

## Vinci Offices FII Fato Relevante

30 DE OUTUBRO DE 2020

# VINCI OFFICES FII CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE 85,7% DO EDIFÍCIO HADDOCK LOBO, EM SÃO PAULO, SP, ATRAVÉS DE OPERAÇÃO DE SALE-LEASE-BACK

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:



Na data de hoje, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de 12 pavimentos do **edifício “Haddock Lobo”** (“Ativo”), que equivalem a 85,7% da área BOMA total do edifício. O Ativo está localizado na Rua Haddock Lobo, 347, Paulista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e possui **8.140 m² de área BOMA total** (“Aquisição”).

O valor da Aquisição será de R\$ 132.026.368,00 (“Preço”) e o Ativo passará por obras de *retrofit* em suas áreas comuns, custeadas pelo Fundo, com valor total estimado de R\$ 7,0 milhões (“Custo de Retrofit”). O Preço e o Custo do Retrofit combinados totalizam um investimento total de R\$ 139,0 milhões sobre o qual a gestão estima um *cap rate* de 7,5%, para os próximos 12 meses.

A expectativa é que a Aquisição seja concluída até o dia 06 de novembro de 2020, estando sujeita à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza e que não envolvem direito de preferência e nem diligência (que já foi concluída).

### Estrutura da Transação e Retrofit

A Aquisição foi estruturada no formato de um *sale-lease-back*, em que o vendedor do Ativo, uma empresa do grupo Vitacon S.A. (“Vitacon”), permanecerá como locatário de 100% da área BOMA do edifício, através de um contrato atípico de 5 anos. Além disso, pautado na experiência da empresa, a Vitacon será responsável pela execução do *retrofit* através de um contrato de empreitada global, e, com isso, qualquer custo adicional ou economia serão de responsabilidade da Vitacon.

## Vinci Offices FII Fato Relevante

30 DE OUTUBRO DE 2020

Adicionalmente, de forma a garantir maior alinhamento de interesses, uma parcela equivalente a 15% do Preço (no valor de aproximadamente R\$ 19,8 milhões) será quitada mediante a conclusão e aceite da obra de *retrofit* do Ativo, com estimativa de conclusão em até 12 meses.

Da parcela do Preço não condicionada ao *retrofit* (R\$ 112 milhões), 38% será paga na data de conclusão da Aquisição, cerca de 18% será paga ao longo de 5 anos, corrigido por CDI + 2,475%, e 44% será paga ao longo de 15 anos corrigido por IPCA + 5,575%.

### Locação, Receita e Resultado Esperado

A Vitacon, que já ocupa parcialmente o imóvel, permanecerá com uma ocupação parcial no Ativo durante a execução das obras de *retrofit*, sendo o aluguel devido, em sua integralidade, desde a data de conclusão da Aquisição. A Vitacon é uma incorporadora imobiliária focada em inovações no mercado imobiliário, que possui mais de 70 edifícios, 10 mil unidades vendidas e cerca de 25 mil clientes em seu portfólio<sup>1</sup>.

O contrato atípico com a Vitacon tem vigência de 5 anos, sendo renovável por mais 5 anos via contrato típico, com correção anual por IGP-M, e conta com garantia de carta fiança de banco de primeira linha para o equivalente a 12 aluguéis.

O NOI esperado nos próximos 12 meses é de cerca de R\$ 10,0 milhões e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,07/cota, que, descontados os efeitos da redução das receitas de aplicação financeira do caixa utilizado na aquisição e os custos de parcelamento, representa um incremento mensal de R\$ 0,03/cota ao resultado caixa. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

### O Ativo e sua Aderência à Estratégia

O Haddock Lobo é um edifício com 8.140 m<sup>2</sup> de área BOMA total, distribuídos em 14 pavimentos, dos quais o Fundo adquiriu 12 pavimentos, que representam 85,7% da área BOMA total, o equivalente a 6.980 m<sup>2</sup> de área BOMA própria.



Corte transversal e planta baixa do edifício Haddock Lobo

<sup>1</sup> Fonte: Vitacon S.A.

## Vinci Offices FII Fato Relevante

30 DE OUTUBRO DE 2020

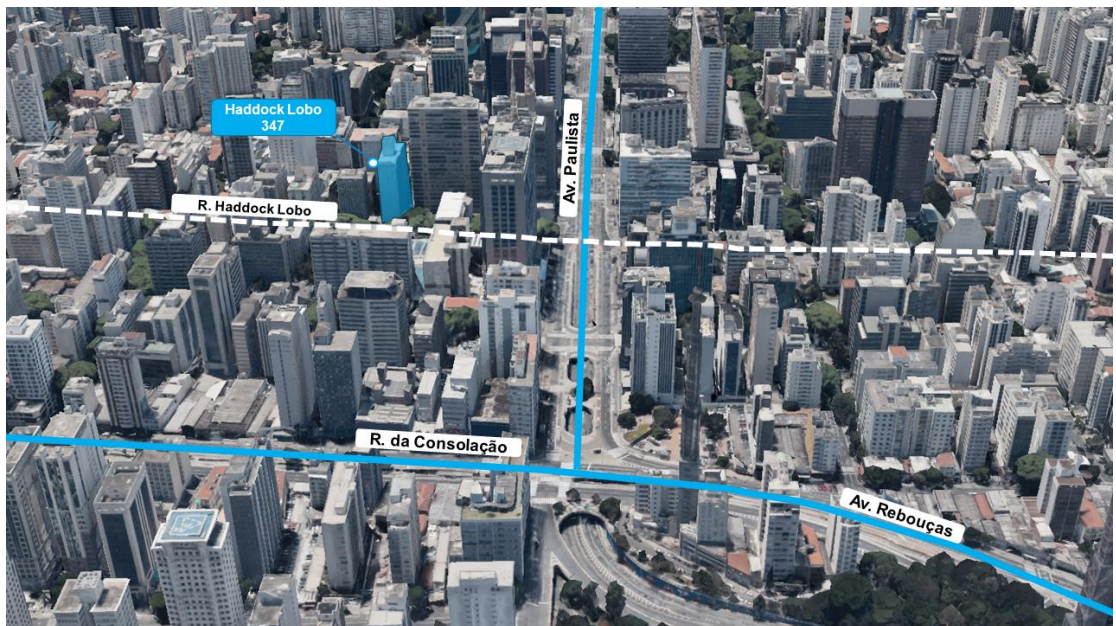
O *retrofit* que será implementado tem o intuito de modernizar as instalações e sistemas do edifício, além de elevar o padrão de qualidade das áreas comuns do prédio, valorizando as características arquitetônicas já existentes, como, por exemplo, a fachada de concreto.



*Fachada atual em visão frontal e lateral do edifício Haddock Lobo (antes do retrofit)*

### Sobre a Localização – Paulista, São Paulo

O edifício está localizado na Rua Haddock Lobo, 347, a apenas 120 metros da Avenida Paulista, um dos CBDs mais relevantes no mercado de escritórios da cidade de São Paulo.



*Localização do edifício Haddock Lobo, 347 – Paulista, São Paulo, SP*

## Vinci Offices FII Fato Relevante

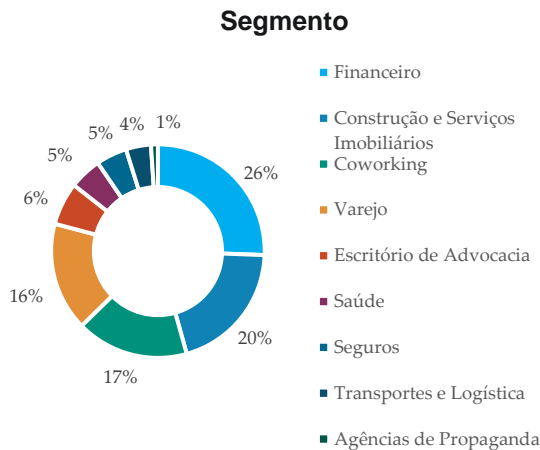
30 DE OUTUBRO DE 2020

### Alocação dos Recursos da 5ª Emissão de Cotas

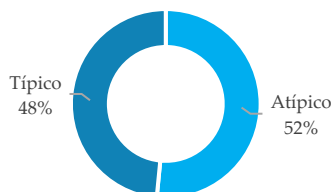
Com a conclusão da Aquisição, a gestão do Fundo finalizará a alocação dos recursos captados em sua 5ª emissão de cotas<sup>1</sup>, em menos de 30 dias da data de encerramento da oferta. A aquisição do Haddock Lobo adicionará mais um ativo de qualidade ao portfólio com um contrato atípico, em uma nova região da cidade de São Paulo, a Paulista, aumentando a exposição da receita imobiliária do Fundo ao estado de São Paulo para 57% e a de contratos atípicos para 52%.

Após a 5ª emissão de cotas, o Fundo passa a ter um portfólio diversificado de 9 ativos, com 13 locatários, localizados nas principais regiões de São Paulo e do Rio de Janeiro, com um WAULT<sup>2</sup> de 7,2 anos.

### Diversificação da Receita de Aluguel Próprio do Portfólio Por



### Tipo de Contrato



### Estado



<sup>1</sup> Considera o valor total da aquisição do imóvel Cardeal Corporate, cuja segunda parcela será quitada mediante entrega final do empreendimento, com previsão para janeiro de 2021.

<sup>2</sup> WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

<sup>3</sup> Outros 5 locatários que representam individualmente menos que 5% da receita imobiliária do Fundo.

**Vinci Offices FII**  
Fato Relevante

30 DE OUTUBRO DE 2020

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2020.



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



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