



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de janeiro de 2020.

# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

### 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 Cota<sup>1</sup> (31-01-20)**  
R\$ 66,38
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-20)**  
R\$ 61,35
- **Quantidade de Cotas**  
9.942.726
- **Número de Cotistas (31-01-20)**  
13.689
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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.

Conforme compromisso voluntário estabelecido pelo Gestor no Prospecto da 4ª Emissão de Cotas, a taxa de administração nos primeiros 12 meses após o encerramento da emissão será de 1,00% a.a., e depois será cobrada conforme regras estabelecidas acima.
- **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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

## Vinci Offices FII

### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 3.759 mil, o equivalente a R\$ 0,38/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.569 mil, o equivalente a R\$ 0,36/cota.

O resultado financeiro foi de R\$ 826 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,37/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 9.060 mil, equivalente a R\$ 0,91/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 20 (R\$ mil)	Janeiro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.569	0,36	0,36
Resultado Financeiro	826	0,08	0,08
Receita Financeira	826	0,08	0,08
Despesa Financeira	-	-	-
Taxa de Administração	612	0,06	0,06
Administrador e Escriturador	56	0,01	0,01
Gestor	556	0,06	0,06
Outras Despesas do Fundo	24	0,00	0,00
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>3.759</b>	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>
Resultado Não Recorrente	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-
Outros	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>3.759</b>	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>3.679</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.980	0,90	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	80	0,01	
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>9.060</b>	<b>0,91</b>	

# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

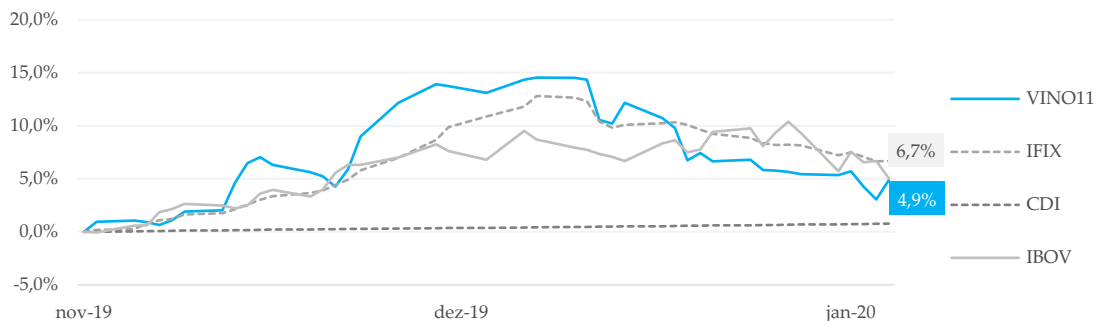
### Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 20	Desde o IPO - 4ª emissão	Acumulado 2020
Valor da Cota de Referência Inicial	72,00	63,50	72,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	66,38	66,38	66,38
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Varição Bruta da Cota	-7,8%	4,5%	-7,8%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	0,3%	0,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-7,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>-7,3%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-3,8%	6,7%	-3,8%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-1,6%	5,1%	-1,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Varição Líquida da Cota	-7,8%	3,6%	-7,8%
Rendimentos e Outros	0,6%	0,3%	0,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-7,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>-7,3%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,3%	0,7%	0,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 66,38, uma variação de -7,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -7,2% no mês. 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 IPO foi de 4,0% representando 601,9% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

### 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

JANEIRO 2020

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	663.677
Número de Cotistas	13.689
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.679
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12%

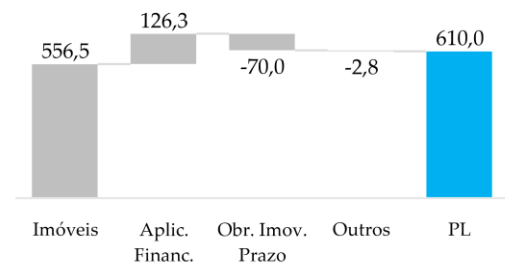
Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 13.689 cotistas e um valor de mercado de R\$ 663,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,7 milhões que representou um giro equivalente a 12% das cotas do Fundo.

#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 610,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 556,5 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 126,3 milhões, equivalente a 20,7% 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\$ 70,0 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	556,5	56,0
Aplicações Financeiras	126,3	12,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-70,0	-7,0
A Pagar / Receber	-2,8	-0,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>610,0</b>	<b>61,4</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

### Indicadores Operacionais

As informações abaixo refletem o portfólio do Fundo ao fim de janeiro, portanto, não consideraram a aquisição do ativo "Sede C&A".

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. Contratos com aluguel médio abaixo da média de mercado apresentam maior potencial de reajuste nas futuras revisionais.

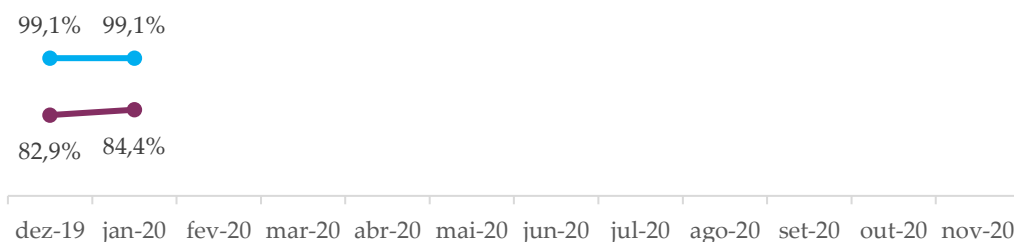
— Mercado<sup>1</sup> — VINO11

#### Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m<sup>2</sup>)

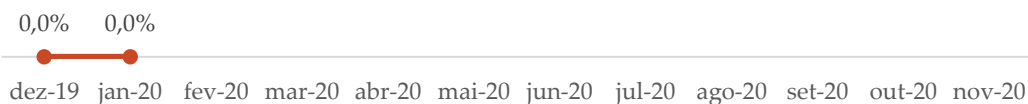


O portfólio consolidado apresentava ao fim de janeiro uma taxa de ocupação média de 99,1% e 0% de inadimplência.

#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

As informações abaixo refletem o portfólio do Fundo ao fim de janeiro, portanto, não consideraram a aquisição do ativo "Sede C&A".

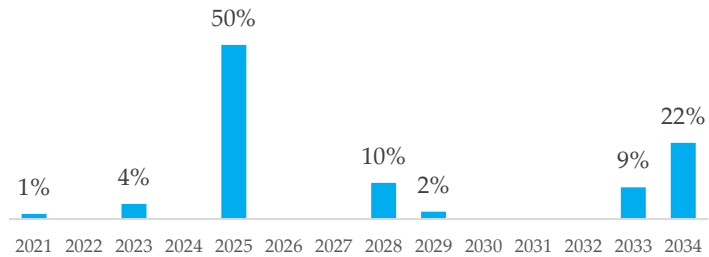
O portfólio possuía prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 8,6 anos. Cerca de 55% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2025, e os 45% remanescentes apresentam vencimento até 2034.

Em termos de ABL própria, 48% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 27% entre 3 a 5 anos e 25% a ativos com mais de 5 anos.

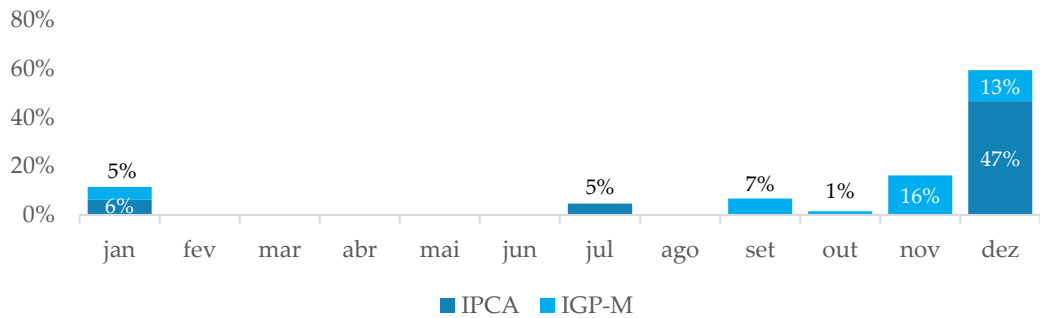
### WAULT<sup>2</sup>



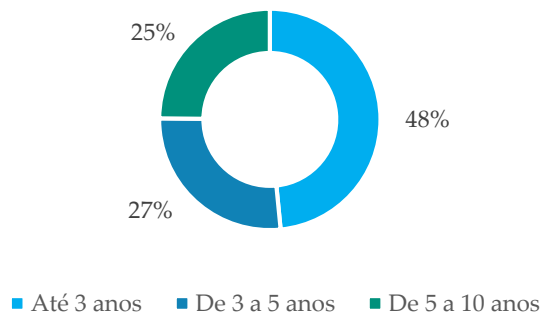
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



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



### Idade dos Ativos<sup>3</sup> (% ABL Própria)



# Vinci Offices FII

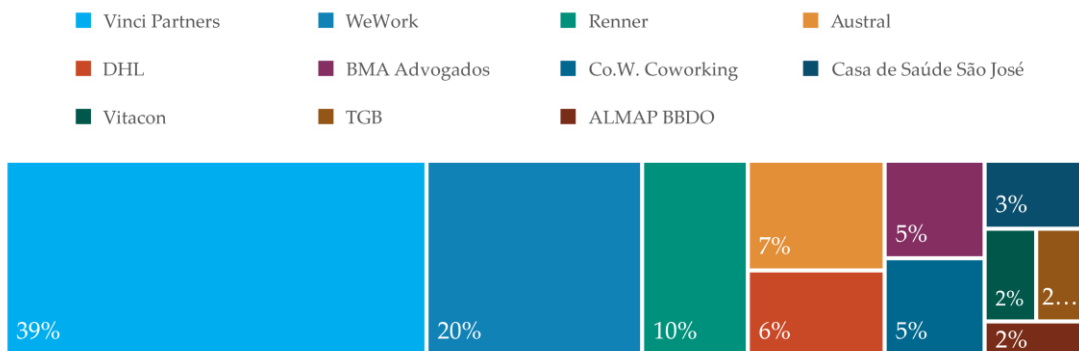
## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

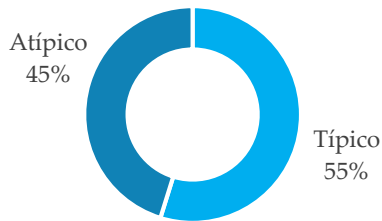
### Portfólio

As informações abaixo refletem o portfólio do Fundo ao fim de janeiro, portanto, não consideraram a aquisição do ativo "Sede C&A". O portfólio do Fundo era composto por participação em 5 imóveis totalizando mais de 26 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

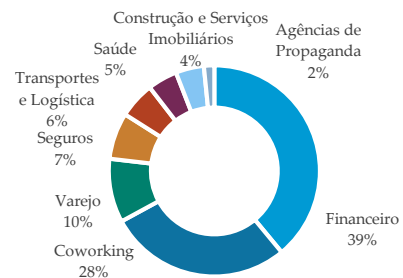
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



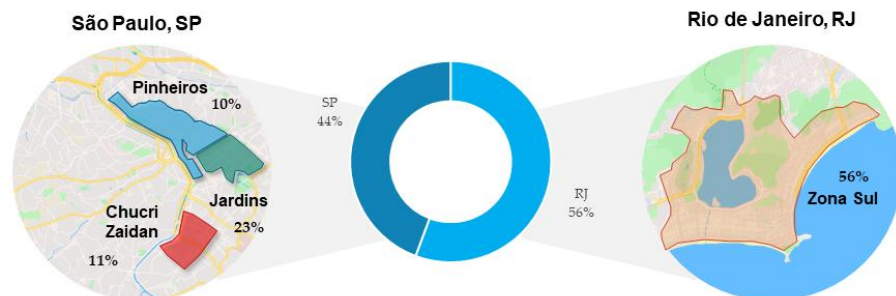
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado, Cidades e Microregiões



Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em [www.vino11.com/ativos/](http://www.vino11.com/ativos/)



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	7
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região <sup>2</sup>	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	8.264 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	98,9%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	7
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região <sup>2</sup>	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	6.145 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	7
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>2</sup>	Zona Sul, RJ

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	WeWork
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	5
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>2</sup>	Alto de Pinheiros, SP

### BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	CO.W., DHL e Almap
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	6
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>2</sup>	Chucri Zaidan, SP

### C&A<sup>1</sup> – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	7.910 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Nº Pavimentos <sup>1</sup>	3
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>2</sup>	Alphaville, SP

Localização em Grandes Centros
  Novas Tendências
  Projetos Sustentáveis
  Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço
  Boutique Office
  Locatários de 1ª Linha

<sup>1</sup> Considera a aquisição de ativo "Sede C&A", divulgado em 06/02/2020.

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vincioffices.com](mailto: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