

Vinci Offices FII
Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019

**VINCI OFFICES FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NOS ATIVOS
BM 336 E BMA CORPORATE NO RIO DE JANEIRO, RJ**



BM 336



BMA CORPORATE

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 OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.516.185/0001-70 (“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:

Seguindo a aprovação das matérias da AGC do Fundo, realizada no dia 11 de dezembro de 2019, o Fundo concluiu na presente data operação que lhe confere propriedade indireta de (i) aproximadamente **34,4% do edifício “BM 336”**, localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (com esta aquisição, o Fundo que possui cerca de 65,6% do imóvel, passa a ter 100,0% de participação no referido ativo) e de (ii) **70,0% do edifício denominado “BMA Corporate”**, localizado no Largo do Ibam, 1, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Nessa transação, a gestão estima um *cap rate* de 7,6% para os próximos 12 meses.

Estrutura da Transação

A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE denominada Braquiária Empreendimentos e Participações S.A. (“Braquiária”) e de 100% das ações da SPE denominada Carbonara Empreendimentos e Participações S.A. (“Carbonara”). O valor total da aquisição das duas SPEs foi de **R\$ 100.755.080,00**.

A Braquiária detém aproximadamente 34,4% da fração imobiliária do BM 336, além de uma dívida referente a uma operação estruturada de securitização existente na companhia, cujo saldo devedor na presente data é de R\$ 34,1 milhões, com vencimento em 2025, e custo equivalente a TR + taxa de juros nominal de 9,2% a.a., que será assumida pelo Fundo.

Vinci Offices FII Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019

A Carbonara detém 70,0% da fração imobiliária do BMA Corporate e possui uma dívida, no valor total de R\$ 23,5 milhões, que será quitada pelo Fundo nos próximos dias.

Ambas as SPEs serão extintas tão logo sejam concluídos os trâmites necessários, passando o Fundo a deter a fração imobiliária direta nos imóveis e direito a receber as receitas de locação em regime caixa a partir da presente data.

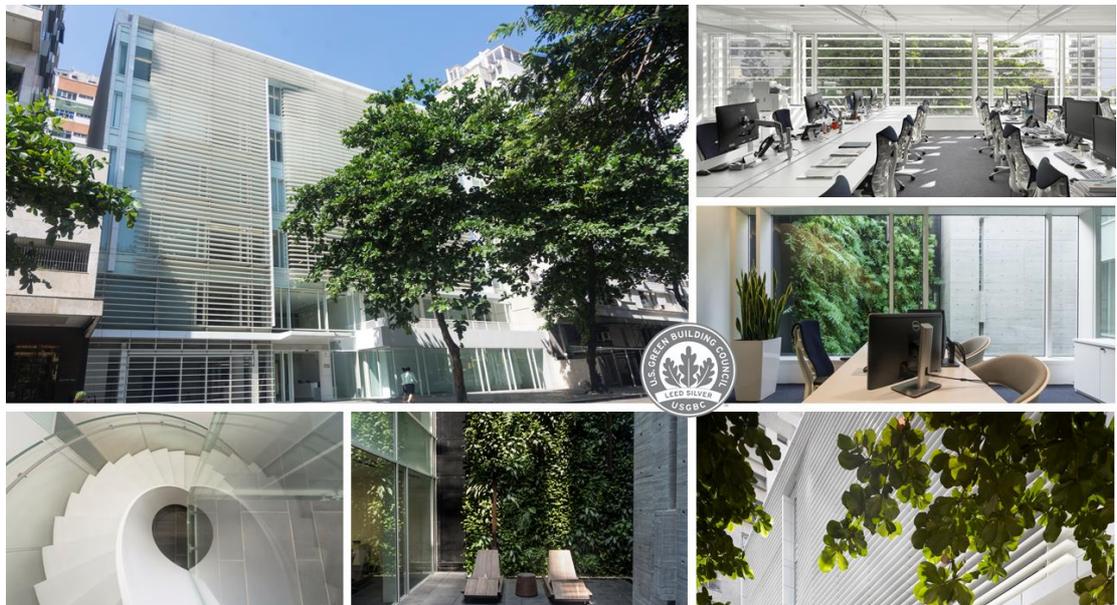
Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 12,1 milhões e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,10/cota, referente apenas a estas aquisições. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Os Ativos e sua Aderência à Estratégia

1) BM 336

O BM 336 é um edifício de alto padrão construtivo, que apresenta 4.916 m² de área BOMA, distribuídos em 10 pavimentos, incluindo 3 subsolos, térreo, 5 pavimentos tipo e cobertura, com laje média de 790 m².



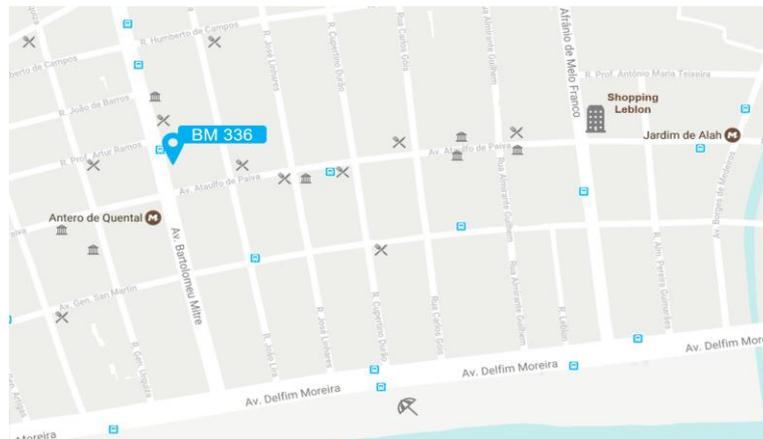
O edifício foi projetado pelo renomado arquiteto Richard Meier, sendo este seu único projeto no Brasil. Além disso, o BM 336 conta com um imponente jardim vertical e amplos espaços abertos (“open space office”) em seu interior. O BM 336 é um edifício sustentável de alto nível, tendo certificação LEED¹ Silver.

¹ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) – Liderança em Energia e Design Ambiental, é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC), com intuito de promover e estimular boas práticas de sustentáveis, satisfazendo critérios para uma construção verde.

Vinci Offices FII Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019

O imóvel está localizado no bairro do Leblon, reconhecido como um bairro nobre da Zona Sul do município do Rio de Janeiro, e ao mesmo tempo configura como um dos principais eixos corporativos da cidade, rodeado de importantes centros de comércio, opções de restaurantes e serviços. Está situado a menos de 150m da estação de metrô da Antero de Quental, e a 13km do aeroporto Santos Dumont.



O edifício encontra-se 100% locado através de contrato atípico do tipo *built to suit*, no qual a Vinci Partners (gestora de recursos), responde por 80%, Austral (seguradora) por 15% e TGB (grupo de empreendimentos imobiliários) por 5%. Parte da área locada para a Vinci Partners foi sublocada para a Statkraft (empresa norueguesa que atua no ramo de geração de energia elétrica, por meio de fontes renováveis) e Andrade Gutierrez (multinacional brasileira de construção), de forma que a Vinci Partners ocupa o equivalente de 54,5% da área BOMA total, no entanto, permanece responsável pela sua parcela integral do contrato perante o Fundo.

2) BMA Corporate

O BMA Corporate é um edifício fruto de um recente *retrofit* no ano de 2016, que expandiu o imóvel e reformou seu interior. Apresenta 8.264 m² de área BOMA, distribuídos em 9 pavimentos, incluindo 2 subsolos e 7 pavimentos tipo.

O 2º e 3º pavimentos do edifício apresentam lajes de 1.995 m², o que confere ao edifício maior flexibilidade e acomodação de locatários podendo, inclusive, cada laje ser dividida em 4 conjuntos, além de ser uma das maiores lajes disponíveis na Zona Sul do Rio de Janeiro. A partir do 4º pavimento, que tem uma grande área descoberta, as lajes apresentam média de 689 m², com possibilidade de divisão em 2 conjuntos. O edifício tem certificado *LEED¹ Gold*, a maior de um edifício na zona sul do Rio de Janeiro.

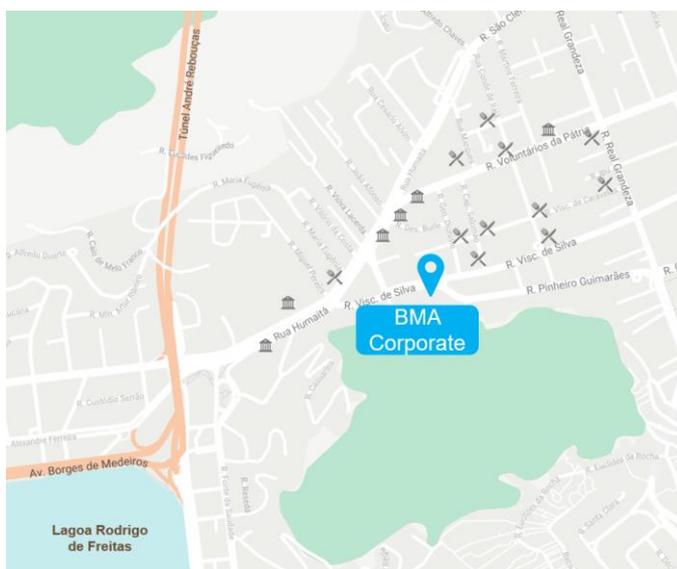
¹ LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) – Liderança em Energia e Design Ambiental, é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC), com intuito de promover e estimular boas práticas de sustentáveis, satisfazendo critérios para uma construção verde.

Vinci Offices FII Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019



O imóvel está situado no bairro do Humaitá, na Zona Sul do Rio de Janeiro, entre os bairros de Botafogo e Lagoa, com fácil acesso aos demais bairros da Zona Sul, além do centro da cidade, aeroporto Santos Dumont e Zona Norte.



O edifício encontra-se 96% ocupado, sendo 66% da área BOMA total para o BMA Advogados e 30% para a Casa de Saúde São José.

Vinci Offices FII Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019

Alocação dos Recursos da 4ª Emissão de Cotas

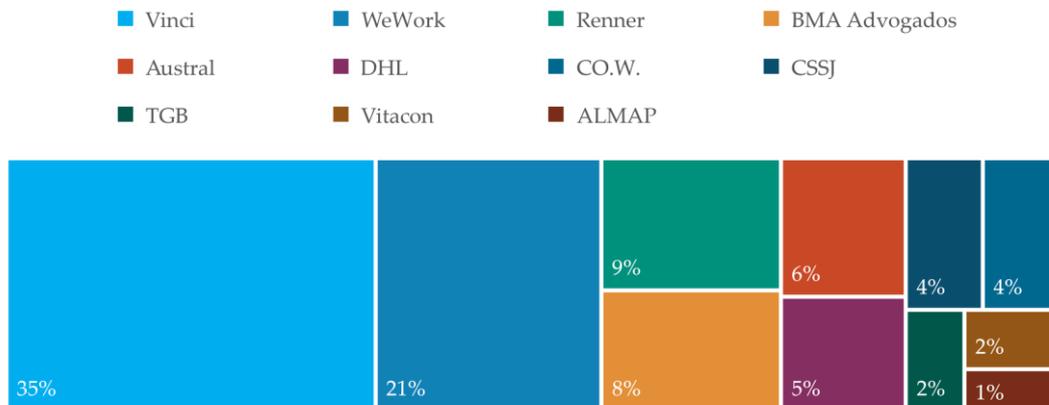
Os dois imóveis adquiridos pelo Fundo faziam parte da destinação de recursos da 4ª Emissão de cotas do Fundo, encerrada no dia 22 de novembro de 2019. Com essas aquisições, a gestão completa 100% da alocação de recursos da Oferta Base, restando apenas a alocação dos recursos do Lote Adicional. A gestão encontra-se em fase de negociação avançada para a utilização de tais recursos.

Portfólio

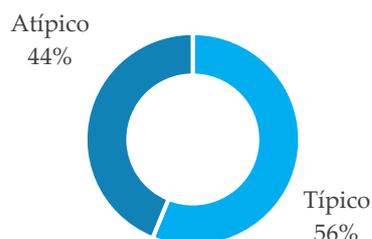
Com estas aquisições, o portfólio do Fundo passa a ter 5 imóveis com área BOMA própria total de 26,5 mil m², taxa de ocupação de 98,9% e 11 locatários.

O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ é de 10,1 anos. Cerca de 56% da receita de aluguel do portfólio é proveniente de contratos atípicos e 44% de contratos típicos.

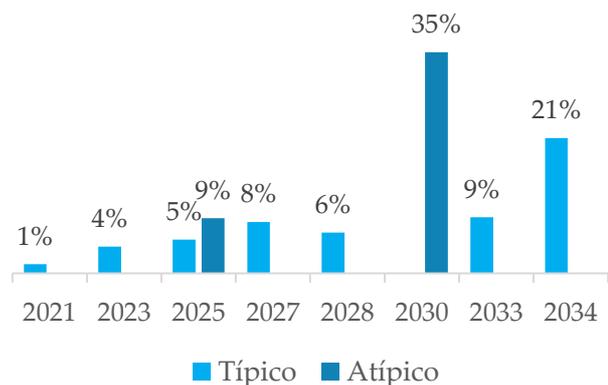
Locatários (% Receita)¹



Tipo de Contrato (% Receita)



Vencimento dos Contratos (% Receita)



¹ Parte da área locada para a Vinci Partners foi sublocada para a Statkraft e Andrade Gutierrez, no entanto, a Vinci Partners permanece responsável pela sua parcela integral do contrato perante o Fundo.

Vinci Offices FII
Fato Relevante

12 DE DEZEMBRO DE 2019

Estimativa de Rendimentos

Considerando o atual portfólio do Fundo, com a conclusão da alocação dos recursos da oferta base, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo para os próximos 6 meses se situe entre R\$ 0,34 e R\$ 0,38/cota.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2019.

VINCI partners

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

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

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