

Vinci Offices FII
Comunicado ao Mercado

06 DE FEVEREIRO DE 2020

VINCI OFFICES FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO ATIVO SEDE DA C&A EM ALPHAVILLE, 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 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:



O Fundo concluiu, na presente data, a aquisição de 70% da fração imobiliária do edifício “Sede C&A”, localizado na Alameda Araguaia, 1222, em Alphaville, no município de Barueri, Estado de São Paulo. O valor da aquisição foi de R\$ 31.840.094,04, com pagamento à vista. O preço será majorado em R\$ 1.289.354,77 corrigido por IGP-M caso, em dois anos o contrato de locação ainda esteja vigente e com as mesmas condições comerciais das atuais. O Fundo passa a ter posse do ativo e direito ao NOI em regime caixa de imediato. Nessa transação, a gestão estima um *cap rate* de 9,7% para os próximos 12 meses.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 3,1 milhões e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,03/cota, referente apenas a essa aquisição. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

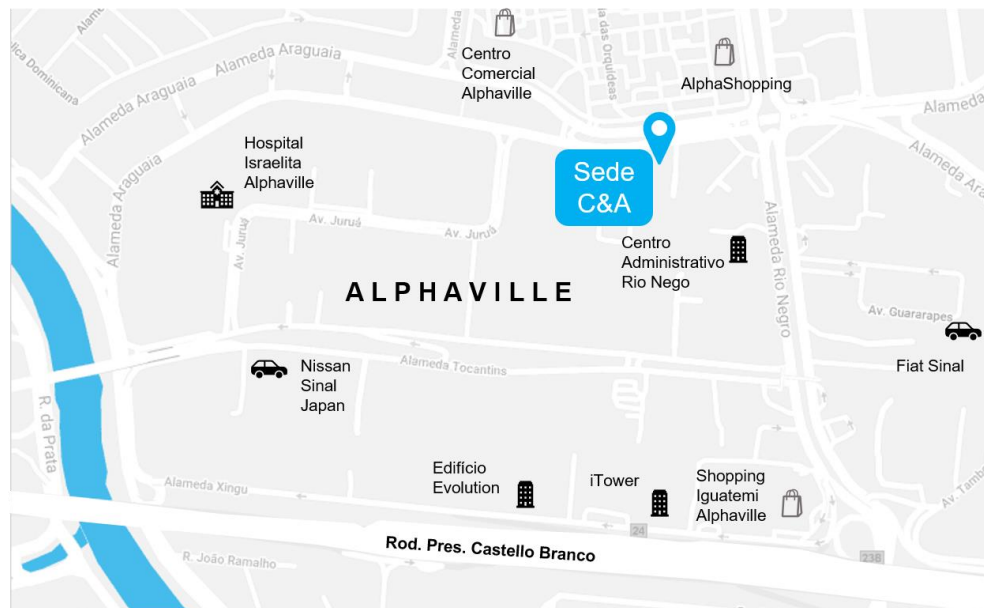
06 DE FEVEREIRO DE 2020

O Ativo e sua Aderência à Estratégia

O Ativo “Sede C&A” é um edifício que apresenta 7,9 mil m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos e áreas externas.

O imóvel está localizado na região de Alphaville, no município de Barueri, a 30 km do centro da cidade de São Paulo. A região de Alphaville é considerada um CBD relevante no mercado de escritórios de São Paulo, com estoque total¹ de 558 mil m². Caracteriza-se por apresentar áreas residenciais de alto padrão, em conjunto com um dos maiores centros industriais e empresariais do país.

O edifício está situado entre as principais avenidas da região, a Alameda Rio Negro e a Rod. Presidente Castello Branco, e está próximo de grandes centros comerciais e de varejo como os shoppings Iguatemi Alphaville e AlphaShopping, além de contar com uma variedade de opções de serviços e restaurantes.



O ativo encontra-se 100% locado através de contrato típico para a C&A Modas com vigência até junho de 2027.

Sobre o Locatário

A C&A é uma cadeia internacional de lojas de vestuário que está entre as maiores redes de varejo do mundo, com mais de 1,8 mil unidades em 24 países da Europa, América Latina e Ásia. Atualmente a empresa tem mais de 280 lojas em 125 cidades no Brasil².

¹ Fonte: SiiLA

² Fonte: C&A Institucional



Vinci Offices FII
Comunicado ao Mercado

06 DE FEVEREIRO DE 2020

Alocação dos Recursos da 4ª Emissão de Cotas

Com essa aquisição, a gestão adquiriu o primeiro ativo com os recursos do lote adicional da 4ª emissão de cotas do Fundo, restando aproximadamente 4% dos recursos captados. A gestão possui ainda um memorando de entendimentos assinado para a aquisição de mais um imóvel no valor aproximado de R\$ 20 milhões, que encontra-se em fase de diligência.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2020.



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



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