

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

23 DE OUTUBRO DE 2020

VINCI OFFICES FII ADQUIRE 30% DO EDIFÍCIO SEDE C&A EM ALPHAVILLE, SP E PASSA A TER 100% DO ATIVO

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 30,0% da fração imobiliária do edifício “Sede C&A” (“Ativo”), localizado na Alameda Araguaia, 1222, em Alphaville, no município de Barueri, no estado de São Paulo, que possui 7.900 m² de área BOMA. Em linha com a estratégia de manter participações de controle nos ativos do portfólio, o Fundo, que já detinha 70,0% de participação no Ativo, passa a deter 100% do imóvel com essa aquisição.

O valor da aquisição foi de R\$ 14.953.894,00, com pagamento à vista nesta data. Nessa transação, a gestão estima um *cap rate* de 9,3% para os próximos 12 meses.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para a participação de 30%, nos próximos 12 meses é de cerca de R\$ 1,4 milhão e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,01/cota. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

23 DE OUTUBRO 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 e encontra-se 100% ocupado, desde 2006 pela C&A, terceira maior varejista de moda do país em receita e quarta em número de lojas¹.

O edifício já fazia parte do portfólio do Fundo desde fevereiro de 2020, e comprovou sua resiliência durante a crise originada pela pandemia de COVID-19. O aluguel abaixo da média de mercado contribuiu para que o imóvel não sofresse inadimplência ou vacância, e manteve inalterado o contrato deste ativo, que possui vigência até junho de 2027.

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 e se apresenta como uma oportunidade para locatários que buscam custos por metro quadrado inferiores ao do centro de São Paulo além dos eventuais benefícios fiscais da região².

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.



Localização do imóvel Sede C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, São Paulo.

¹ Fonte: Valor Econômico e Nord Research

² Fonte: SiiLA



Vinci Offices FII

Comunicado ao Mercado

23 DE OUTUBRO DE 2020

Alocação dos Recursos da 5ª Emissão de Cotas

Com essa aquisição, a gestão alocou cerca de 56%¹ dos recursos captados em sua 5ª emissão de cotas. A gestão possui ainda um acordo de exclusividade para a aquisição do imóvel “Haddock Lobo”, conforme descrito nos materiais da oferta, que se encontra em fase de diligência. **Destaca-se que a existência de tal potencial aquisição não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos no referido ativo, uma vez que a concretização da aquisição depende de uma série de fatores e condições precedentes.**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2020.



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



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

¹ Foi considerado o valor total de aquisição do edifício Cardeal Corporate, cuja segunda parcela será quitada mediante entrega final das obras, com previsão para janeiro de 2021.