

Vinci Offices FII Fato Relevante

05 DE DEZEMBRO DE 2019

VINCI OFFICES FII ADQUIRE OS EDIFÍCIOS OSCAR FREIRE 585 E VITA CORÁ EM SÃO PAULO, SP



OSCAR FREIRE 585



VITACORÁ

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 da (i) **totalidade do edifício denominado “Oscar Freire 585”**, localizado na Rua Oscar Freire 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que possui 6.145 m² de área BOMA, e de (ii) **49 unidades autônomas¹ do edifício denominado “Vita Corá”**, localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A parcela adquirida pelo Fundo totaliza 4.283 m² de área BOMA e corresponde a 66,3% do condomínio do edifício.

O valor total da aquisição dos dois ativos foi de **R\$ 194.419.416**, passando o Fundo a ter posse dos imóveis 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 7,3% para os próximos 12 meses.

O Fundo assumiu obrigações de *capex* nos dois ativos, referentes às parcelas remanescentes de *allowance* que deverão ser pagas à WeWork, e que deverão ser utilizados por essa, em benfeitorias no imóvel.

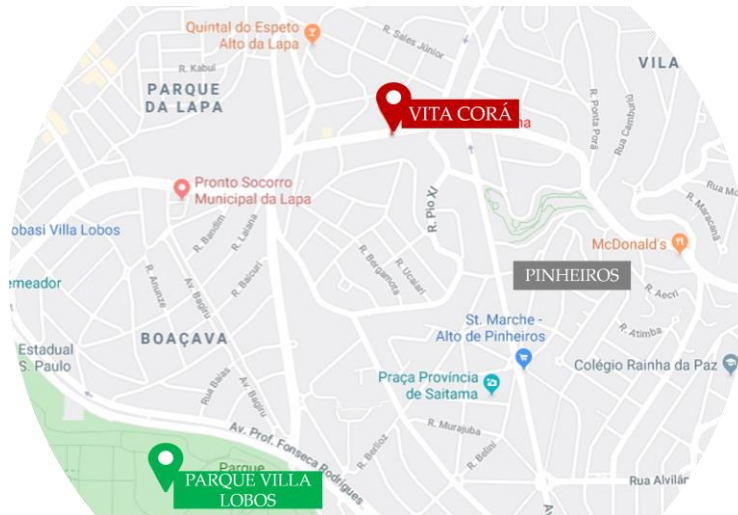
Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 14,22 milhões e equivale a um rendimento mensal aproximado de R\$ 0,12/cota, referente apenas a estas aquisições. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

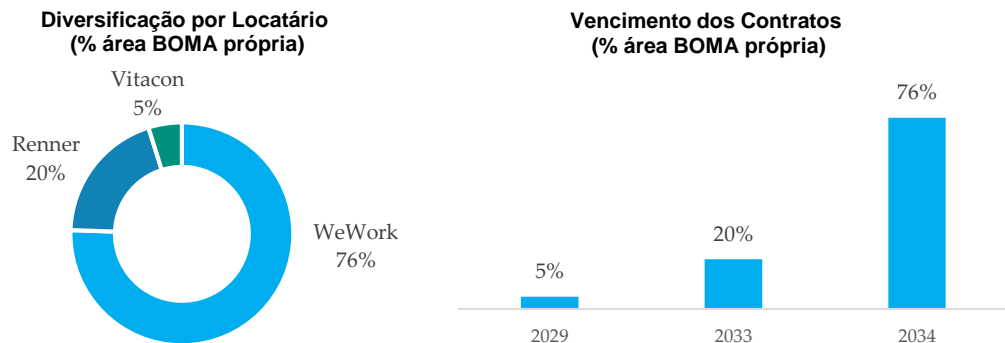
¹ As 49 unidades do Vita Corá adquiridas pelo Fundo correspondem a 55,7% do número total de unidades autônomas do edifício.

Vinci Offices FII
Fato Relevante

05 DE DEZEMBRO DE 2019



Todos os contratos do portfólio adquirido são típicos, ajustados por IGP-M, e apresentam um prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 14,3 anos. Abaixo apresentamos a composição de locatários e vencimento dos contratos dos ativos adquiridos:



Ambos edifícios faziam parte da destinação de recursos da 4ª Emissão de cotas do Fundo, encerrada no dia 22 de novembro de 2019. Até o presente momento foram alocados cerca de 52% dos recursos captados na referida oferta.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2019.

¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio