

**Vinci Offices FII**  
Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2021

**EDIFÍCIO LAB 1404 ATINGE 100% DE OCUPAÇÃO E O VINCI OFFICES FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO PRÉDIO**



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 concluiu, na presente data, a **aquisição de 18,1% adicionais do LAB 1404 (“Ativo”)**, equivalente a 1.097,44 m<sup>2</sup> de área BOMA. **O Fundo, que já detinha 20,1% de participação no Ativo, passa a deter 38,2%** do imóvel localizado na Rua Mourato Coelho, 1404, na Vila Madalena, São Paulo, Estado de São Paulo.

Concomitantemente à aquisição, foi assinado contrato de locação com a agência de publicidade DPZ&T para a ocupação de toda a área de propriedade do Fundo no imóvel. Com esta locação e nova aquisição, a vacância do portfólio do Fundo que estava em 4% foi reduzida para menos de 1%.

## Vinci Offices FII Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2021

O valor total da aquisição foi de R\$ 16.544.166, que compreende o pagamento à vista da primeira parcela de R\$ 12.964.166 efetuado na data de hoje, e o pagamento da segunda parcela, no valor de R\$ 3.580.000, 12 meses depois, sem correção monetária. O Fundo passa a ter posse do ativo e direito ao NOI em regime caixa a partir desta data. Nessa transação, a gestão estima um *cap rate* de 6,9% para os próximos 12 meses.

### Receita e Resultado Esperado

O NOI esperado para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 1,2 milhão e equivale a um resultado mensal aproximado de R\$ 0,01/cota, referente apenas a essa aquisição. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

O rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo estimado até o final do ano de 2021, anteriormente anunciado em 06/07/2021, permanece inalterado na faixa situada entre R\$ 0,44 e R\$ 0,48/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura**

### Gestão Ativa e Geração de Valor

A primeira aquisição realizada pelo VINO nesse prédio foi em 2020 quando foram adquiridos 1.382 m<sup>2</sup>. Desde então a gestão do Fundo já buscava aumentar sua participação neste imóvel que possui uma estrutura de propriedade pulverizada. Com esta aquisição, o Fundo praticamente dobra a participação e conseqüentemente sua influência na gestão do condomínio do ativo.

O LAB 1404 é um edifício de alto padrão construtivo, fruto de um projeto do renomado arquiteto Isay Weinfeld, com o total de 5 andares, com pé direito duplo e jirau, proporcionando flexibilidade para que o espaço seja adaptado para diversas formas de layout. Os pavimentos ainda contam com áreas externas que podem ser utilizadas como ambientes de descontração.

As características arquitetônicas do imóvel estão totalmente alinhadas com as novas tendências de ocupação dos escritórios, privilegiando áreas de descompressão, áreas externas e ambientes integrados, oferecendo um espaço mais convidativo e colaborativo.

O prédio é um símbolo de prédios “boutique Offices”, produto que vem comprovando sua resiliência e aderência as novas tendencias de ocupação em escritórios.

### Locação

Tanto a área que o Fundo já possuía, quanto a nova área adquirida estão 100% locadas através de contrato típico com vencimento em junho de 2029 para a tradicional agência de



**Vinci Offices FII**  
Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2021

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.



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



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