

Vinci Offices FII

Relatório de Resultados Trimestral

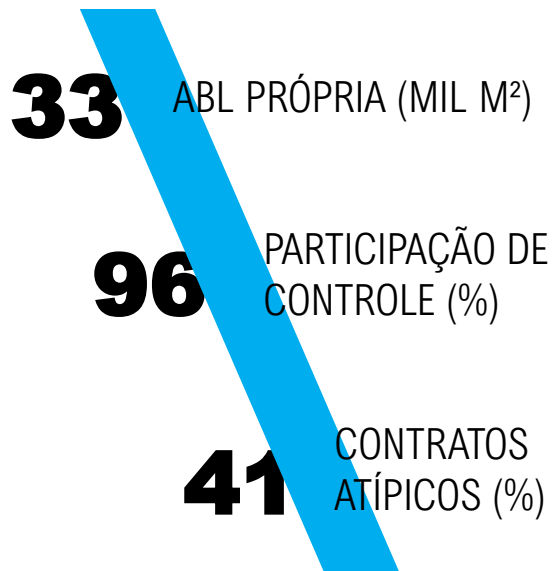
4º TRIMESTRE 2019

VINCI partners



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.

DESTAQUES



Este é o primeiro relatório trimestral do Vinci Offices FII. Serão apresentados os resultados financeiros do Fundo referentes ao 4º trimestre de 2019, enquanto os indicadores operacionais e dados sobre mercado são referentes a março de 2020, de forma a passar para os investidores as informações mais atualizadas do Fundo.

Desde seu IPO em novembro de 2019, do qual o Fundo captou R\$ 564 milhões, a cota de mercado do Fundo tem apresentado bons níveis de negociação no mercado secundário e apresentou uma média de liquidez diária de R\$ 4 milhões. O Fundo realizou a aquisição de todos os ativos que estavam na destinação de recursos, além de mais dois ativos em São Paulo com os recursos do lote adicional.

Desde dezembro de 2019 o Fundo vêm distribuindo como rendimento mensal o valor de R\$ 0,37/cota, que representa um dos maiores *dividend yield* do segmento de lajes corporativas.

O Vinci Offices FII possui atualmente 7 ativos em seu portfólio, que totalizam mais de 33 mil m² de ABL Própria, e estão localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, os dois principais eixos corporativos do país. O Fundo apresenta uma diversificação em termos de locatários e seus segmentos de atuação, além de um balanceamento entre contratos típicos e atípicos, que representam 41% da receita de aluguel do Fundo, e que garantem maior segurança ao Fundo em eventuais negociações com locatários.

Parte da estratégia do Fundo é ter posição de controle em seus ativos, de forma a agilizar o processo de tomada de decisão e negociação diretamente com os locatários. Atualmente o Fundo possui controle de 6 dos 7 ativos do portfólio.

Ao final do mês de março de 2020, o Fundo apresentava uma situação confortável de caixa, com cerca de R\$ 62,6 milhões em aplicações financeiras, sendo que as obrigações por aquisição de imóveis a prazo totalizam R\$ 77,7 milhões, sendo que apenas R\$ 11,8 milhões apresentam vencimento ainda em 2020.

Portfólio

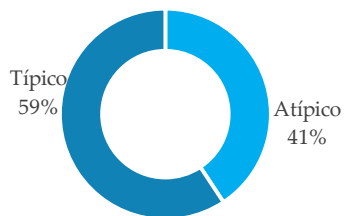


Visão Geral do Portfólio

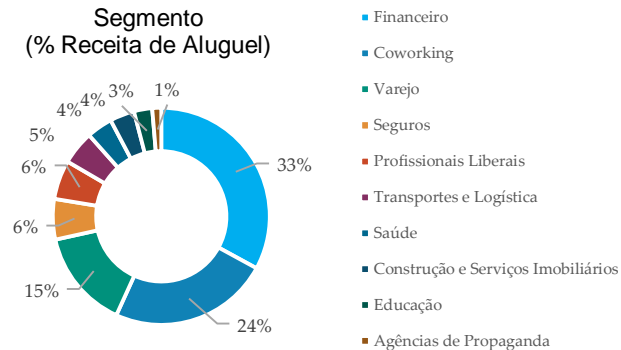
Imóveis	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Tipo de Contrato	Ocupação
Oscar Freire 585	Jardins, São Paulo (SP)	6.145	100%	6.145	Típico	100%
BMA Corporate	Humaitá, Rio de Janeiro (RJ)	8.264	70%	5.785	Típico	98,9%
Sede C&A	Alphaville, Barueri (SP)	7.900	70%	5.530	Típico	100%
BBS	Chucri Zaidan, São Paulo (SP)	5.379	100%	5.379	Típico	100%
BM 336	Leblon, Rio de Janeiro (RJ)	4.916	100%	4.916	Atípico	100%
Vita Corá	Pinheiros, São Paulo (SP)	6.450	66,4%	4.283	Típico	100%
LAB 1404	Vila Madalena, São Paulo (SP)	6.874	20,1%	1.382	Típico	100%
Fundo				33.421		99%

Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

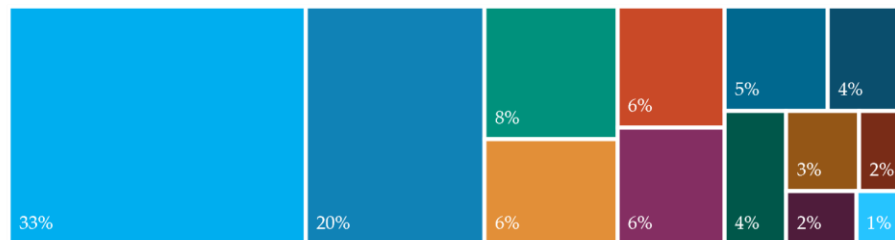
Tipo de Contrato
(% Receita de Aluguel)



Segmento
(% Receita de Aluguel)



Locatários
(% Receita de Aluguel)

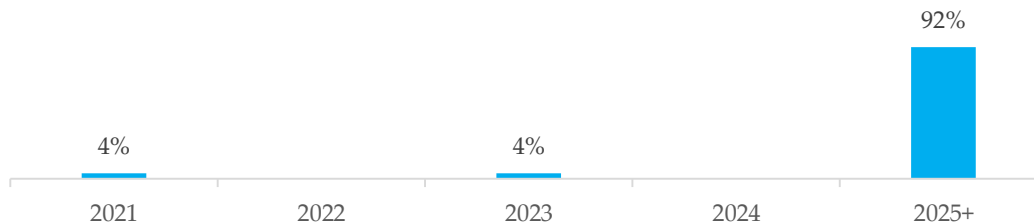


Indicadores e Informações referentes aos contratos de locação

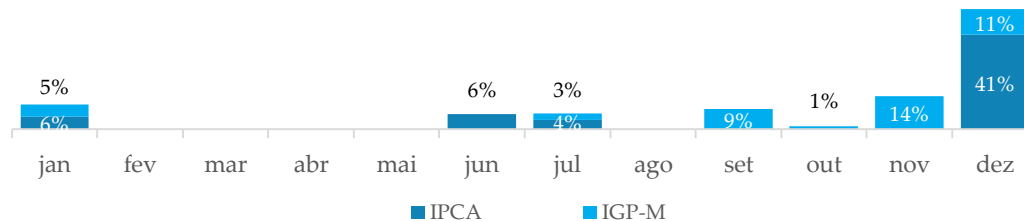
WAULT¹



Vencimento dos Contratos (%Receita de Aluguel)



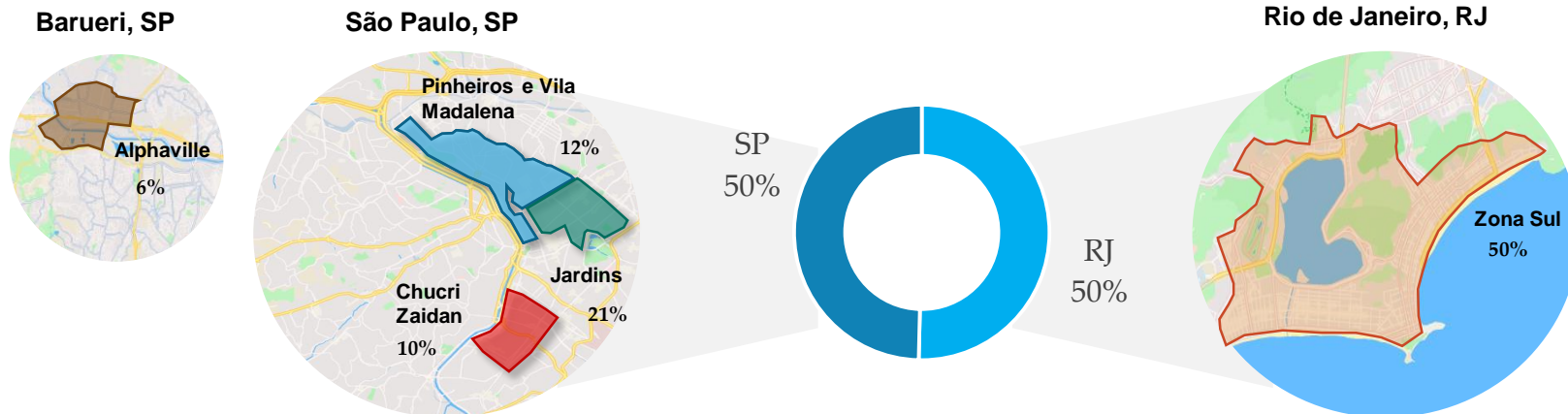
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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

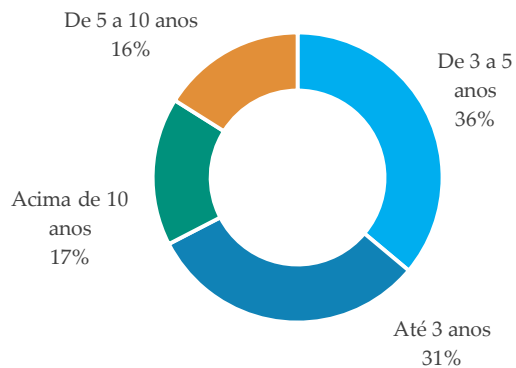
Indicadores e Informações referentes a localização dos ativos

Estados, Cidades e Microrregiões (%Receita de Aluguel)

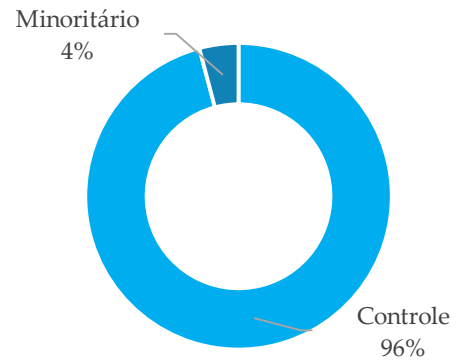


Indicadores e Informações referentes aos ativos do portfólio

Idade¹ dos Ativos (%ABL Própria)

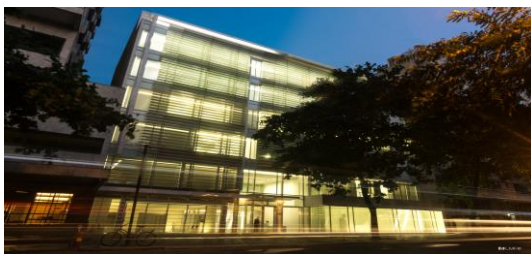


Tipo de Participação (%ABL Própria)



¹ Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

BM 336



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral
Nº Pavimentos¹	7
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região²	Zona Sul, RJ

BMA Corporate



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	8.264 m ²
Taxa de Ocupação	98,9%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Nº Pavimentos¹	7
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região²	Zona Sul, RJ

Oscar Freire 585



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	6.145 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon
Nº Pavimentos¹	7
Tipo de Contrato	Típico
Região²	Jardins, SP

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

² Fonte: SiiLA

Vita Corá



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	WeWork

Nº Pavimentos¹ 5

Tipo de Contrato Típico
Região² Alto de Pinheiros, SP

BBS



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	CO.W., DHL e Almap

Nº Pavimentos¹ 6

Tipo de Contrato Típico
Região² Chucru Zaidan, SP

Sede C&A



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	7.910 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A

Nº Pavimentos¹ 3

Tipo de Contrato Típico
Região² Alphaville, SP

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

² Fonte: SiiLA

LAB 1404



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	1.382,44 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Escola Britânica de Artes Criativas e Desing (EBAC)
Nº Pavimentos¹	5
Tipo de Contrato	Típico
Região²	Vila Madalena, SP

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

² Fonte: SiiLA

Performance do Fundo e Indicadores Operacionais

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)	4T19
Resultado Imóveis	2.693
Resultado Financeiro	612
Taxa de Administração	-22
Outros	-39
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)	3.513
Rendimentos Distribuídos	-3.579
Distribuição sobre Resultado	102%

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Disponibilidades	62.595
Obrigações de aquisição de ativos	-77.664
Até 2020	-11.825
De 2021 em diante	-65.839
Caixa Líquido	-15.069

Mercados de Capitais	Março 2020
Número Total de Cotas	9.942.726
Liquidez Diária Média (R\$ mil)	2.822
Número de Cotistas	17.456
% de cotas - pessoa física	72%
% de cotas - demais investidores	28%
Valor de Mercado (R\$ mil)	536.807

Indicadores Operacionais	Março 2020
ABL Própria (m²)	33.486
WAULT ¹ (anos)	8,1
Taxa de Ocupação	99,3%
Inadimplência Líquida	0,00%

¹ FFO Ajustado (Adjusted Funds From Operations): Média não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo os efeitos de ganho/perda na venda de propriedades para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes, somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

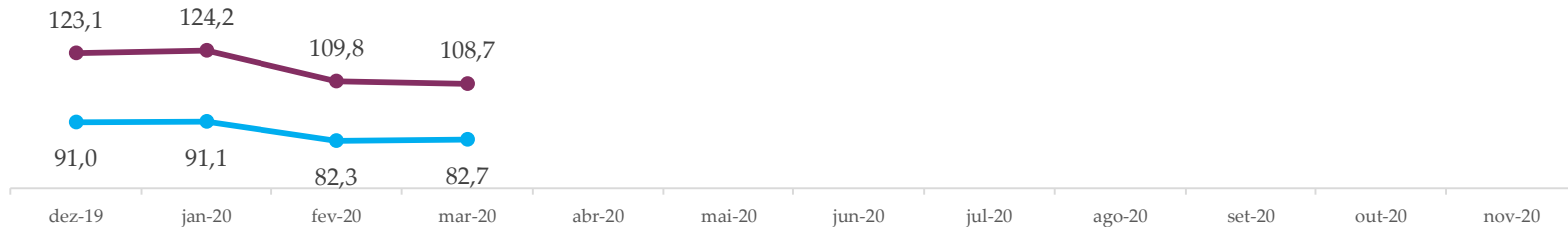
Portfólio x Mercado

■ Portfólio ■ Mercado¹

Taxa de Ocupação Média (%)



Receita Média de Aluguel de Contratos Típicos (R\$/m²)



¹ Fonte: Siila. O indicador representa a situação do portfólio se cada ativo possuísse o aluguel e ocupação médios da região à que pertence.

Carteira do Fundo

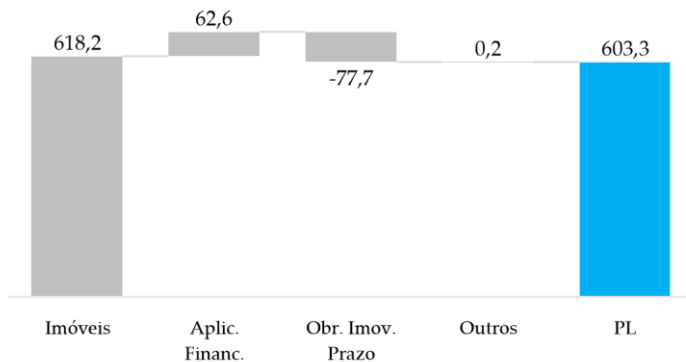
A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. The rest of the slide is white.

Patrimônio Líquido do Fundo

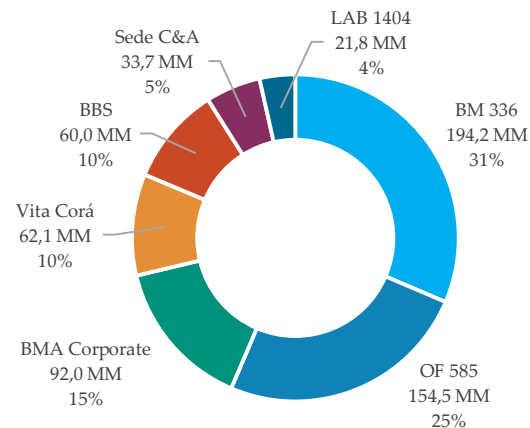
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março era de R\$ 603,3 milhões composto por R\$ 618,2 milhões de ativos imobiliários e R\$ 77,7 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

Em março de 2020, o Fundo possuía R\$ 62,6 milhões em caixa, sendo que as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 77,7 milhões, e inclui as parcelas a prazo de aquisição dos imóveis BM 336 e a parcela remanescente da aquisição do ativo LAB 1404, sendo que apenas R\$ 11,8 milhões apresentam vencimento ainda em 2020. A dívida líquida do Fundo totaliza portanto, R\$ -15,1 milhões. O pagamento a prazo de aquisição de imóveis possui um prazo de 5 anos e são corrigidos por TR + 9,2% a.a..

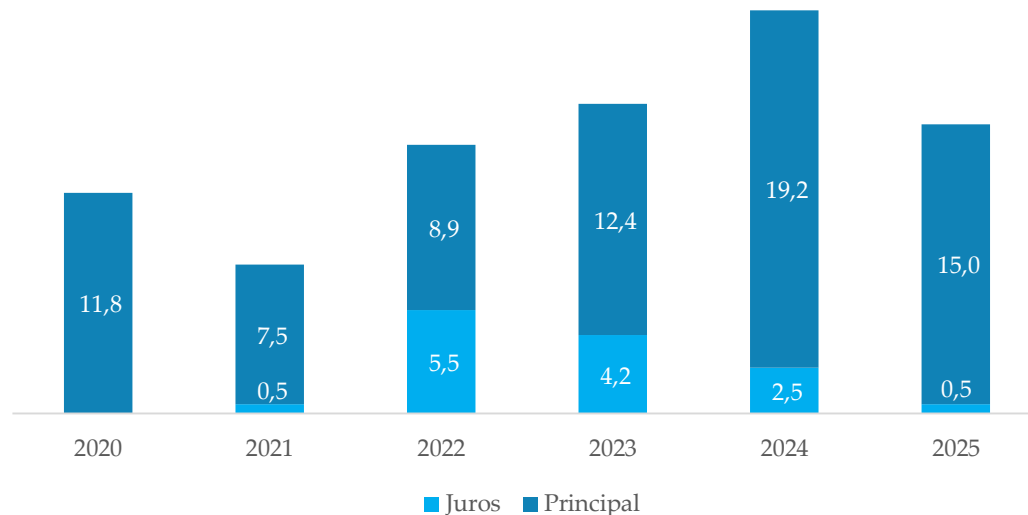
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Aplicações Financeiras	62.595
Obrigações de aquisição de ativos	-77.664
Até 2020	-11.825
De 2021 em diante	-65.839
Caixa Líquido	-15.069

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	4T19
Receita Financeira	612.530
Despesa Financeira	-
Resultado Financeiro	612.530

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de abril de 2020.

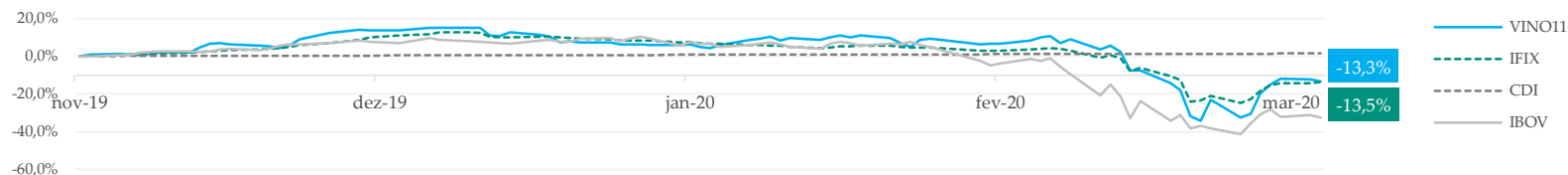
Mercado de Capitais



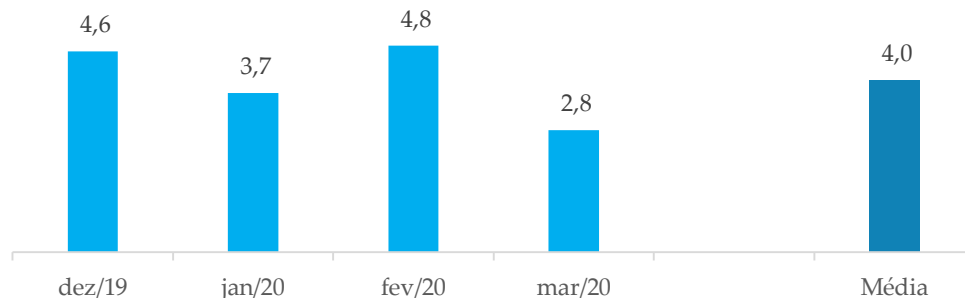
Desempenho

Desde o IPO do Fundo, em 28 de novembro de 2019, até o encerramento do mês de março de 2020, o Fundo acumulava -13,3% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de -13,5% no mesmo período. O VINO11 teve negociação em todos os pregões desde o início de suas negociações, e sua média de negociação diária foi de R\$ 4,0 milhões.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Liquidez Diária Média (R\$ Milhões)

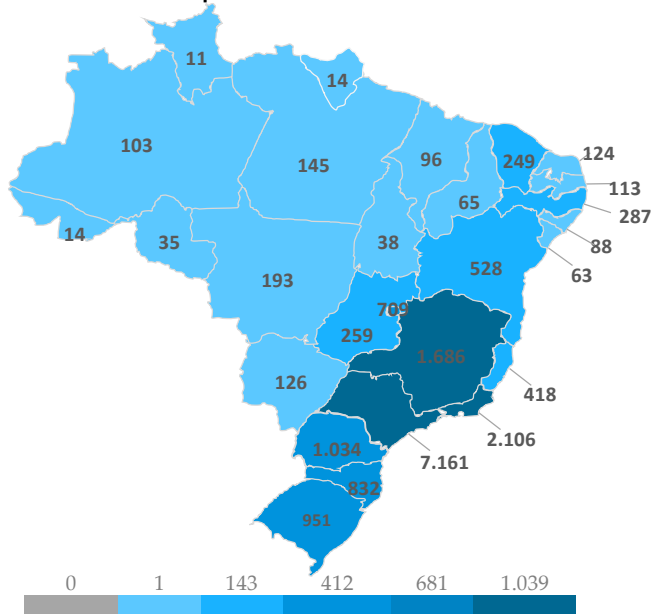


¹ Considera os rendimentos declarados no período, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

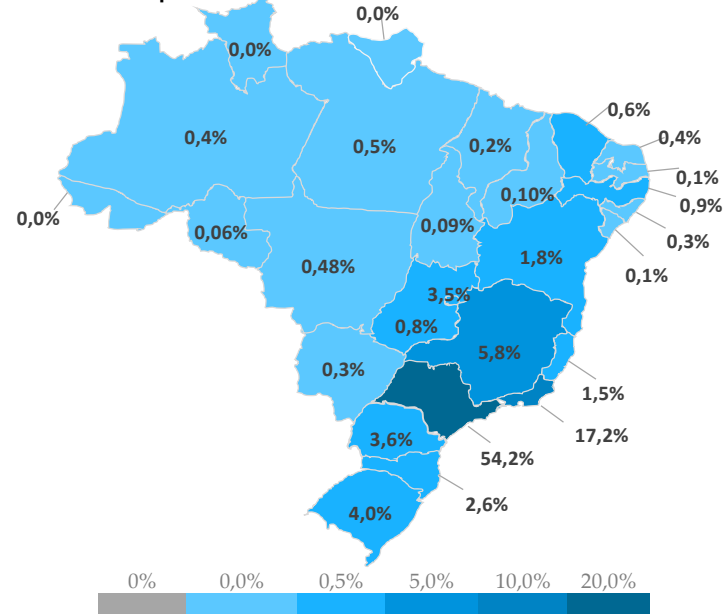
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 17.456 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, com 53,2% e 17,2% das cotas. Os vinte maiores cotistas representavam 26% do capital do Fundo. Atualmente 72% das cotas são detidas por pessoas físicas e 28% são por outros investidores.

Quantidade de Cotistas por Estado



Percentual de Cotas por Estado



Resultado e Demonstrações Financeiras 4T19

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	dez/19	% PL	dez/18	% PL	Passivos	dez/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	100.553	16,45%	4.482	8,10%	Passivos circulantes	20.696	3,40%	9.737	17,60%
Caixa e equivalente de caixa	96.943	15,84%	-	-	Rendimentos a distribuir	3.580	0,58%	-	0,00%
Aluguéis a receber	2.977	0,49%	-	-	Impostos e contribuições a recolher	90	0,01%	-	0,00%
Outros valores a receber	633	0,12%	-	-	Taxa de Administração	51	0,01%	12	0,02%
Ativos não circulantes	34.386	5,63%	-	0,00%	Auditoria e custódia	105	0,02%	105	0,19%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	34.486	5,63%	-	-	Taxa de fiscalização CVM	12	0,00%	4	0,01%
Investimento - propriedade para investimento	562.076	91,82%	120.075	216,96%	Custos relacionados oferta	1.947	0,33%	-	0,01%
Imóveis acabados para renda	506.171	82,69%	71.444	129,09%	Provisões e contas a pagar	329	0,07%	2	0,00%
Ajuste ao valor justo	55.905	9,13%	48.631	87,87%	Obrigações por aquisição de imóveis	14.582	2,38%	9.614	17,37%
Ativo Total	697.115	113,90%	124.557	225,06%	Passivos não-circulantes	64.295	10,50%	59.475	107,46%
					Obrigações por aquisições de imóveis	64.295	10,50%	59.475	107,46%
					Total do Passivo	84.991	13,90%	69.212	125,06%
					Patrimônio Líquido	612.124	100,00%	55.345	100,00%
					Cotas integralizadas	541.608	88,48%	3.277	5,92%
					Ajustes ao valor justo	55.905	9,13%	48.631	87,87%
					Gastos com colocação de cotas	(371)	(4,25%)	-	0,00%
					Distribuição de rendimentos a cotistas	(3.580)	(0,59%)	-	0,00%
					Reserva de lucros	18.562	3,03%	3.437	6,21%
					Passivo Total + Patrimônio Líquido	697.115	100,00%	55.345	100,00%

/ Resultado e Demonstrações Financeiras

Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) (R\$ mil)

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de propriedades para Investimento	24.097	12.791
Receitas de aluguéis	16.823	11.788
Ajuste ao valor justo	7.274	1.003
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	(6.112)	(6.294)
Atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	(6.112)	(6.294)
Despesas de propriedades para Investimento	(44)	(88)
Condomínio	(13)	-
Reparos, manutenção e conservação de imóveis	(31)	(88)
Resultado Líquido de propriedades para investimento	3.542	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	2	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	448	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	3.182	-
Despesas de IR sem ganho de capital de cotas de FII	(90)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias	21.483	6.565
Outros ativos financeiros	1.271	156
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	1.623	197
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(352)	(41)
Despesas Operacionais	(355)	(251)
Consultoria	(40)	(12)
Auditoria e custódia	(61)	(106)
Emolumentos e cartórios	(2)	-
Taxa de administração	(191)	(136)
Taxa de fiscalização da CVM	(23)	(16)
Outras Receitas (despesas) operacionais	(38)	19
Lucro Líquido no Exercício	22.399	6.314



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 Jardim 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
535 Madison Avenue, 37th Floor
10022