

Vinci Offices FII
Comunicado ao Mercado

15 DE SETEMBRO DE 2020

VINCI OFFICES FII ADQUIRE 100% DO EDIFÍCIO CARDEAL CORPORATE, EM PINHEIROS, SP, 100% LOCADO PARA A CAMICADO

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 assinou, na presente data, a promessa de compra e venda para aquisição de 100% do edifício “Cardeal Corporate” (“Ativo”). O Ativo, localizado na Rua Cardeal Arcoverde, 563, no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, possui **2.682 m² de área BOMA**, encontra-se em fase final de construção e está **100% locado para a Camicado, com garantia do grupo Lojas Renner S.A.**

O valor total da aquisição será de R\$ 29.280.000,00 (“Preço”), o que equivale a um preço de **R\$ 10.917/m²**. Nessa transação, a gestora estima um **cap rate de 8,0%**, considerando o Preço da aquisição e o NOI de primeiro ano do Ativo.

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

15 DE SETEMBRO DE 2020

Estrutura da Transação

O imóvel se encontra em fase final de construção restando apenas a execução de acabamentos da obra. A estrutura da transação consiste no pagamento de um sinal de R\$ 2.880.000,00 na data de hoje, e o pagamento de uma segunda parcela no valor de R\$ 26.400.000,00 na data de lavratura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, **condicionada à conclusão e entrega final do empreendimento, e posse do locatário, previstos para janeiro de 2021.**

O Fundo passará a receber do NOI do Ativo a partir de março de 2021, em regime caixa.

Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para o período de 12 meses a partir de março de 2021 (regime caixa) é de aproximadamente **R\$ 2,3 milhões** e equivale a um resultado mensal aproximado 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.**

Contrato de Locação

O edifício encontra-se 100% locado para a Camicado, empresa do grupo Lojas Renner S.A., e será utilizado para concentrar as operações administrativas do grupo. O contrato de locação típico apresenta prazo de 10 anos, com os valores de aluguel corrigidos por IGP-M anualmente e prevê multa de 15 meses em caso de rescisão do contrato de aluguel nos primeiros 15 meses e multa de 10 aluguéis até o quinto ano de locação. O contrato conta com garantia do grupo Lojas Renner S.A. e está aproximadamente 20% abaixo do valor médio/m² praticado na região¹, o que valida novamente a tese de investimento do Fundo de aquisição de imóveis com renda contratada, e que apresentem potencial de apreciação dos valores de aluguel.

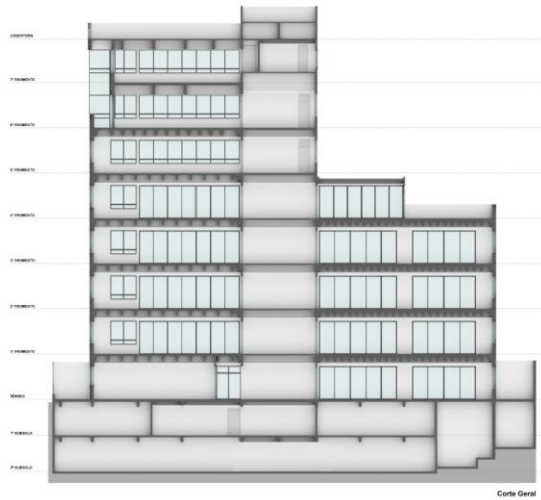
O Ativo e suas características técnicas

O Cardeal Corporate é um edifício de alto padrão construtivo (classe A) e arquitetura diferenciada, com 2.682 m² de área BOMA, distribuídos em 7 pavimentos com lajes que variam entre 150 e 560 m², e apresentam pé direito livre de 3,25 m. O projeto arquitetônico, desenvolvido pelo JNA Arquitetos, 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*), assim como a presença de áreas de convivência e ambientes abertos dentro do imóvel.

¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

15 DE SETEMBRO DE 2020



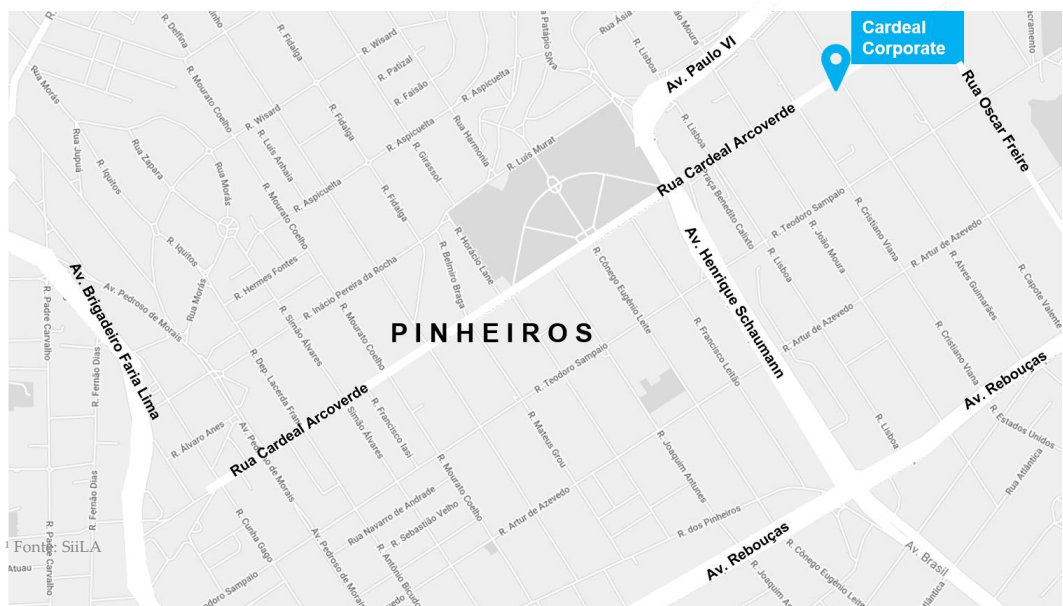
VINCI partners

RUA CARDEAL ARCO VERDE

Corte Transversal do edifício Cardeal Corporate e planta baixa.

Sobre a Localização

O imóvel está localizado no bairro de Pinheiros, região residencial nobre da cidade de São Paulo, região esta que, atualmente, apresenta uma vacância de apenas 3,6%, nível inferior àqueles observados em regiões corporativas tradicionais de São Paulo, como a região da Faria Lima¹.



Localização do imóvel Cardeal Corporate – Rua Cardenal Arcoverde, 563, Pinheiros, São Paulo, SP.

¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII
Comunicado ao Mercado

15 DE SETEMBRO DE 2020

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2020.



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



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