



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2019.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

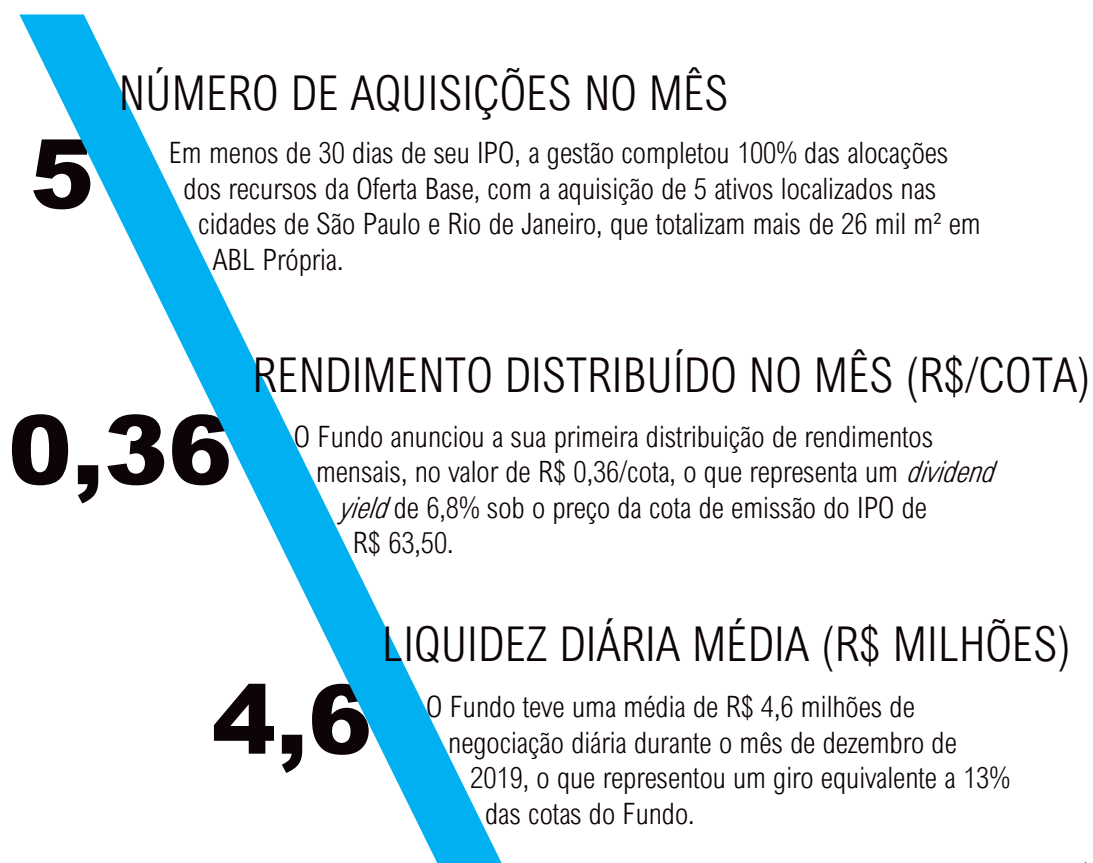
Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VINO11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Lajes Corporativas
- **Valor de Mercado da Cota¹ (31-12-19)**
R\$ 71,60
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-19)**
R\$ 61,56
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726
- **Número de Cotistas (31-12-19)**
9.108
- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,00% a.a.
- **Taxa de Performance**
20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Mensagem do Gestor

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial do VINO11. O Fundo teve seu IPO concluído no dia 25 de novembro de 2019, com uma demanda de R\$ 742 milhões e uma captação total de R\$ 564 milhões através de mais de 8.400 investidores.

O Fundo apresenta uma estratégia de investimento diferenciada no segmento de escritórios, buscando investir, preferencialmente, em participações majoritárias de ativos que possuam um ou mais dos 6 pilares que, na visão do Gestor, são vertentes de geração de valor para os imóveis e norteiam a alocação de capital. São eles: novas tendências (*coworking, space as a service*); projetos sustentáveis (certificação); foco em renda com potencial apreciação de preço; locatários de primeira linha, projetos diferenciados e de porte médio (“Boutique Office”) e localização em grandes centros.



As negociações das cotas do Fundo na B3 começaram no dia 28 de novembro de 2019 sob o ticker VINO11, e desde então tiveram apreciação de 12,8% e uma liquidez diária média de 4,6 milhões, o que representa um giro de 13% das cotas.

Em menos de 30 dias de seu IPO, a gestão completou 100% das alocações dos recursos da Oferta Base, restando apenas a alocação dos recursos do Lote Adicional. Neste período foram realizadas a aquisição de 5 ativos, além do pré-pagamento parcial de dívidas existentes. O Fundo possui um acordo de exclusividade assinado para a potencial aquisição de um ativo, para a alocação do capital do Lote Adicional da Oferta. O Gestor segue em negociações avançadas para adquirir ativos de qualidade e aderentes à estratégia de investimento do Fundo.

No dia 30 de dezembro de 2019, o Fundo anunciou a sua primeira distribuição de rendimentos mensais, no valor de R\$ 0,36/cota, o que representa um *dividend yield* de 6,8% sob o preço da cota de emissão do IPO de R\$ 63,50.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 3.513 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.693 mil, o equivalente a R\$ 0,30/cota e inclui apenas as receitas locatárias referentes a 65% do BM336, ao Oscar Freire 585 e ao Vita Corá. As receitas dos 35% remanescentes do BM336 e do BMA Corporate irão impactar o Fundo a partir de janeiro.

O resultado financeiro foi de R\$ 613 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos.

Dado que o Fundo iniciou suas negociações no final de novembro, o resultado caixa de dezembro não foi impactado pela taxa de administração, uma vez que o pagamento ocorre sempre no mês subsequente.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,36/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.980 mil, equivalente a R\$ 0,90/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 19 (R\$ mil)	Dezembro 19 (R\$/cota)	Acum. 2019 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.963	0,30	0,02
Resultado Financeiro	613	0,06	0,01
Receita Financeira	613	0,06	0,01
Despesa Financeira	0	0,00	0,00
Taxa de Administração	-22	0,00	0,00
Administrador e Escriturador	-22	0,00	0,00
Gestor	0	0,00	0,00
Outras Despesas do Fundo	-40	0,00	0,00
Resultado Recorrente Total	3.513	0,35	0,03
Resultado Não Recorrente	0	0,00	0,00
Ganhos de Capital	0	0,00	0,00
Outros	0	0,00	0,00
Resultado Total	3.513	0,35	0,03
Rendimentos a serem distribuídos	3.579	0,36	0,03
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.046	0,91	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-66	-0,01	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.980	0,90	

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

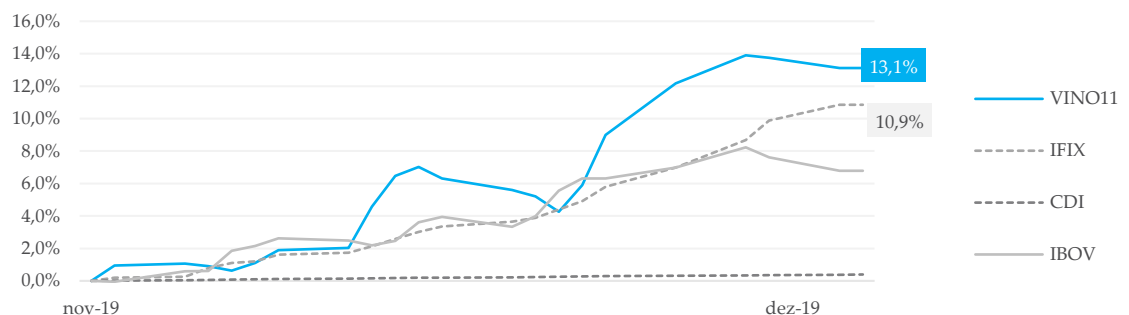
Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 19	Desde o IPO - 4 ^a emissão	Acumulado 2019
Valor da Cota de Referência Inicial	63,90	63,50	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	71,60	71,60	71,60
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	12,1%	12,8%	12,8%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	0,4%	0,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	12,6%	13,1%	13,1%
IFIX ³	10,6%	10,9%	10,9%
IBOVESPA ⁴	6,8%	6,8%	6,8%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	9,6%	10,2%	10,2%
Rendimentos e Outros	0,6%	0,4%	0,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	10,2%	10,6%	10,6%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,3%	0,3%

sFonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 71,60, uma variação de 12,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 13,1% em relação ao valor da cota de emissão do IPO, equivalente a 2,2 pontos percentuais acima do IFIX. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 10,6% representando 3140,2% do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

7. O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 28/11/2019.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	715.479
Número de Cotistas	9.108
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.637
Giro (% de cotas negociadas no mês)	13%

Fonte: Reuters e Escriturador

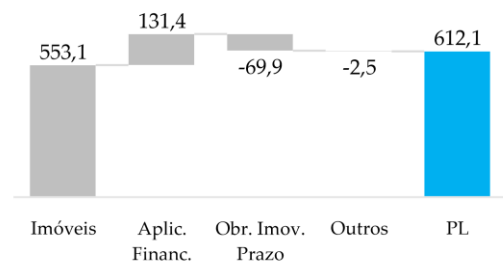
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 9.108 cotistas e um valor de mercado de R\$ 715,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,6 milhões que representou um giro equivalente a 13% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 612,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 553,1 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 131,4 milhões, equivalente a 21,5% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez elevada. O Fundo possui ainda R\$ 69,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	553,1	55,6
Aplicações Financeiras	131,4	13,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-69,9	-7,0
A Pagar / Receber	-2,5	-0,3
Patrimônio Líquido	612,1	61,6

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de dezembro.

— Mercado¹ — VILG11

Receita Média de Aluguel (R\$/m²)²

130,5
129,6

dez-19 jan-20 fev-20 mar-20 abr-20 mai-20 jun-20 jul-20 ago-20 set-20 out-20 nov-20

Taxa de Ocupação Média (%)

99,2%

84,0%

dez-19 jan-20 fev-20 mar-20 abr-20 mai-20 jun-20 jul-20 ago-20 set-20 out-20 nov-20

Inadimplência Líquida Média (%)

0,0%

dez-19 jan-20 fev-20 mar-20 abr-20 mai-20 jun-20 jul-20 ago-20 set-20 out-20 nov-20

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

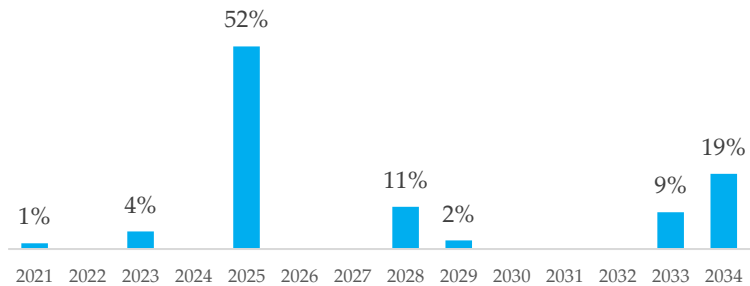
DEZEMBRO 2019

O portfólio atualmente possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,4 anos.

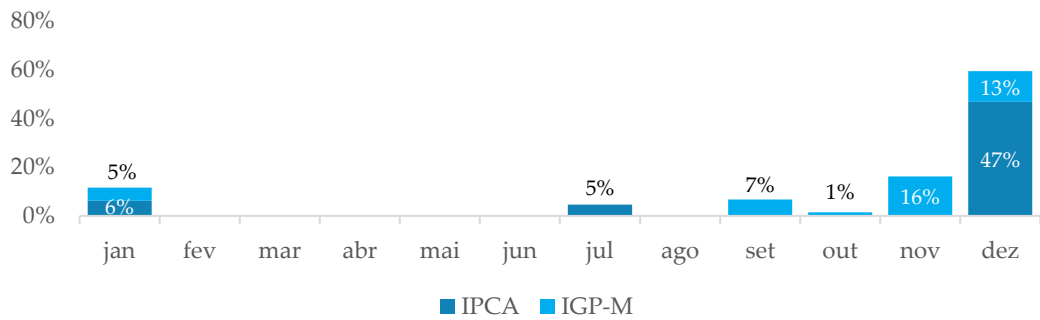
WAULT¹



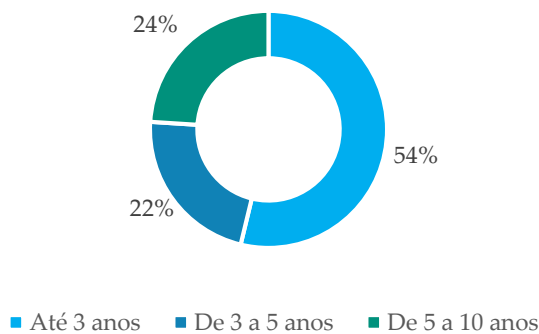
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



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

² Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

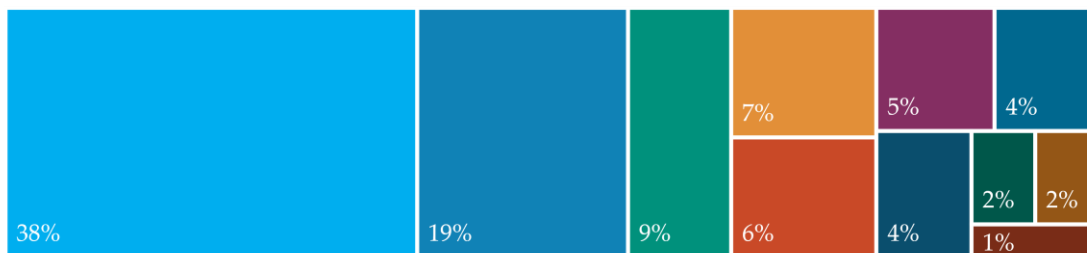
DEZEMBRO 2019

Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 5 imóveis totalizando mais de 26 mil m² de ABL próprio.

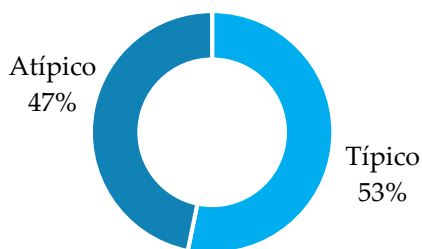
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

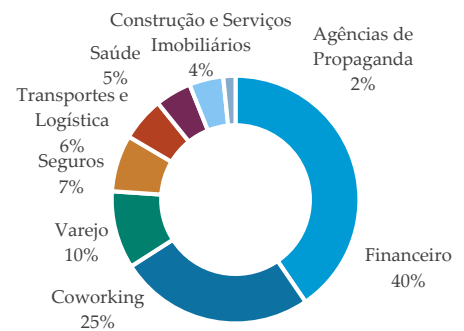


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

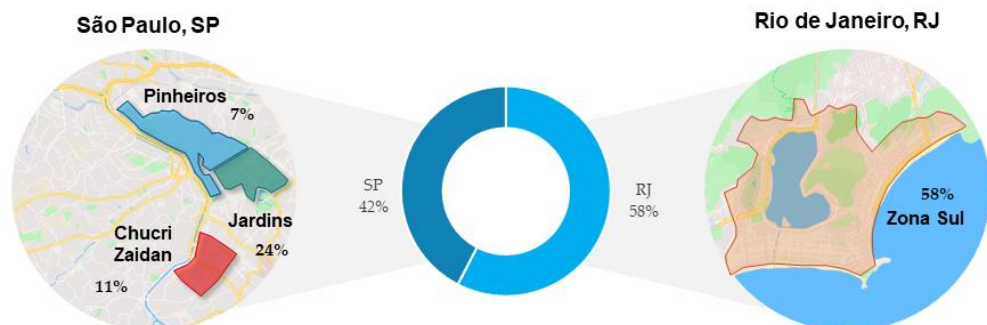
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado, Cidades e Microregiões



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO	100%	Nº Pavimentos¹	7
Área BOMA	4.916	Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de Ocupação	100%	Certificação	LEED Silver
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral	Região²	Zona Sul, RJ



¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII

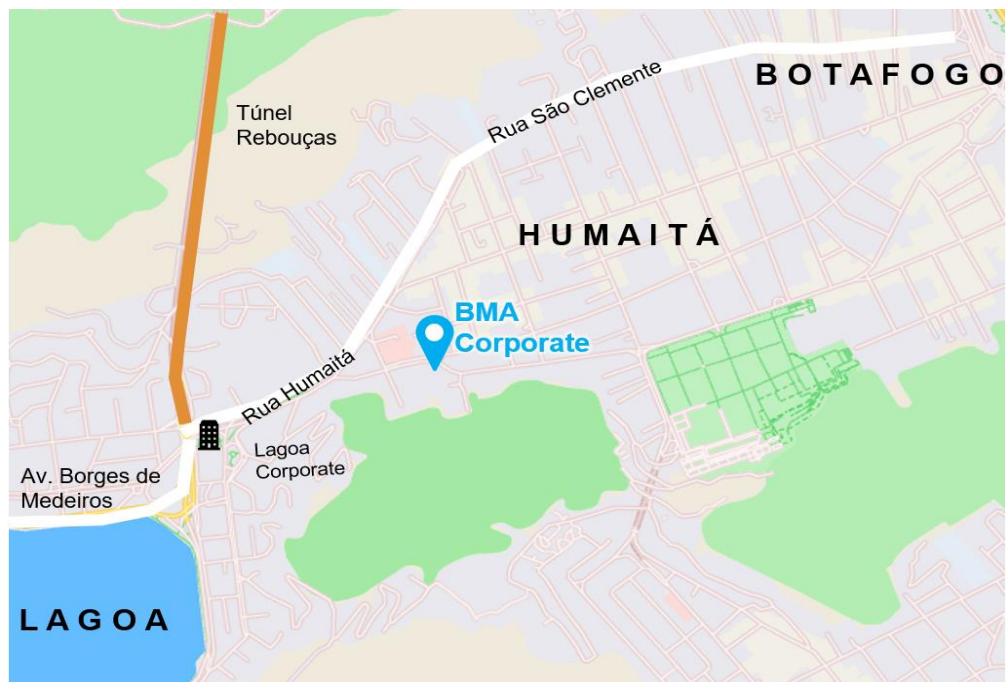
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

BMA Corporate – Largo do Ibam 1, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO	70,0%	Nº Pavimentos¹	7
Área BOMA	8.264 m ²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	98,9%	Certificação	LEED Gold
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ	Região²	Zona Sul, RJ



¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO	100%	Nº Pavimentos¹	7
Área BOMA	6.145 m ²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%	Região²	Jardins, SP
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon		



¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo,



% Participação VINO	100%	Nº Pavimentos¹	5
Área BOMA	6.450 m ²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%	Região²	Alto de Pinheiros, SP
Principais Locatários	Wework		



¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII

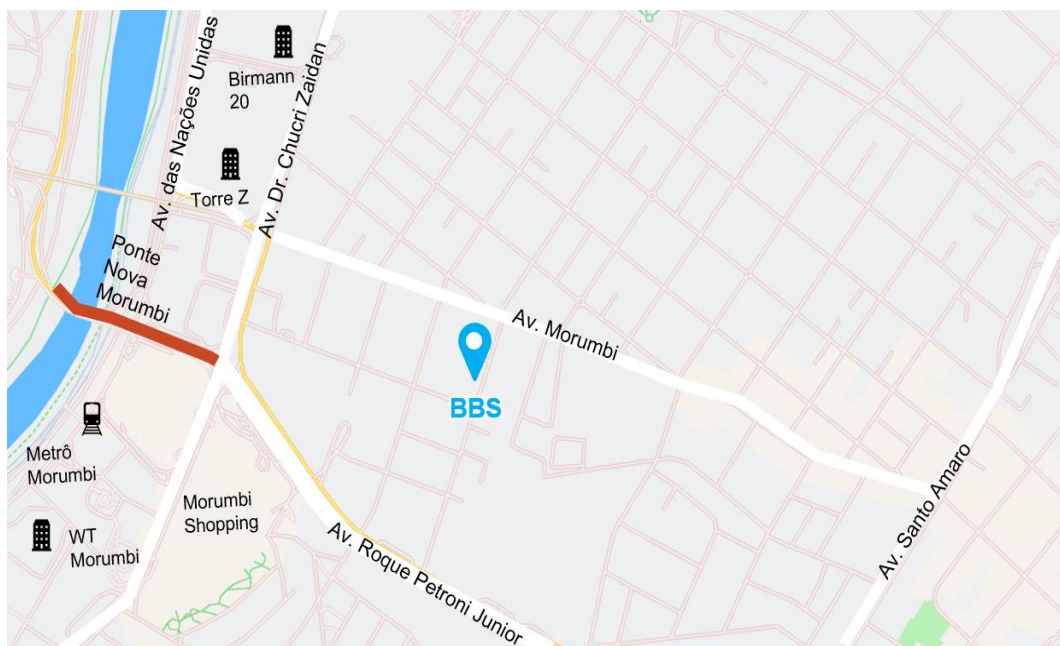
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



% Participação VINO	100%	Nº Pavimentos¹	6
Área BOMA	5.379 m ²	Tipo de Contrato	Típico
Taxa de Ocupação	100%	Região²	Chucri Zaidan, SP
Principais Locatários	CO.W., DHL e Almap		



¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a

Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017