

## VINCI OFFICES FII CONCLUI A VENDA DO IMÓVEL SEDE DA C&A EM ALPHAVILLE

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:

### Resumo da Transação

Na presente data, o Fundo concluiu a venda do ativo localizado na Alameda Araguaia, nº 1222, Alphaville, Barueri/SP (“Ativo” ou “Imóvel”) sede administrativa da C&A Modas S.A. (“Locatária”) por R\$ 40 milhões, equivalente a R\$ 5.063/m<sup>2</sup> de área bruta locável (“Valor de Venda”), valor recebido integralmente nesta data (“Transação”).

Com os recursos oriundos da venda, o Fundo está realizando a recompra facultativa integral das 1ª e 2ª séries da 81ª emissão do Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., no valor total de R\$ 34,6 milhões, que venciam em dezembro de 2030 e possuía remuneração de CDI + 3,5% ao ano (“CRI VINO”). Com a conclusão da venda do Ativo e a recompra antecipada integral do CRI VINO, que possuía a taxa nominal mais elevada entre as obrigações existentes no portfólio, o Fundo reduziu sua despesa financeira total em aproximadamente 15%. Dessa forma, o efeito combinado das transações incrementará a geração mensal de rendimentos do Fundo em cerca de R\$ 0,001/cota.

A venda do Ativo está alinhada à estratégia de reciclagem de portfólio e ao reforço da estrutura de capital do Fundo, reduzindo a alavancagem total e o custo médio de suas obrigações.



## Histórico do Ativo e Detalhes da Transação

O Ativo de 7.900 m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”) foi adquirido pelo Fundo em 2020 através de duas transações distintas no mesmo ano e que resultaram em um preço total de R\$ 46,8 milhões, equivalente a R\$ 5.924/m<sup>2</sup> de ABL e está locado para a Locatária desde 2006 através de um contrato típico.

Em 2022, a Locatária ingressou com ação revisional que resultou em redução temporária de 20% do valor de locação vigente à época. Esse processo foi encerrado em maio de 2024, quando as partes firmaram acordo tornando o aluguel reduzido em definitivo e negociaram a extensão do prazo de vigência da locação até 2032 com natureza típica e concessão de um *allowance* de R\$ 1 milhão, dividido em 8 parcelas anuais (“Acordo”). Em função dessa repactuação, o aluguel praticado atualmente no Imóvel apresentou desde a sua aquisição uma variação acumulada positiva de 10%, enquanto a inflação no mesmo período superou 35%.

O Ativo monousuário, que representava cerca de 5% do resultado proveniente dos imóveis do Fundo, encontra-se em Alphaville, Barueri/SP, região que, embora tenha presença de sedes de empresas, está fora dos principais polos corporativos do país. Essa combinação de contrato típico concentrado em único inquilino e localização secundária eleva o risco de reposicionamento em eventual saída da Locatária, o que tornava esse Imóvel menos estratégico no portfólio do Fundo.

O Ativo foi alienado pelo valor de R\$ 40 milhões (R\$ 5.063/m<sup>2</sup>) à vista, sendo que o novo adquirente também ficará responsável pelo pagamento das 6 parcelas remanescentes do *allowance* concedido à Locatária no âmbito do Acordo firmado em maio de 2024, cujo saldo nessa data soma R\$ 750 mil. A venda resultará em um resultado negativo de R\$ 0,152/cota, que será integralmente absorvido pelo resultado acumulado não distribuído do Fundo, de forma que **não há impacto sobre a estimativa de rendimentos divulgada até o final de 2025**, conforme último [Relatório de Desempenho Mensal](#). Mesmo com o resultado negativo auferido na venda do Ativo, o investimento resultou em uma taxa interna de retorno de 5,2% ao ano e em um múltiplo de capital investido (MOIC)<sup>1</sup> de 1,23x, em função, principalmente do recebimento dos aluguéis ao longo do investimento e pela inexistência de custos de manutenção no Imóvel, uma vez que a Locatária era responsável por todas as despesas operacionais do Ativo.

Adicionalmente, a alienação do Ativo permitiu ao Fundo realizar a recompra integral, sem qualquer multa de pré-pagamento do CRI VINO no montante de R\$ 34,6 milhões. Com a recompra do CRI VINO, que representava aproximadamente 7,5% das obrigações totais, o Fundo reduz sua despesa financeira em 15%, além de liberar as garantias vinculadas a operação.

<sup>1</sup> O MOIC corresponde à razão entre o valor total recebido (incluindo aluguéis e venda) e o valor total investido.

## Impactos para o Fundo

Os efeitos diretos combinados da venda do Ativo e recompra integral do CRI VINO resultam em um incremento líquido no resultado recorrente do Fundo, de aproximadamente R\$ 0,001/cota, equivalente a um acréscimo de cerca de 3% no resultado caixa recorrente.

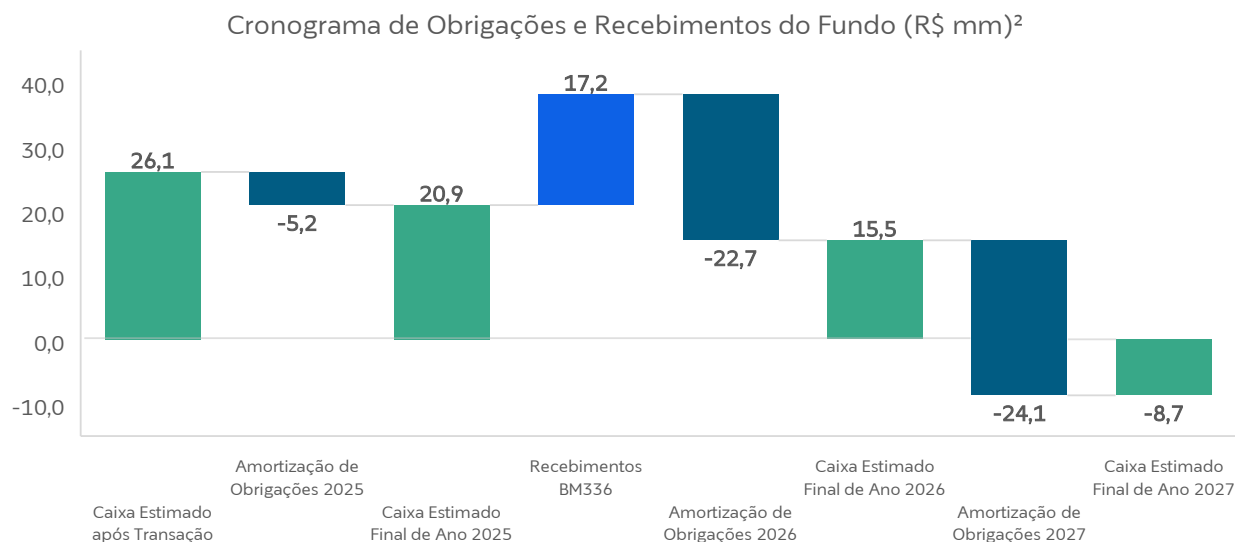
Além deste impacto positivo, a Transação fortalece não só a sua estrutura de capital, mas também a qualidade do portfólio do Fundo, que passa a contar com 9 ativos, localizados nos dois principais polos de escritórios corporativos do país, São Paulo e Rio de Janeiro.

Considerando a Transação, a recompra integral do CRI VINO e a liquidação da tranche indexada a CDI do CRI Haddock que vence em outubro, a taxa média das obrigações a prazo da carteira passará a ser de aproximadamente IPCA + 6,7% ao ano com prazo médio remanescente de 11 anos, sendo que o CRI Sede Globo SP é vinculado a um contrato atípico com o mesmo prazo.

### Tabela de obrigações a prazo do Fundo<sup>3</sup>:

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	<u>22A0695877</u>	IPCA + 6,948%	jan/37	360.474	84%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894746</u>	IPCA + 5,575%	out/35	68.203	16%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894745</u>	CDI + 2,475%	out/25	1.011	0%
<b>Total</b>	-	-	-	<b>429.688</b>	<b>100%</b>

Do ponto de vista de caixa e obrigações futuras, após esta transação, o Fundo passa a contar com caixa suficiente para honrar suas obrigações até o segundo semestre de 2027 conforme gráfico abaixo. É importante destacar que para fins de elaboração desse gráfico foram considerados exclusivamente os fluxos financeiros do Fundo já contratados, incluindo amortizações e vencimentos programados das obrigações financeiras e o recebimento da parcela remanescente do preço da venda do BM336 previsto para abril de 2026, não contemplando quaisquer outros eventos não assumidos até a presente data.



<sup>2</sup> Os valores apresentados são estimativas e poderão sofrer variações.

<sup>3</sup> Data base 31/08/2025

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2025.

**VINCI  
COMPASS**

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



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