

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

25 DE SETEMBRO DE 2020

VINCI OFFICES FII ADQUIRE 30% DO BMA CORPORATE, NA ZONA SUL DO RIO DE JANEIRO, RJ 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 “**BMA Corporate**” (“Ativo”), passando a ter 100% do imóvel com essa aquisição. O Ativo, localizado no Largo do Ibam, 1, Humaitá, bairro da zona sul do Rio de Janeiro, RJ, possui **8.264 m² de área BOMA.**

O valor total da aquisição, pago à vista nesta data, foi de R\$ 39.300.000,00 (“Preço”), o que equivale a um *cap rate estabilizado de 7,3%*.

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

25 DE SETEMBRO DE 2020

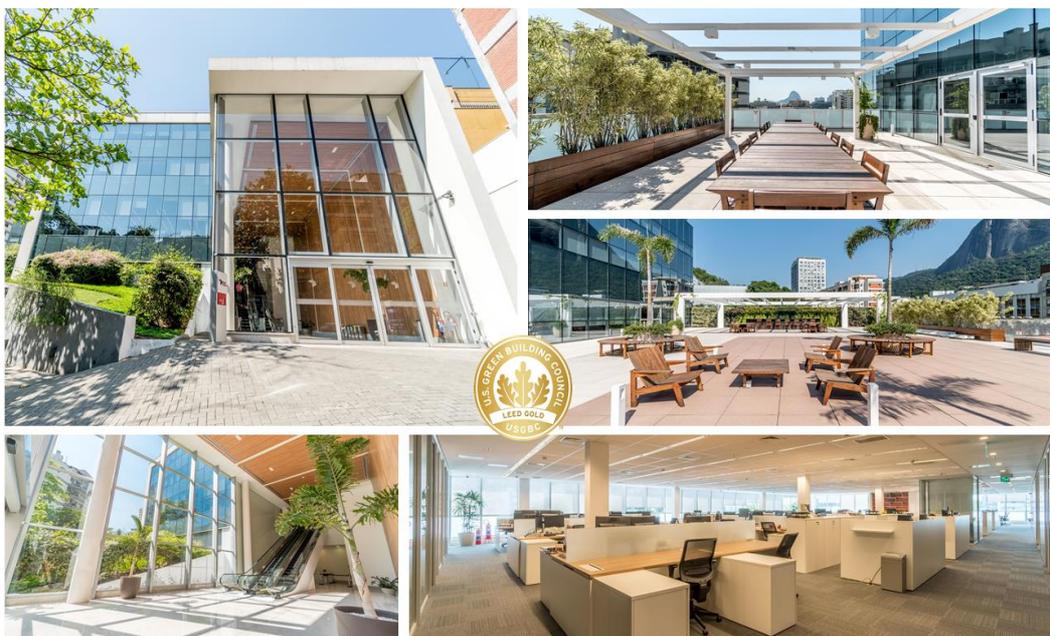
Receita e Resultado Esperado

O edifício encontra-se 96% ocupado, com contratos de locação que possuem um crescimento real contratado de 13%, gerando um NOI nominal estimado de R\$ 3,1 milhões estabilizado no terceiro ano após a aquisição do Ativo. Para os próximos 12 meses, o resultado mensal aproximado é de R\$ 0,02/cota, referente apenas a essa aquisição, o que, descontados os efeitos de redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, representa um incremento médio aproximado de R\$ 0,01/cota ao resultado caixa. Este resultado considera o número atual de 9.942.726 cotas do Fundo, que não incluem as novas cotas da 5ª emissão do Fundo, ainda não encerrada. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

O Ativo e sua Aderência à Estratégia

O BMA Corporate é um edifício fruto de um recente *retrofit* no ano de 2016, que expandiu o imóvel e reformou seu interior. O projeto arquitetônico do edifício, que apresenta 8.264 m² de área BOMA, possui características que corroboram com a tese de investimento do Fundo, de aquisição de imóveis de médio porte com arquitetura diferenciada (*Boutique Offices*), e que estejam preparados para absorver as novas demandas de locação de espaços corporativos (*Novas Tendências*), como a presença de áreas de convivência dentro do imóvel, além do uso de terraços e áreas externas do edifício. O edifício tem certificado *LEED¹ Gold*, a mais alta certificação de sustentabilidade em um edifício na zona sul do Rio de Janeiro.

O edifício BMA Corporate conta como locatários o BMA Advogados, que ocupa cerca de 66% da área BOMA total, e a Casa de Saúde São Jose, ocupando 30% da área BOMA.

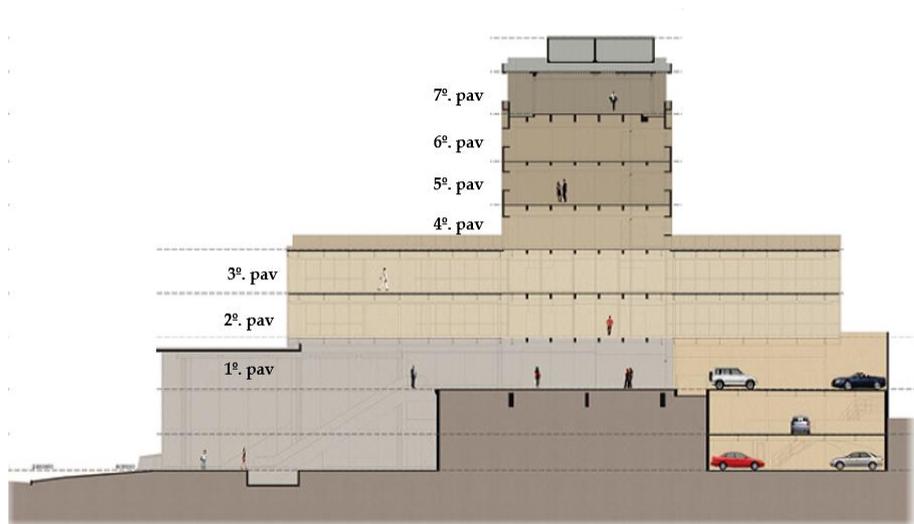


BMA Corporate – Acesso principal ao edifício, áreas de convivência internas e externas.

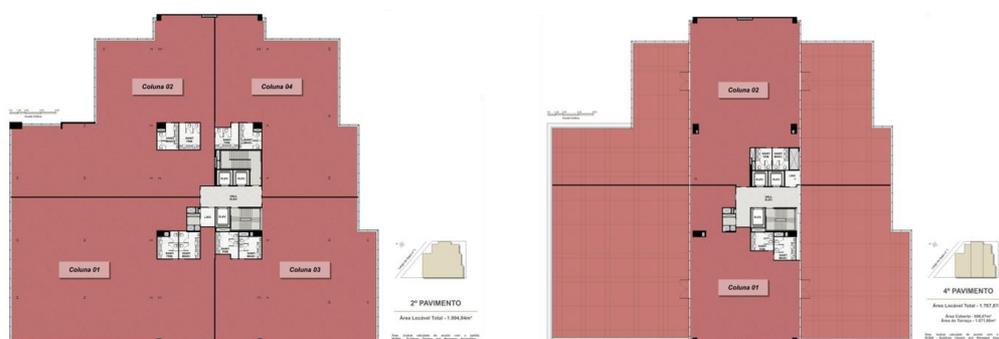
¹ LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) – Liderança em Energia e Design Ambiental, é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC), com intuito de promover e estimular boas práticas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

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

25 DE SETEMBRO DE 2020



Corte Transversal do edifício BMA Corporate.



Plantas baixas do edifício BMA Corporate.

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 Janeiro¹.

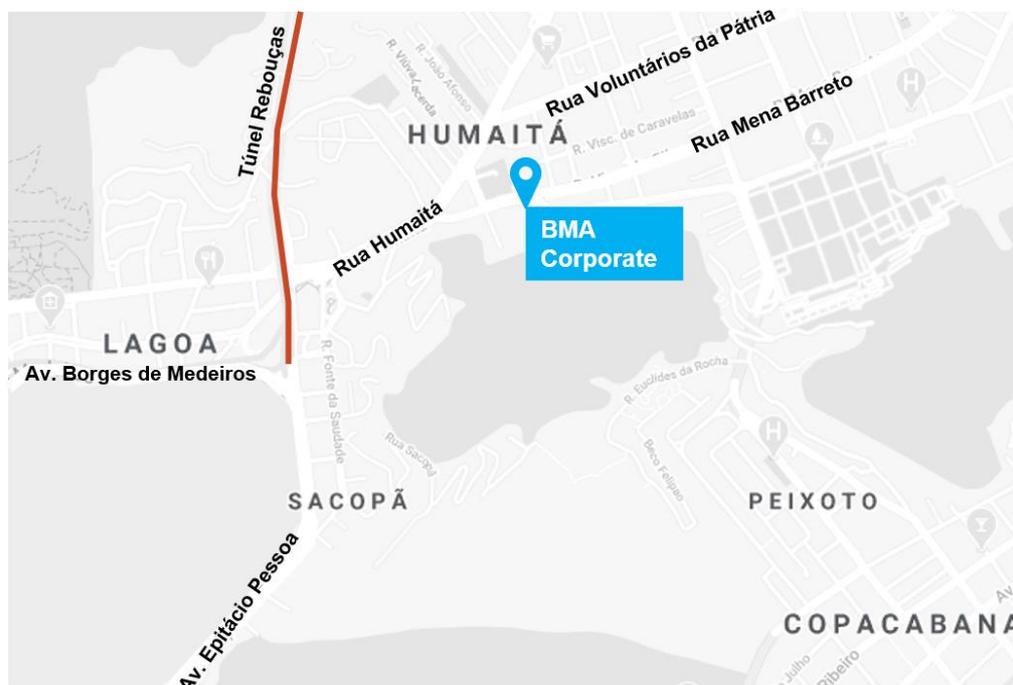
A partir do 4º pavimento, que tem uma grande área descoberta, as lajes apresentam média de 689 m², com possibilidade de divisão em 2 conjuntos.

Sobre a Localização

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.

Vinci Offices FII
Comunicado ao Mercado

25 DE SETEMBRO DE 2020



Localização do imóvel BMA Corporate – Largo do Ibam, 1, Humaitá, Rio de Janeiro, RJ.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2020.