerca de 4,5% do valor patrimonial do Fundo na data. A compra de 72,5% da REC Cachoeirinha foi realizada na presente data.

## Vinci Logística FII

### Fato Relevante

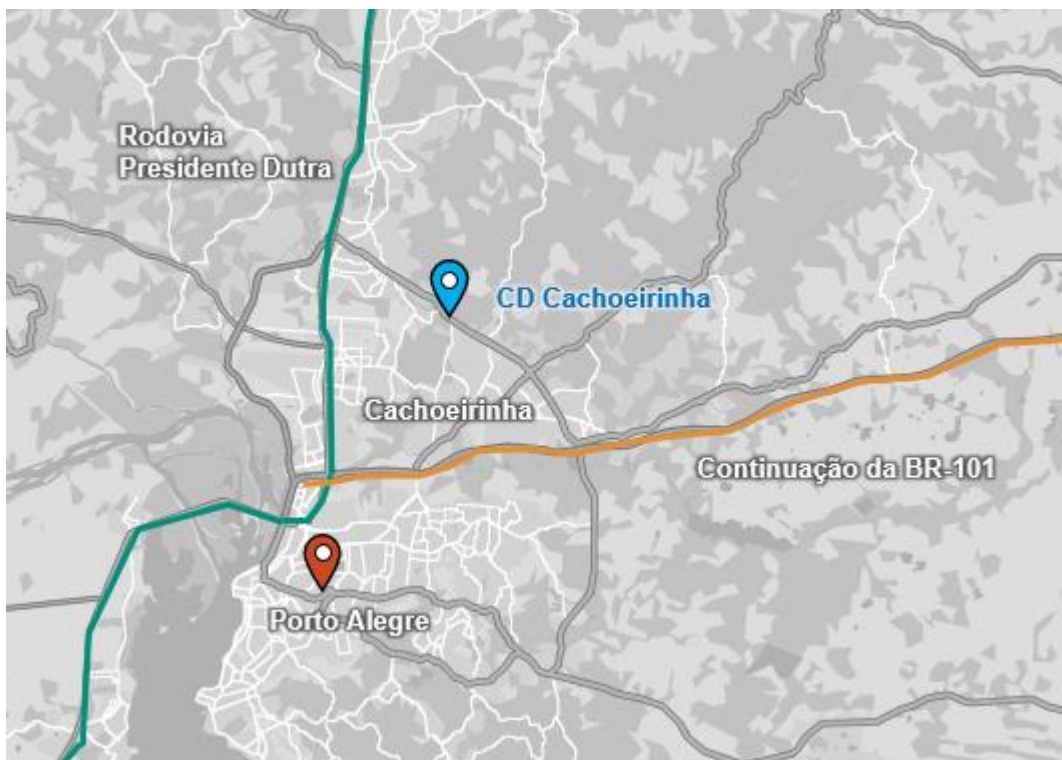
08 DE JANEIRO DE 2020

### Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 7,7 milhões, o equivalente a uma receita aproximada de R\$ 0,15/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.

### Sobre o Ativo – CD Cachoeirinha

O Ativo, que foi desenvolvido pela Salvadori Incorporações e Participações (“Salvadori”) e posteriormente teve 72,5% de participação vendida à Global Logistic Properties (“GLP”), está localizado estrategicamente entre as duas principais rodovias da região, Dutra e BR-101, e a 28 km da cidade de Porto Alegre.



O condomínio logístico apresenta 36.722 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável, pé direito de 12 m e capacidade de carga de piso de 5 toneladas/m<sup>2</sup>. O Ativo, com 100% de ocupação, está locado para a AGV Logística, um dos maiores operadores logísticos do Brasil<sup>1</sup>, que conta com clientes como Kimberly-Clark, Leroy Merlin, Pirelli, DPaschoal e Monsanto.

Após a aquisição pelo Fundo, a gestão condominial do ativo permanecerá sob os cuidados da Salvadori.

<sup>1</sup> Fonte: AGV Logística

## Vinci Logística FII Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

### 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 Porto Alegre, 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.

### Encerramento da Alocação dos Recursos da 3ª Emissão de Cotas

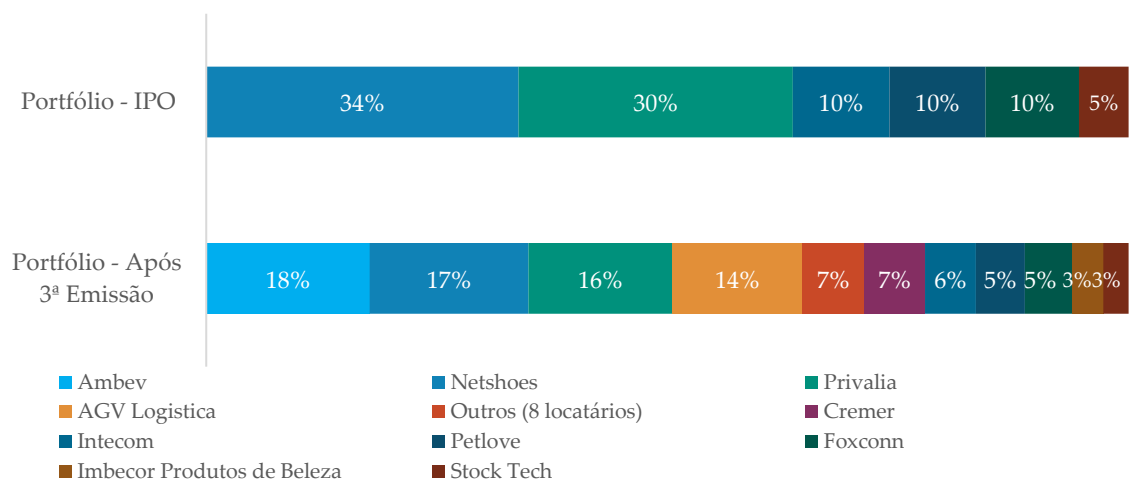
Com esta transação, em conjunto com a aquisição dos ativos “CD Eldorado” e “CD Cariacica”, divulgada em outro Fato Relevante na presente data, o Fundo concluiu, em 61 dias a contar desde o anúncio de encerramento da oferta da 3ª Emissão de cotas, a alocação dos recursos captados na 3ª emissão de cotas, considerando o lote adicional de 20%.

Foram adquiridos 5 ativos, que adicionaram ao Fundo:

- Mais de 100 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, duplicando o tamanho do portfólio em m<sup>2</sup>;
- Exposição a dois novos estados (RS e ES), e uma nova região do país (Sul);
- 2 novos parceiros estratégicos na gestão de condomínios logísticos (Airport Town e Salvadori).

Com isso, o portfólio do Fundo passa a ter mais de 195 mil m<sup>2</sup> de ABL (área bruta locável) própria, distribuídos em 8 ativos, localizados em 4 estados brasileiros e conta com 18 locatários de diversos segmentos.

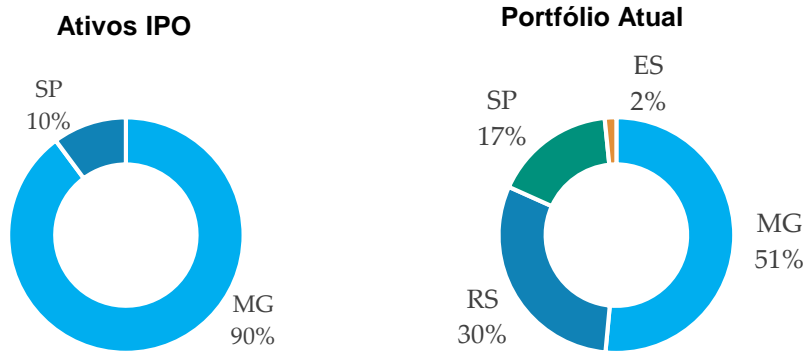
### Evolução da Diversificação do Portfólio por Locatário (%Receita de Aluguel)



**Vinci Logística FII**  
Fato Relevante

08 DE JANEIRO DE 2020

**Evolução da Diversificação do Portfólio por Estado (% Receita de Aluguel)**



**Evolução da Diversificação do Portfólio por WAULT<sup>1</sup>**



O portfólio atual do Fundo, após a alocação dos recursos da 3ª emissão, apresenta um WAULT<sup>1</sup> de 1,0 ano a mais do que o obtido com o portfólio de seu IPO, considerando a data atual para cálculo do prazo de ambos portfólios. Decorridos cerca de 8 meses, o Fundo adquiriu mais 5 ativos com WAULT<sup>1</sup> superior, conseguindo dessa forma aumentar o prazo médio remanescente dos contratos vigentes.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2020.