

## Vinci Offices FII Fato Relevante

28 DE NOVEMBRO DE 2019

### VINCI OFFICES FII ADQUIRE 100% DO EDIFÍCIO BROOKLIN BUSINESS SQUARE (BBS) EM SÃO PAULO, SP



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 celebrou escritura de compra e venda, referente a aquisição da **totalidade** do empreendimento denominado “Brooklin Business Square” (“BBS”), localizado na Rua Jaceru, 154, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, que possui 5.379 m<sup>2</sup> de área BOMA.

O valor total da aquisição foi de R\$ 57.595.725,83, passando o Fundo a ter posse do imóvel e direito a receber suas receitas de locação em regime caixa a partir da presente data. Nessa transação, a gestão estima um *cap rate* de 8,4% para os próximos 12 meses.

#### Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 4,86 milhões e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,04/cota, referente apenas a esta aquisição. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

## Vinci Offices FII Fato Relevante

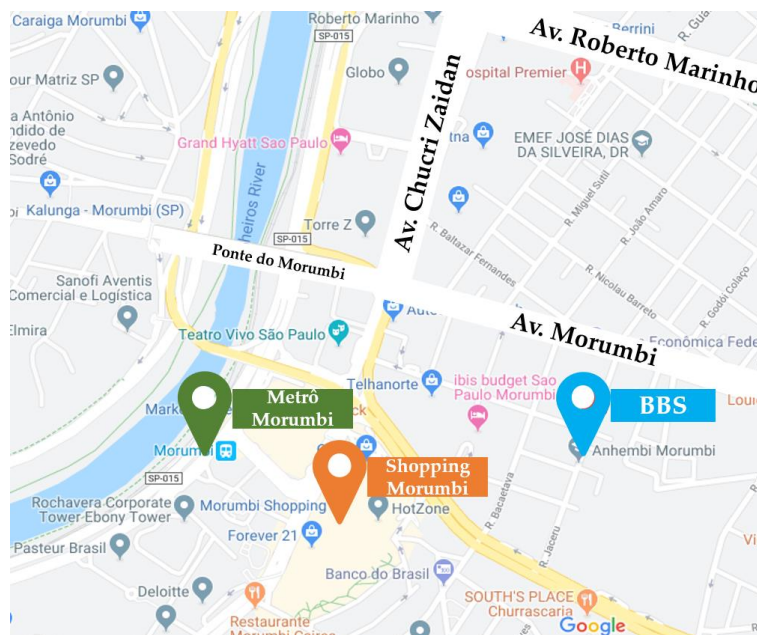
28 DE NOVEMBRO DE 2019

### O Ativo e sua Aderência à Estratégia

De médio porte e com uma arquitetura moderna, o edifício possui 5.379 m<sup>2</sup> de área BOMA, distribuídos em 6 pavimentos, incluindo subsolo com 143 vagas de garagem, térreo e 4 pavimentos tipo, com laje média de 650 m<sup>2</sup> e pé direito livre de 2,70m.



Localizado na região da Chucru Zaidan<sup>1</sup>, o BBS está próximo da estação de metrô do Morumbi, rodeado de opções de serviços, hotéis e shoppings. Além disso, conta com fácil acesso aos principais eixos corporativos de São Paulo, como as avenidas Morumbi e Chucru Zaidan.



<sup>1</sup> Fonte: SiiLA

## Vinci Offices FII Fato Relevante

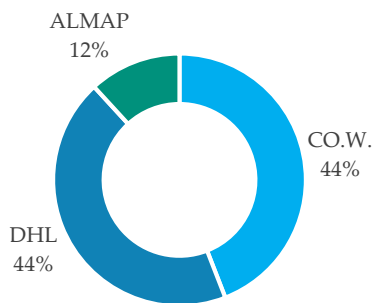
28 DE NOVEMBRO DE 2019

### Locatários e Contratos

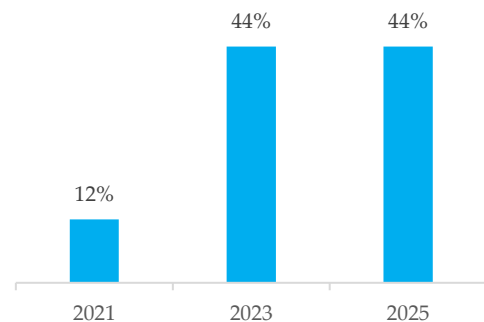
O imóvel encontra-se 100% ocupado por 3 locatários: CO.W CoWorking Services (empresa que oferece espaços compartilhados de trabalho para seus usuários, conhecido como *coworking*), DHL (serviços de entrega expressa para envios internacionais) e ALMAP (agência brasileira de serviços de criatividade em negócios).

A CO.W e a DHL ocupam, cada uma, 44% da área BOMA total do edifício e a ALMAP ocupa os 12% restante. Os contratos são típicos, ajustados por IGP-M, e apresentam um prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 4,6 anos.

**Diversificação dos Locatários  
(% Área BOMA)**



**Vencimento dos Contratos  
(% Área BOMA)**



O BBS, que fazia parte da destinação de recursos da 4ª Emissão de cotas, é a primeira aquisição realizada pelo Fundo após a oferta, encerrada no dia 22 de novembro de 2019.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.