



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2020.



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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> (31-08-20)**  
R\$ 58,00
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-20)**  
R\$ 60,52
- **Quantidade de Cotas**  
9.942.726

- **Número de Cotistas (31-08-20)**  
39.643

- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	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

**0,35** RESULTADO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto de 2020, no valor de R\$ 0,35/cota, o que representa um dividend yield de 7,2% sobre a cota de mercado ao fim de agosto.

**100%** RECEITA IMOBILIÁRIA RECEBIDA

No mês de agosto de 2020, o Fundo recebeu 100% da receita faturada para o mês, fruto do sucesso das negociações com locatários no período impactado pela COVID-19.

**3,5%** RENTABILIDADE NO MÊS (%)

A cota ajustada do Fundo apresentou uma rentabilidade total no mês de 3,5%, o equivalente a 1,7 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período.

<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

AGOSTO 2020

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

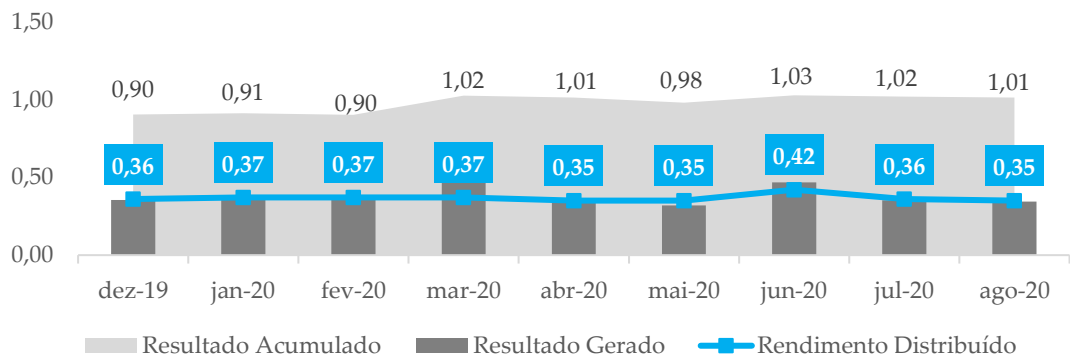
O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 3.414 mil, o equivalente a R\$ 0,34/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.725 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 260 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.054 mil, equivalente a R\$ 1,01/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 20 (R\$ mil)	Agosto 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.725	0,37	0,38	0,37
Resultado Financeiro	260	0,03	0,04	0,04
Receita Financeira	260	0,03	0,04	0,04
Despesa Financeira	-	-	-	-
Taxa de Administração	-542	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-64	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-479	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-29	-0,00	0,02	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>3.414</b>	<b>0,34</b>	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>3.480</b>	<b>0,35</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.120	1,02
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-66	-0,01
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>10.054</b>	<b>1,01</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



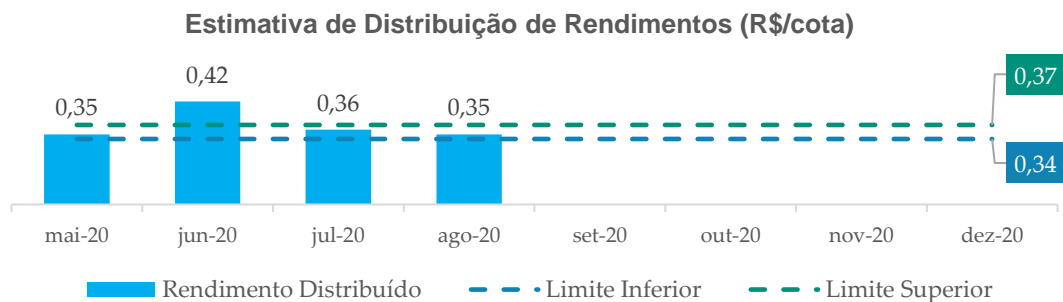
# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

### Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 30/04, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2020, se situe entre R\$ 0,34 e R\$ 0,37/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



### Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	56,36	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	58,00	58,00	58,00
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Varição Bruta da Cota	2,9%	-19,0%	-8,7%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	5,7%	7,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>3,5%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-1,4%</b>
IFIX <sup>3</sup>	1,8%	-13,0%	-3,5%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-3,4%	-14,1%	-8,2%
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Varição Líquida da Cota	2,3%	-19,0%	-8,7%
Rendimentos e Outros	0,6%	5,7%	7,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>2,9%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-1,4%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,1%	1,8%	2,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 58,00, um desconto de 4,2% para a cota patrimonial do Fundo e equivalente a uma variação de 2,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,5% no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> Considera os rendimentos declarados no período

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

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

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

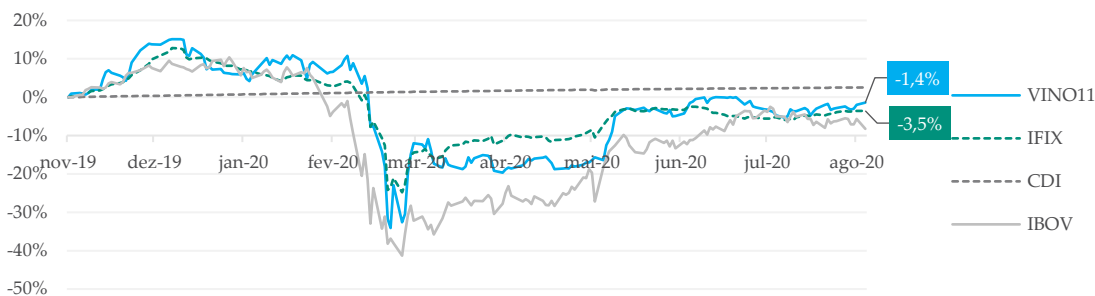
<sup>6</sup> Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

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

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

### Rentabilidade Bruta do Fundo



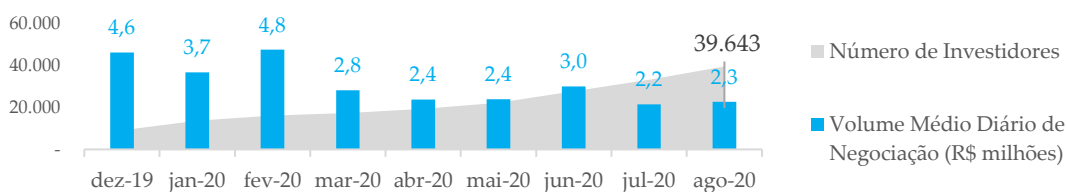
Fonte: Bloomberg

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	580.158
Número de Cotistas	39.643
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.283
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

O Fundo encerrou o mês de agosto com 39.643 cotistas e um valor de mercado de R\$ 580,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,3 milhões que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

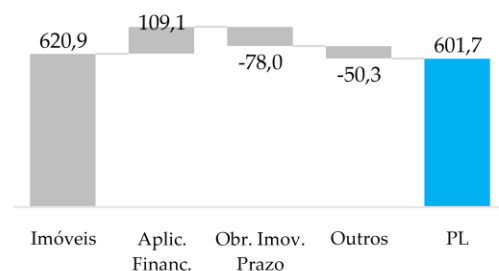
AGOSTO 2020

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 601,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 620,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 109,1 milhões, que incluem R\$ 21,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 39,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, além do montante total das cotas subscritas durante o período de direito de preferência da 5ª emissão de cotas, conforme relatado no [Comunicado ao Mercado](#) em 31/08/2020, equivalente a R\$ 48,1 milhões. Esse valor permanece a integralizar até o encerramento da oferta, em que as novas cotas serão contabilizadas no Fundo.

O Fundo possui ainda R\$ 78,0 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 13,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	620,9	62,4
Aplicações Financeiras	109,1	11,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-78,0	-7,8
A Pagar / Receber <sup>1</sup>	-50,3	-5,1
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>601,7</b>	<b>60,5</b>



Fonte: Administrador

1. Inclui o montante total de cotas subscritas durante o período de direito de preferência da 5ª emissão de cotas no valor de R\$ 48.103.385,00.

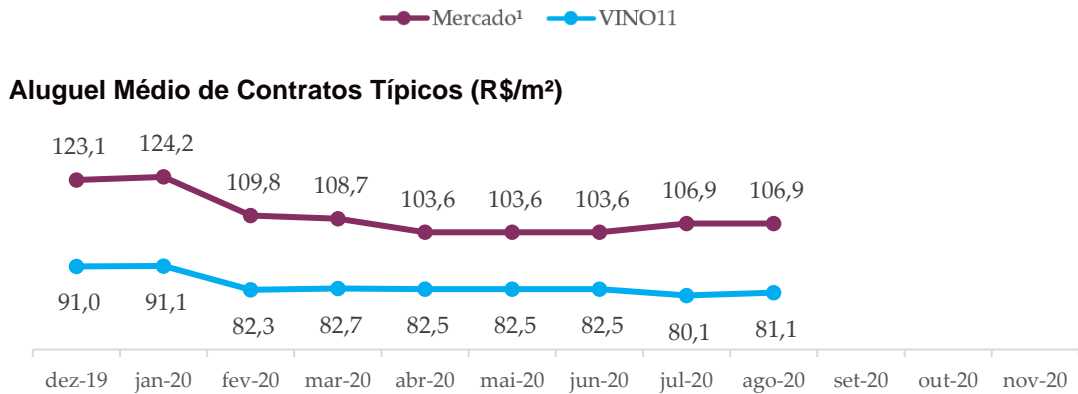
## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

### Indicadores Operacionais

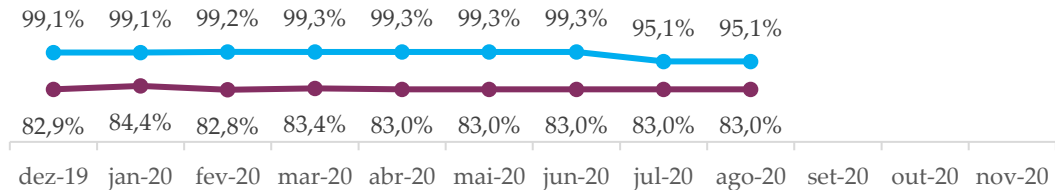
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões.

O aluguel médio/m<sup>2</sup>, referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 24% em relação à média de mercado.



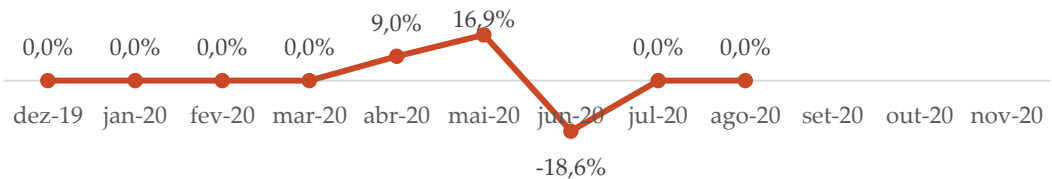
### Taxa de Ocupação Média (%)

O Fundo possui tratativas avançadas para locação do espaço disponível no edifício LAB 1404 e, dada a pequena representatividade que esta área possui no portfólio, o Fundo também está avaliando a implantação de uma operação de coworking permitindo que o Fundo possa participar de forma mais direta dos resultados esperados para este segmento.



### Inadimplência Líquida Média (%)

No mês de agosto o Fundo recebeu toda a receita faturada no mês.



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

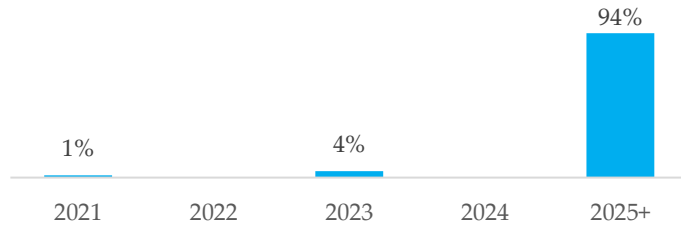
AGOSTO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 7,8 anos. Cerca de 6% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

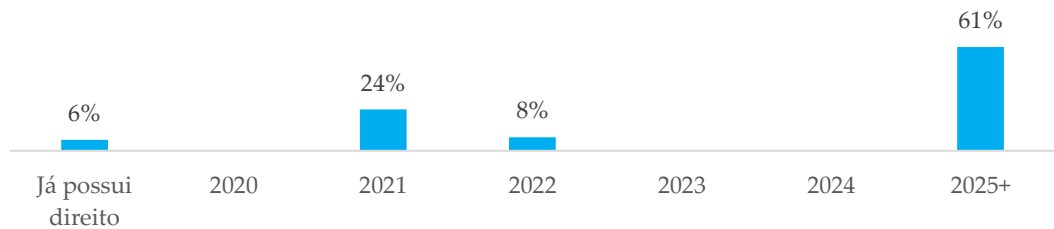
### WAULT<sup>1</sup>



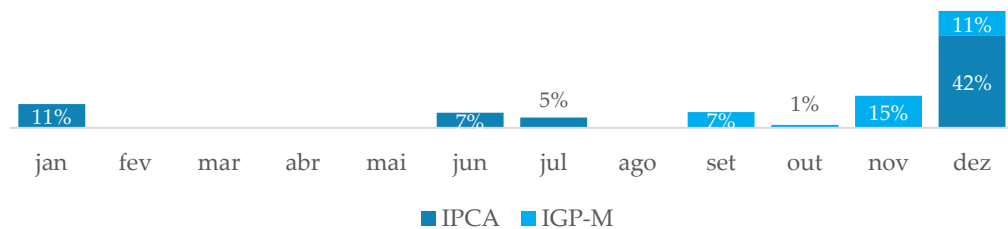
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



### Revisionais (% Receita Aluguel)



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

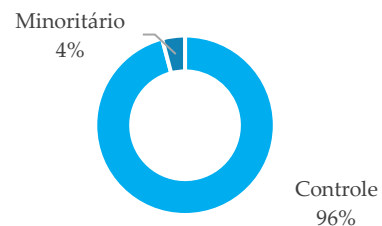


Em termos de ABL própria, 31% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 36% apresentam idade entre 3 a 5 anos, e os 33% remanescentes acima de 5 anos. O Fundo possui ainda participação de controle em 6 dos seus 7 ativos que representam 96% da ABL própria.

### Idade dos Ativos<sup>2</sup> (% ABL Própria)



### Tipo de Participação (% ABL Própria)





# Vinci Offices FII

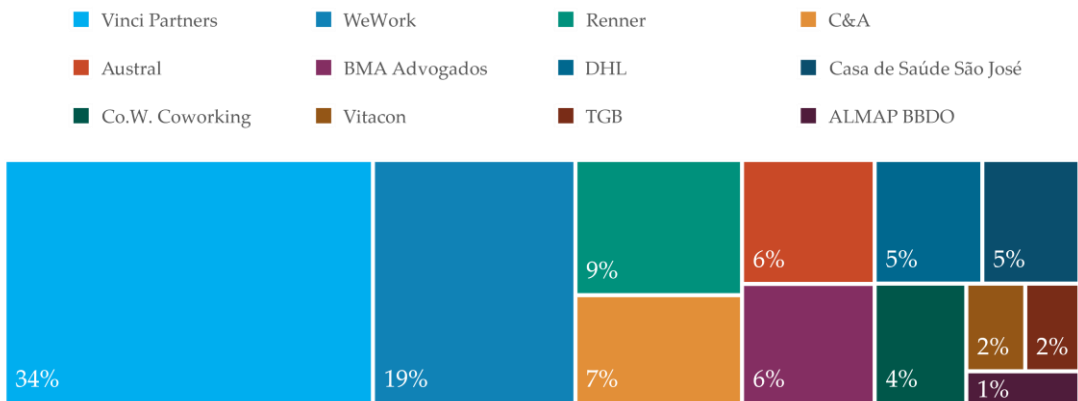
## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

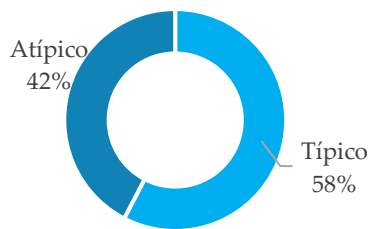
### Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 7 imóveis totalizando mais de 33,5 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

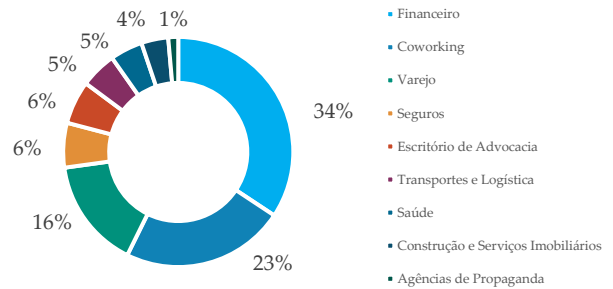
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



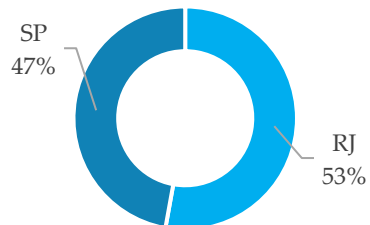
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Cidade

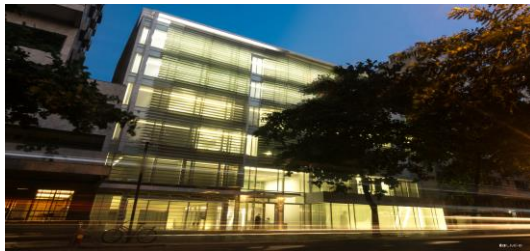


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em [www.vino11.com/ativos/](http://www.vino11.com/ativos/)

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região <sup>1</sup>	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	8.264 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	5.785 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	98,9%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região <sup>1</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
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	Jardins, SP

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

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

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



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	4.283 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</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
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	Chucri Zaidan, SP

### C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	7.910 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	5.537 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</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

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2020

### LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	1.382 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	0%

Região<sup>1</sup>

Vila Madalena, SP

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

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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