

## Vinci Offices FII

### Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

#### 5ª EMISSÃO DE COTAS (ICVM 476) DO VINCI OFFICES FII

#### VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.516.185/0001-70

Código ISIN nº BRVINOCTF001

Código de Negociação na B3: VINO11

**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, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 12.516.185/0001-70 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do § 2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, em processo de registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade e Estado de São Paulo (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador, conforme recomendação da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), em série única (“5ª Emissão”) a ser distribuídas com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 15.8. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

#### Colocação

A Oferta Restrita consistirá na oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E**

**VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476.

### **Público Alvo**

A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476 e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

### **Quantidade de Novas Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

### **Valor da Nova Cota**

Nos termos do item 15.8.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por Nova Cota (“Valor da Nova Cota”), definido com base no valor de mercado das Cotas, observado que o Valor da Nova Cota não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), no valor de R\$ 1,92 (um real e noventa e dois centavos) por Nova Cota, de modo que somando-se ao Valor da Nova Cota a Taxa de Distribuição Primária, o valor a ser integralizado por cada Cotista ou Investidor Profissional por Nova Cota será de R\$ 56,92 (cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos).



### **Volume Total da Oferta**

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), na data de emissão das Novas Cotas, considerando o Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").

### **Novas Cotas Adicionais**

O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Gestor, poderá optar acrescentar o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

### **Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.454.546 (um milhão, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Profissionais e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o Período de Distribuição da Oferta Restrita, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (i) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Notas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão

**Vinci Offices FII**  
**Fato Relevante**

11 DE AGOSTO DE 2020

do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor Profissional ou o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional ou o Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Investidor Profissional ou o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

**Registro para Distribuição e Negociação**

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476.

As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas ao prazo de restrição acima mencionado.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional,



## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

### **Taxa de Distribuição Primária**

Será devida, pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,49% (três inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo Cotista ou pelo Investidor Profissional, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 1,92 (um real e noventa e dois centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

### **Direito de Preferência**

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da data de divulgação deste Fato



## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

Relevante, conforme cronograma abaixo, nos termos da Instrução CVM nº 472, (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: **posição de fechamento do dia 14 de agosto de 2020, data a partir da qual as Cotas passarão a ser negociadas ex-direito de preferência**; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data mencionada no item “ii” acima, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, no ambiente do Escriturador e exclusivamente em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante.

**CONFORME MENCIONADO ACIMA, SOMENTE TERÃO O DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS OS COTISTAS QUE DETENHAM COTAS NO FUNDO NO FECHAMENTO DO DIA 14 DE AGOSTO DE 2020.**

### Fator de Proporção do Direito de Preferência

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,50288019603, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no fechamento da data mencionada no item “ii” da Seção “Direito de Preferência” acima, em dia com suas obrigações perante o Fundo, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

### Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas (“Escriturador”),

observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar.

Itaim Bibi

São Paulo, SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Nos termos do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, total ou parcialmente, no ambiente do Escriturador e exclusivamente em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 5ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

**É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, exclusivamente para outros Cotistas.**

**Direito de Subscrição de Sobras**



## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

### **Direito de Subscrição de Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.



**Vinci Offices FII**  
Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma abaixo ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 5ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ofertadas aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita, inclusive as Novas Cotas Adicionais.

**Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**

No exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, ou, conforme o caso, a quantidade de Novas Cotas a ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e o Cotista já tiver efetuado o pagamento Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Cotista tiver indicado

## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

### **Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras:

| # | Eventos   | Data       |
|---|---|------------|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante</li> </ul>   | 11/08/2020 |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Data de fechamento na qual os Cotistas que detenham Cotas terão Direito de Preferência</li> </ul>  | 14/08/2020 |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> <li>Início do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador</li> </ul> | 18/08/2020 |

## Vinci Offices FII

### Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3</li> </ul>   | 28/08/2020 |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador</li> <li>Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador</li> <li>Liquidação do Direito de Preferência</li> <li>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</li> </ul> | 31/08/2020 |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Início do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li> </ul>  | 01/09/2020 |
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3</li> </ul>  | 04/09/2020 |
| 8 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador</li> </ul>  | 08/09/2020 |
| 9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional</li> <li>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional</li> </ul>  | 11/09/2020 |

#### Oferta Restrita

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais, serão destinadas à colocação pública da Oferta Restrita junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

#### Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM Nº 476 (“Período de Distribuição”).

#### Investimento Mínimo

## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

### Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, que acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfaz o montante de R\$ 56,92 (cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos) por Nova Cota, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso.

### Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados na Oferta Restrita serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie ativos imobiliários para integrar seu patrimônio que obedeçam a Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Na presente data, o Fundo conta com acordos de exclusividade assinados para a potencial aquisição de participação em 6 (seis) edifícios comerciais que somam cerca de R\$ 367 milhões. No caso do cenário base, além dos recursos provenientes da Oferta, consideramos ainda uma alavancagem de aproximadamente R\$ 80 milhões.

Seguem abaixo as informações a respeito das potenciais aquisições acima mencionadas:

| Ativo                      | Região, Cidade                 | Principais Locatários                 | ABL Próprio (m²) | WALUT (anos) | Aluguel Médio/m² | Aluguel Mercado <sup>1</sup> | Ocup.        | %Fundo           | Preço/m² |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------------------|--------------|------------------|----------|
| Cardeal Corp               | Pinheiros, São Paulo           | Camicado                              | 2.490            | 10,0         |                  |                              | 100%         | 100%             |          |
| Haddock Lobo <sup>2</sup>  | Paulista, São Paulo            | Vitacon <sup>2</sup>                  | 6.980            | 5,0          | 93,48            | 95,01                        | 100%         | 86%              |          |
| Souza Aranha               | Chác. Sto. Antônio, São Paulo  | HTB, Legrand                          | 6.290            | 5,6          |                  |                              | 100%         | 100%             |          |
| Ed. Porto Alegre           | Moinhos de Vento, Porto Alegre | Vivo                                  | 4.420            | 5,0          | 50,00            | 49,89                        | 100%         | 100%             | 12.200   |
| Palácio da Agricultura     | Eixo Monumental, Brasília      | Sudeco, Postal Saúde, Regus, CNN      | 7.620            | 3,8          | 59,64            | 69,21                        | 100%         | 50%              |          |
| BMA Corporate <sup>3</sup> | Zona Sul, Rio de Janeiro       | BMA Advogados, Casa de Saúde São José | 2.480            | 7,7          | 68,81            | 163,65                       | 96%          | 30% <sup>3</sup> |          |
| <b>Total/Média</b>         |                                |                                       | <b>30.280</b>    | <b>5,5</b>   | <b>76,60</b>     | <b>87,56</b>                 | <b>99,7%</b> |                  |          |

1. Fonte: Siila, 2T20

2. Contrato atípico

3. Com esta aquisição o Fundo, que já detinha 70% do empreendimento, passa a deter 100%.

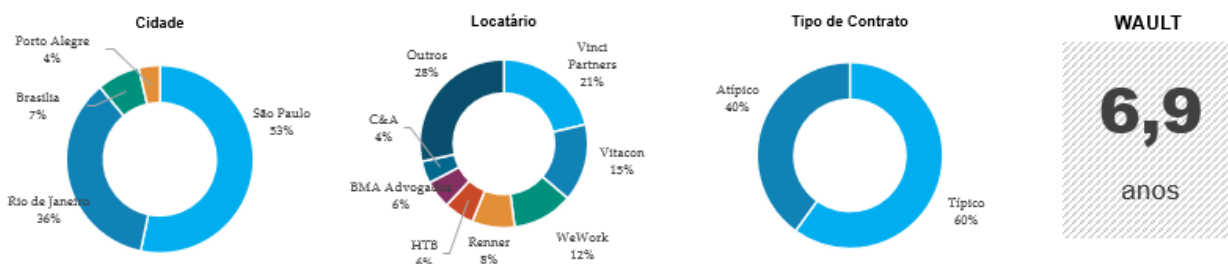
Abaixo destacamos algumas observações sobre as aquisições dos ativos:

- **Cardeal Corp:** O ativo, que está localizado na região de Pinheiros em São Paulo e apresenta 2.490 m<sup>2</sup> de ABL Total, encontra-se em fase final de obras, com entrega prevista para janeiro de 2021. A transação foi estruturada de forma que, na data da aquisição será pago um sinal de aproximadamente 10% do valor total do ativo, e o valor remanescente (90%) será pago após a conclusão das obras, com a apresentação do certificado de habite-se e aceite final do locatário. O empreendimento encontra-se 100% locado para a Camicado, através de um contrato com 10 anos de vigência, com garantia fornecida pela Lojas Renner S.A.
- **Haddock Lobo:** O ativo está localizado na região da Paulista na cidade de São Paulo. A transação foi estruturada com o formato de *sale-lease-back*, através de um contrato atípico com a Vitacon Participações S.A. ("Vitacon"), com 5 anos de vigência a partir da data de aquisição. O imóvel passará por um processo de *retrofit*, cujo objetivo é a revitalização da fachada e das áreas comuns do edifício, cujas obras serão conduzidas pela própria Vitacon. O Fundo terá até 86% de participação no edifício, o que equivale a 6.980 m<sup>2</sup> de ABL Própria, distribuídos em 12 lajes.
- **Souza Aranha:** O imóvel encontra-se 100% locado para o Grupo Legrand e HTB Engenharia e Construção S.A., cujo prazo médio ponderado do vencimento dos contratos (WAULT) é de 5,6 anos. O ativo está localizado na região da Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo, e possui 6.294 m<sup>2</sup> de ABL Total.
- **Ed. Porto Alegre:** O imóvel encontra-se 100% locado para a Vivo S.A., através de um contrato típico com 5 anos de vigência, que foi renovado recentemente, tendo apresentado uma redução substancial do valor de locação, resultando em um valor de locação em linha com os níveis de mercado da região. O ativo está localizado na região de Moinhos do Vento, na cidade de Porto Alegre, e possui 4.420 m<sup>2</sup> de ABL Total.
- **Palácio da Agricultura:** O ativo está localizado no Eixo Monumental da cidade de Brasília, Distrito Federal, e possui 15.501 m<sup>2</sup> de ABL Total. O Fundo irá adquirir 50% do ativo, o que equivale a 7.620 m<sup>2</sup> de ABL Própria. A área adquirida pelo Fundo encontra-se 100% locada para locatários como a Superintendência de Desenvolvimento do Centro-Oeste ("SUDECO"), Postal Saúde, CNN e Regus.
- **BMA Corporate:** O ativo está localizado na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, e possui 8.264 m<sup>2</sup> de ABL Total, do qual o Fundo já possui 70% de participação. O Fundo irá adquirir a participação adicional de 30% no ativo, e, com isso, passará a ter 100% de participação. O imóvel encontra-se 96% locado para o BMA Advogados e Casa de Saúde São José.

## Vinci Offices FII Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

Abaixo apresentamos a composição consolidada do portfólio em termos de receita imobiliária após a Oferta, considerando o cenário de captação da totalidade dos recursos da oferta base:



Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos acordos de exclusividade dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador e pelo Gestor, uma vez concluída a respectiva aquisição, conforme aplicável.

**Não obstante o acima previsto, destaca-se que a existências destas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, à realização de auditoria técnica, ambiental e jurídica, negociação dos instrumentos de aquisição, entre outros, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. Dessa forma, caso não seja possível a aquisição, pelo Fundo, de qualquer dos ativos alvo acima indicados por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta Restrita para a aquisição de outros ativos, observada a sua Política de Investimento.**

**Uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, sendo possível que o Fundo adquira, com recursos já existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta Restrita. Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o Período de Distribuição, será divulgado fato relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta Restrita manterá seu curso normal.**

### Posição Patrimonial do Fundo Depois da Oferta Restrita

## Vinci Offices FII

### Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 5ª Emissão, será a seguinte:

|                  | <b>Quantidade de Novas Cotas Emitidas</b> | <b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Restrita</b> | <b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 5ª Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b> | <b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 5ª Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b> |
|------------------|---|--|---|---|
| <b>Cenário 1</b> | 1.454.546                                 | 11.397.272   | 681.954.483,80  | 59,83   |
| <b>Cenário 2</b> | 5.000.000                                 | 14.942.726   | 876.954.453,80  | 58,69   |
| <b>Cenário 3</b> | 6.000.000                                 | 15.942.726   | 931.954.453,80  | 58,46   |

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta Restrita nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Distribuição Parcial

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais alterações no valor patrimonial das Cotas ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 31 de julho de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta Restrita, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquele apontado na tabela acima.

### Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da presente Oferta Restrita apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

### Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua

própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA FATOS RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATOS RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-offices&lang=pt>) e do Fundo (<https://www.vino11.com/>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

[ri@vincioffices.com](mailto:ri@vincioffices.com)

Anna Luiza Castro

+55 21 2159-6225

São Paulo, 11 de agosto de 2020.





**Vinci Offices FII**  
Fato Relevante

11 DE AGOSTO DE 2020



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



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