

VINCI OFFICES FII REALIZA A VENDA DE 49% DO ATIVO BM 336, LOCALIZADO NO RIO DE JANEIRO, RJ.

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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 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 concluiu a venda de fração imobiliária de 49,0% do ativo BM 336 (“Ativo”), localizado no Leblon, Rio de Janeiro, RJ (“Venda”).

O valor total da Venda foi de R\$ 112.000.000,00 (“Valor de Venda”), que corresponde a um montante de R\$ 46.495/m² e será recebido pelo Fundo em três parcelas, corrigidas por IPCA desde a presente data, até a data de seus efetivos recebimentos, conforme cronograma abaixo:

- 45% do Valor de Venda foi recebido pelo Fundo nesta data.
- 25% deverá ser pago em abril de 2025; e
- 30% deverá ser pago em abril de 2026.

Concomitante à venda, o Fundo realizou, também, o pré-pagamento parcial do CRI BM 336, no volume total de R\$ 20,1 milhões, equivalente a 49% do seu saldo devedor.

Resultado Gerado

O ganho de capital gerado pela Venda representa um resultado caixa não recorrente de aproximadamente R\$ 41,6 milhões¹, o equivalente a R\$ 0,50/cota, cujo efeito líquido é 9x superior ao rendimento distribuído nos últimos meses pelo Fundo e será reconhecido conforme o recebimento das parcelas.

A venda foi realizada em um valor 4% acima do valor do laudo de avaliação² e resultou em uma taxa de interna de retorno nominal (TIR) de CDI + 3,9%³ ao ano e seu valor representou um *cap rate* de 7,7% em relação à receita estabilizada de aluguel do Ativo projetada para o ano de 2026⁴.

O resultado gerado pela transação, em conjunto o resultado decorrente das demais receitas e despesas do Fundo, comporá a base de rendimentos distribuíveis pelo Fundo. **As informações acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

¹ Considerando a estimativa da correção das parcelas a prazo por IPCA (Projeção Vinci)

² Laudo de avaliação do Ativo elaborado em dezembro de 2023.

³ TIR calculada considerando o custo do ativo no IPO, realizado em dezembro de 2019.

⁴ Reajuste no aluguel da Vinci Partners, considerando que o contrato original, com vencimento em 2025, foi prorrogado antecipadamente até 2030, a um valor base de R\$ 300/m².

Histórico do Investimento e Gestão Ativa

Em agosto de 2013, enquanto o Ativo encontrava-se sem desenvolvimento, o Fundo adquiriu o equivalente a 66% do mesmo. Posteriormente, em seu IPO em dezembro de 2019, o Fundo adquiriu a participação remanescente pelo valor de R\$ 39.503 /m², tornando-se proprietário de 100% do Ativo de forma que o custo médio do ativo, considerando as aquisições de 2013 e 2019, foi de R\$ 29.739/m².

Conforme mencionado anteriormente em comunicações do Fundo, o maior foco da gestão tem sido a geração de caixa através da reciclagem de portfólio. A venda parcial do BM 336 reforça a tese de gestão ativa do Fundo, destravando o valor dos ativos existentes no portfólio, com realização de ganho de capital e geração caixa para cumprir com as obrigações futuras do Fundo.

A implementação de uma estratégia diferenciada, baseada em uma visão de longo prazo e em uma análise cuidadosa das condições de mercado, possibilita ao Fundo realizar aquisições de alta qualidade a preços atrativos, além de aproveitar oportunidades de vendas em momentos favoráveis ao desinvestimento.

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2024.



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



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