

VINCI OFFICES FII REALIZA AQUISIÇÃO DE 100% DA SEDE DA GLOBO EM SÃO PAULO, SP, ATRAVÉS DE OPERAÇÃO DE SALE & LEASEBACK

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 presente data, o Fundo assinou, através de uma transação de *sale & leaseback*, promessa de compra e venda para a aquisição de **100% da Sede da Globo de SP** (“Ativo”), localizada na Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, no Brooklin, São Paulo, Estado de São Paulo, locada pelo prazo de 15 anos exclusivamente a Globo Comunicação e Participações (“Grupo Globo”) através de um contrato atípico.

O valor total da aquisição é de **R\$ 522 milhões** (“Preço”), o que equivale a um preço de R\$ 13.369/m². Nessa transação, a gestora estima um *cap rate* de **7,6%**, considerando o Preço da aquisição e o NOI de primeiro ano do ativo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

A aquisição é extremamente estratégica para o Fundo, elevando o percentual de contratos atípicos para 69%, gerando uma maior estabilidade e previsibilidade sobre as receitas do Fundo, além de elevar a exposição regional à cidade de São Paulo para 71%.

Estrutura da Transação

A aquisição foi realizada através de *sale & leaseback*, modalidade em que o Grupo Globo permanecerá como ocupante de 100% do Ativo, através de um contrato de locação atípico de 15 anos, podendo ser renovado por mais 15 anos e valor de locação inicial de R\$84,67/m² corrigido anualmente pelo IPCA.

O Fundo pretende realizar a aquisição com recursos obtidos da seguinte forma:

- 35% por meio de [uma nova emissão de cotas do Fundo](#), cujo preço de emissão tomara por base o valor patrimonial por cota atualizado a ser divulgado até 31/12/2021.
 - Nos termos da regulamentação aplicável, os ativos do Fundo são reavaliados anualmente por empresas terceirizadas cujos laudo de avaliação passam a ser refletidos no valor patrimonial, usualmente no último mês do ano.
 - A reavaliação dos ativos do Fundo está sendo realizada este ano pela Cushman & Wakefield e o novo valor patrimonial será divulgado até o dia 31/12/2021.
 - A realização da emissão tomará como base a cota patrimonial atualizada de forma a garantir que a operação não gere impacto de diluição nem para os atuais cotistas, nem para os novos.
 - A oferta será destinada prioritariamente aos atuais cotistas do Fundo e será ancorada pelo próprio vendedor, reforçando assim o alinhamento de interesses
- 65% por meio de uma operação estruturada de parcelamento do preço de aquisição, no montante de valor de R\$ 340 milhões, com vencimento em 15 anos, com custo a ser definido na data de liquidação do instrumento de securitização, sendo o maior entre IPCA + 6,0% a.a. ou NTN-B 2030 + 1,50% a.a. e 12 meses de carência de amortização de principal.

A transação está sujeita a determinadas condições resolutivas usualmente empregadas em operações desta natureza.

Receita e Resultado Esperado

A receita operacional líquida (NOI) gerada pelo Ativo nos próximos 12 meses é esperada em cerca de R\$39,7 milhões, que, descontadas as despesas financeiras de operação estruturada de securitização, representa um incremento mensal de R\$ 0,01/cota ao resultado recorrente do Fundo.

Vale ressaltar que em dezembro de 2020, o Fundo realizou a alienação da loja da Renner, localizada no térreo do prédio da Oscar Freire. A venda deste ativo foi um exemplo de gestão ativa, com uma taxa interna de retorno de 38,1%, o desinvestimento gerou um resultado não recorrente de aproximadamente R\$ 20 milhões. O recebimento do preço ocorreu em 2021 em duas parcelas: uma em janeiro e uma em julho, de forma que os rendimentos do Fundo ao longo de 2021 foram positivamente impactados por este efeito não recorrente.

A partir de janeiro de 2022, o Fundo deve estabilizar sua distribuição de rendimento em valores próximos ao resultado recorrente, já levando em conta o incremento mensal provocado pela aquisição da Sede da Globo em São Paulo.

Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

O Ativo e sua Aderência à Estratégia

O Ativo, que é a sede da Globo em São Paulo, possui aproximadamente 39 mil m² de área bruta locável, 56 mil m² de área construída e se encontra em um terreno com mais de 43 mil m².

O complexo é composto pela torre denominada Ed. Jornalista Roberto Marinho (“Ed. JRM”), três módulos de produção e uma área de apoio. O complexo ainda conta com duas portarias, dois heliportos e aproximadamente 1500 vagas de estacionamento entre subsolos e estacionamento externo.

O Ed. JRM Abriga as áreas corporativas da empresa com capacidade para aproximadamente 1.300 colaboradores, além de ser o local do Estúdio Glass, local de transmissão dos jornais regionais de São Paulo, que tem como pano de fundo a icônica Ponte Estaiada.

Recentemente, o Ativo passou por uma grande reforma buscando adaptar seu ambiente às novas tendências dos escritórios, privilegiando novas áreas de descompressão, áreas externas e ambientes integrados, aspectos que são totalmente aderentes a um dos principais pilares da estratégia de investimentos do Fundo.

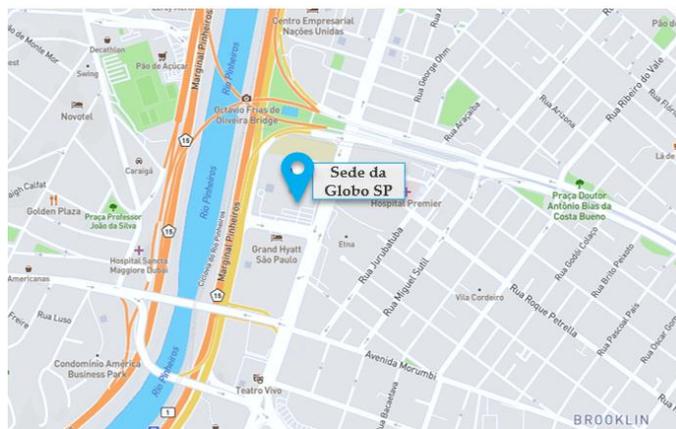


Localização – Chucri Zaidan, São Paulo

O Ativo possui uma localização estratégica, possuindo frente para a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), para a rua Jornalista Roberto Marinho e Avenida Dr. Chucri Zaidan, estando posicionado em um dos principais CBDs¹ do mercado escritórios da cidade de São Paulo.

A região da Chucri Zaidan está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970, junto com a Região da Berrini. Atualmente, a Chucri Zaidan lidera o ranking de maior *market share* de classes A e A+ da cidade de São Paulo.

¹ Central Business District



Locatário – Globo Comunicação e Participações

O Grupo Globo é o maior conglomerado de mídia da América Latina e um dos maiores do mundo. Com uma ampla atuação, o grupo é composto pela Globo (formada pela TV Globo, Globosat e Globo.com), Editora Globo, Sistema Globo de Rádio e Globo Ventures, além de ser mantenedor da Fundação Roberto Marinho, que forma, em parceria com instituições públicas e privadas, uma rede de cooperação em prol da educação.

Com um patrimônio líquido superior a R\$ 15 bilhões, o Grupo Globo possui rating AAA pela Fitch.²

Aderência à Estratégia do Fundo

A transação é totalmente aderente à estratégia do Fundo por envolver a aquisição de 100% de um empreendimento localizado em um dos principais centros corporativos de São Paulo a um valor defensivo abaixo das últimas transações da região. Adicionalmente, a transação adiciona ao portfólio do VINO mais um ativo de qualidade, aumentando a exposição do Fundo à São Paulo, maior mercado de escritórios do país, com contrato de locação atípico de 15 anos e um locatário de primeira linha pertencente a um forte grupo econômico, com excelente risco de crédito.

Assim, o Fundo que, desde o seu IPO³, apresenta uma taxa de ocupação superior a 92%, passa a ter 96% do seu portfólio ocupado, representando a maior taxa de ocupação entre os principais fundos do segmento e 21 pontos percentuais acima da média de mercado⁴. Além disso, o Fundo passa a ter um WAULT⁵ de 9,6 anos com quase 70% das receitas de locação atreladas à contratos atípicos, gerando ainda mais previsibilidade das receitas futuras e, conseqüentemente, dos rendimentos distribuídos ao longo dos próximos anos pelo Fundo.

² FitchRatings, 14/01/2021

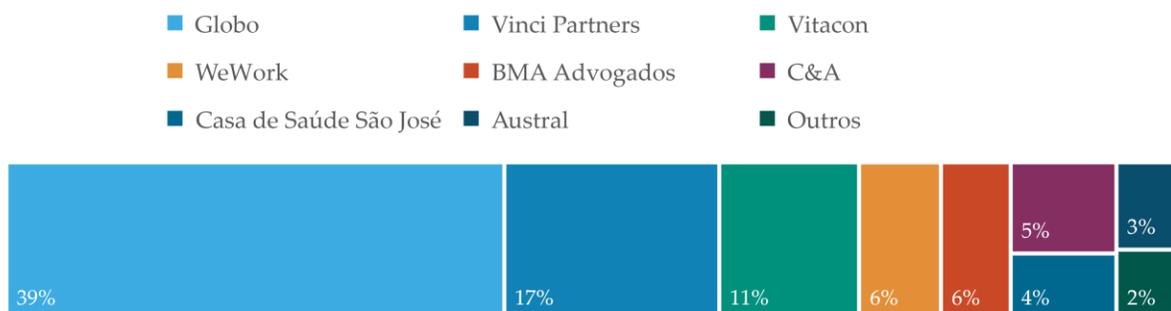
³ Novembro de 2019

⁴ Relatórios Gerenciais dos Fundos de Escritórios, 13/12/2021

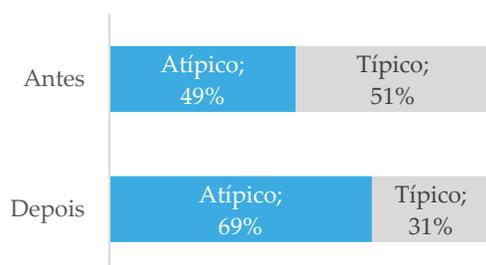
⁵ Weighted Average Unexpired Lease Term

Diversificação para o Portfólio

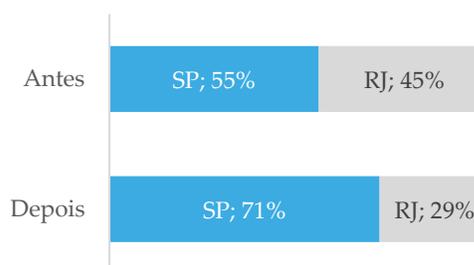
Locatário (% da Receita)



Tipo de Contrato (% da Receita)



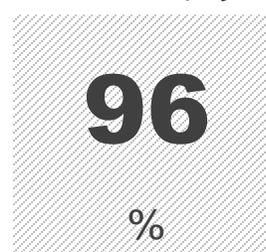
Estado (% da Receita)



WAULT



Taxa de Ocupação



Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2021.



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS
LTDA.



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