



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2020.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 Cota¹ (30-11-20)**
R\$ 59,95
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-20)**
R\$ 59,05
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868

- **Número de Cotistas (30-11-20)**
60.181

- **Taxa de Administração²**

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

7,3% **DIVIDEND YIELD ÚLTIMOS 12 MESES**

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro de 2020, no valor de R\$ 0,35/cota. Com este rendimento, o Fundo acumula uma distribuição de R\$ 4,35 nos últimos 12 meses, equivalente a que a um *dividend yield* de 7,3% sobre a cota de mercado ao fim de novembro.

1,9% **RETORNO TOTAL NO MÊS**

No mês de novembro, a cota do Fundo apresentou rentabilidade de 1,9%, incluindo a variação da cota de mercado e a distribuição de rendimentos no mês, equivalente a 0,4 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês.

11,6% **REAJUSTE POR IGP-M**

O Fundo teve sucesso em repassar um reajuste de cerca de 11,6% sobre o valor base dos contratos com reajuste por IGP-M com aniversário até novembro/20.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Comentários do Gestor

Ao iniciarmos o último mês de um ano tão atípico como este de 2020, aproveitamos para fazer uma breve análise do que passamos e como estamos nos preparando para o próximo ano.

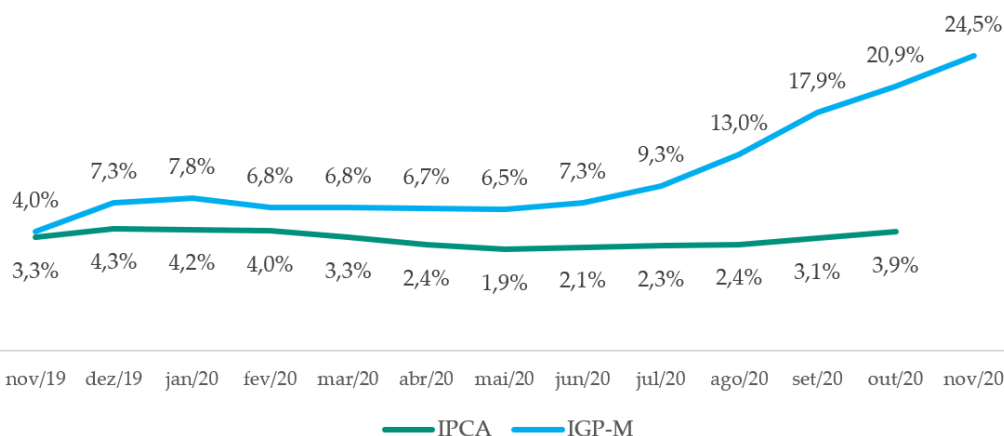
O VINO, que tinha apenas 5 meses desde o seu IPO no início da crise da pandemia de COVID-19, encerrou o mês de novembro com uma performance de destaque:

- Distribuição de um rendimento médio de R\$ 0,36/cota ao longo do ano de 2020;
- Recuperação, em menos de 3 meses, da inadimplência dos primeiros meses de crise (março e abril);
- Manutenção da taxa de ocupação do portfólio em patamares acima de 95%.

Este bom resultado operacional permitiu que em outubro fosse concluída uma nova emissão de cotas com a captação de R\$ 150 milhões. Conforme detalhado no último relatório mensal, as aquisições provenientes dessa captação contribuíram com a diversificação do portfólio e a mitigação de risco por locatário.

Outra conquista no ano de 2020 foi o nível de repasse da correção por IGP-M realizada nos contratos de locação que o Fundo possui e que representavam 34% de sua receita. Durante 2020, foi observado um descolamento significativo entre o IGP-M e o IPCA, atingindo uma diferença de 17 pontos percentuais quando avaliamos a janela de 12 meses contados a partir de outubro/20.

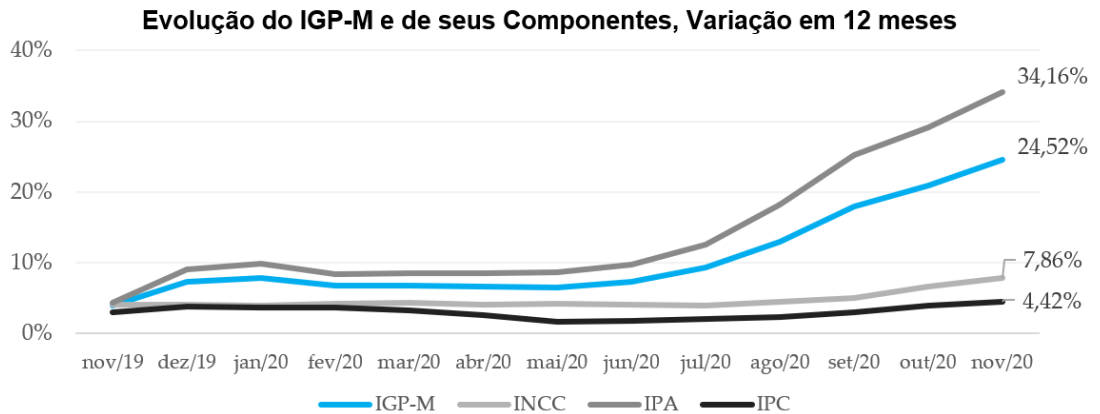
Evolução do IGP-M e IPCA, Variação em 12 meses



Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

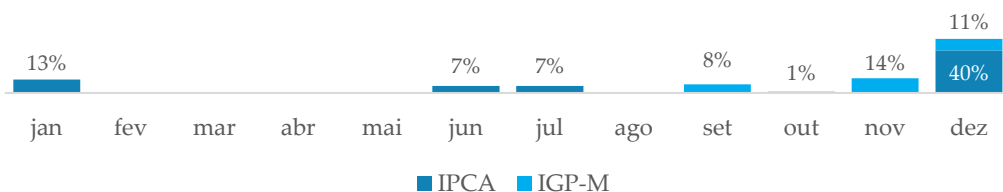
NOVEMBRO 2020

O principal motivo desse descolamento entre IGP-M e IPCA está na composição dos indicadores: O IGP-M é composto por 60% do **Índice de Preços do Produtor Amplo (IPA)**, que mede a evolução dos preços de produtos agrícolas e industriais em transações anteriores ao consumo final e acumulou uma alta de 34,12% nos últimos 12 meses. O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, por sua vez tem como objetivo medir a variação de preços de uma cesta de produtos e serviços consumida por famílias com renda mensal de 1 a 40 salários-mínimos e é, portanto, menos impactado pelo preço de commodities e pela variação cambial.



As receitas de locação do VINO reajustadas por IGP-M estão concentradas nos quatro últimos meses do ano, e totalizam 34% da receita imobiliária do Fundo. Nos últimos meses, o time de gestão trabalhou junto aos locatários com o intuito de defender os interesses de nossos cotistas e ao mesmo tempo manter um equilíbrio econômico entre locador e locatário. O resultado dessas negociações foi um repasse de cerca de 75% do reajuste previsto para o período, resultando em um incremento de receita de 11,6% em relação aos valores base dos contratos com reajuste por IGP-M com aniversário até novembro/20.

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



Vinci Offices FII – VINO11 **Relatório de Desempenho Mensal**

NOVEMBRO 2020

É notável como cada um dos pilares da estratégia do Fundo contribuiu de alguma forma para a resiliência do Fundo ao longo desse ano, e ao olharmos para 2021 fica evidente uma mudança na forma de interação e uso dos espaços de trabalho. Testamos o trabalho remoto, descobrimos que ele funciona, descobrimos as facilidades da tecnologia, mas descobrimos também as suas limitações: o impacto no psicológico das pessoas em não ter uma divisão entre o espaço e tempo de trabalho e de casa, o limite do afastamento, a necessidade de interação, a importância de um espaço colaborativo e de perpetuar a cultura de uma empresa através do seu escritório.

Diante de tudo o que aprendemos em 2020 sobre os escritórios, nos preparamos para continuar a crescer e desenvolver o VINO como um fundo capaz de gerar valor através de ativos e operações que sejam aderentes ao que os novos tempos pedem. Com esse objetivo, esperamos aumentar nossa participação ativa no que sempre foi um dos nossos pilares: o modelo de locação flexíveis (*space as a service*). Atualmente o VINO possui apenas locatários de *co-working* através de contratos de locação padrão nos quais o Fundo não está exposto diretamente a nenhum resultado percentual das operações. Acreditamos que no médio e longo prazo esse modelo não apenas terá mais demanda, como poderá absorver maior potencial de incremento de receita. Pretendemos ao longo do próximo ano buscar formas de aumentar nossa exposição direta a esse modelo, que na nossa opinião poderá aproveitar as tendências aceleradas recentemente e fornecer soluções inteligentes para empresas que buscam oferecer um modelo flexível para seus funcionários.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Performance do Fundo

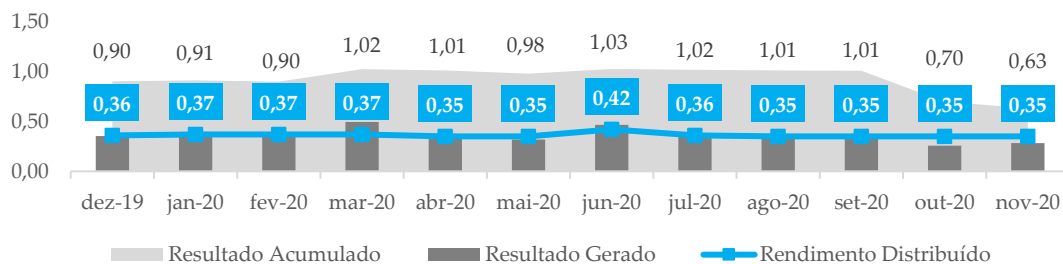
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 3.590 mil, o equivalente a R\$ 0,28/cota, que foi temporariamente impactado pelo efeito de descasamento entre pagamento do preço e recebimento da receita dos ativos adquiridos no âmbito da 5ª emissão do Fundo. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.092 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 209 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 7.996 mil, equivalente a R\$ 0,63/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 20 (R\$ mil)	Novembro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.092	0,32	0,37	0,36
Resultado Financeiro	209	0,02	0,03	0,03
Receita Financeira	295	0,02	0,03	0,03
Despesa Financeira	-85	-0,01	-0,00	-0,00
Taxa de Administração	-578	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-77	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-501	-0,04	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-133	-0,01	0,01	0,01
Resultado Total	3.590	0,28	0,36	0,36
Rendimentos a serem distribuídos	4.436	0,35	0,36	0,36

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.842	0,70
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-846	-0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	7.996	0,63

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

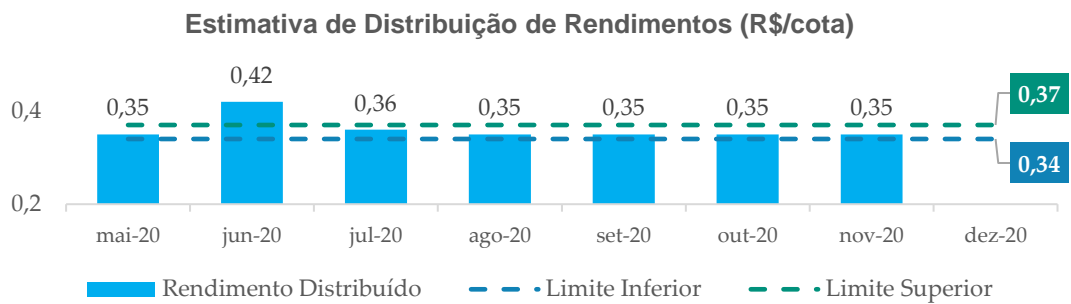


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

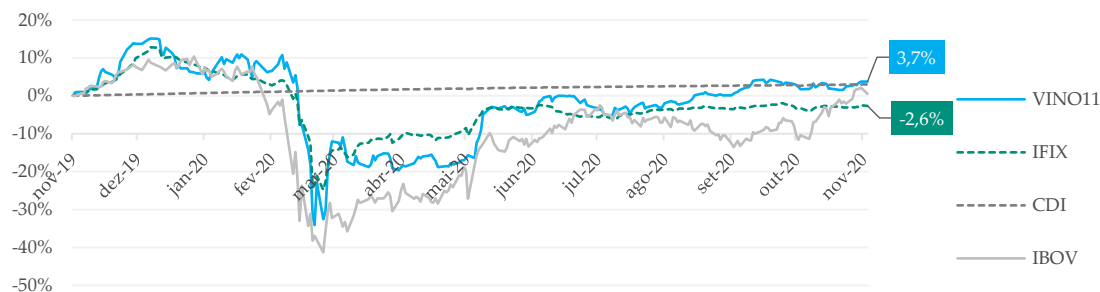
Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	59,15	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	59,95	59,95	59,95
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	1,4%	-16,3%	-5,6%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	7,5%	9,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,9%	-8,8%	3,7%
IFIX ³	1,5%	-12,2%	-2,6%
IBOVESPA ⁴	15,9%	-5,8%	0,6%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	1,1%	-16,3%	-5,6%
Rendimentos e Outros	0,6%	7,5%	9,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,7%	-8,8%	3,7%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,2%	2,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 59,95, o que equivale a uma variação de 1,4%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,9% no mês, o equivalente a 0,4 ponto percentual acima do retorno do IFIX 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 início foi de 3,7% representando 145% 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 – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

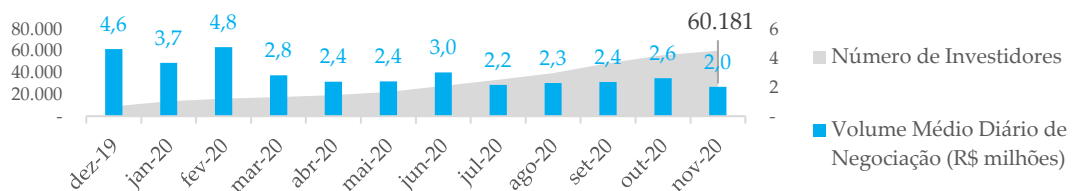
NOVEMBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	764.234
Número de Cotistas	60.181
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.021
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 60.181 cotistas e um valor de mercado de R\$ 764,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,0 milhões que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.



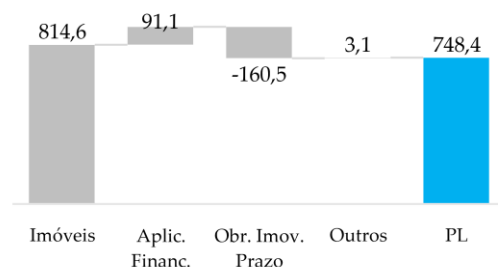
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 748,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 814,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 91,1 milhões, que incluem R\$ 53,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 38,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 160,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 7,1 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	814,6	64,3
Aplicações Financeiras	91,1	7,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-160,5	-12,7
A Pagar / Receber	3,1	0,2
Patrimônio Líquido	748,4	59,0

Fonte: Administrador



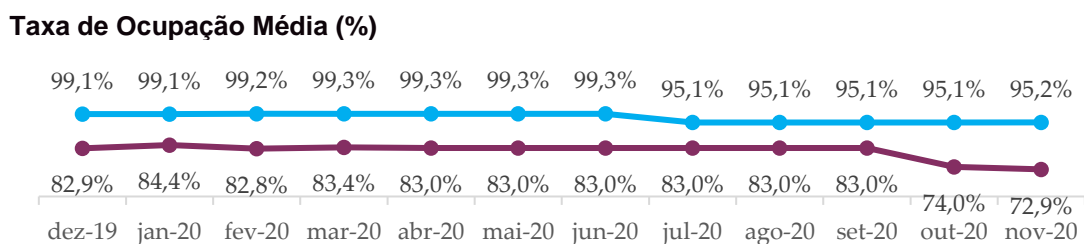
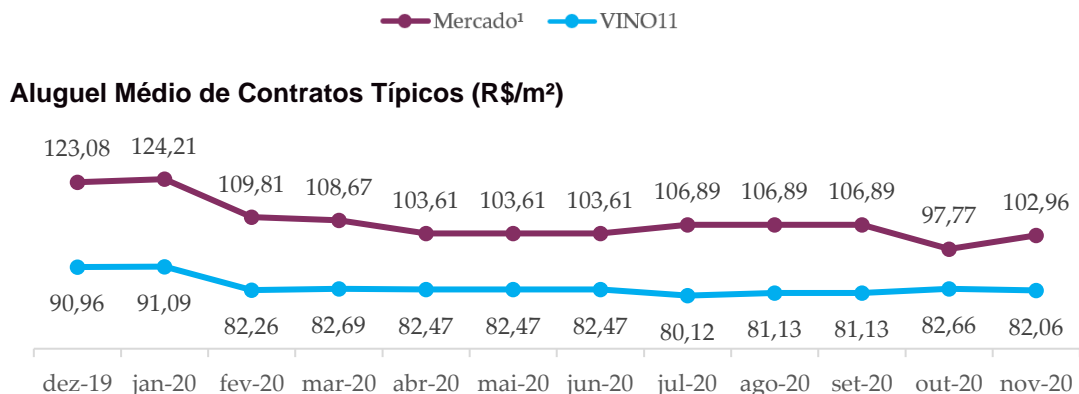
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

Indicadores Operacionais

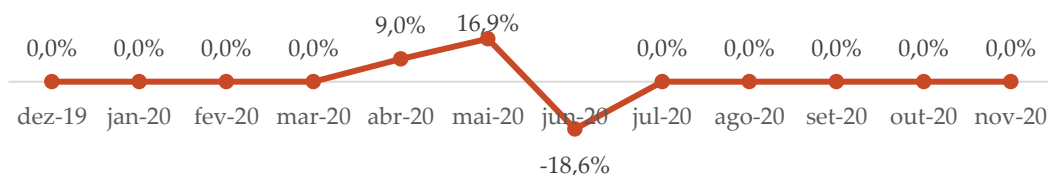
Os indicadores abaixo não incluem as aquisições de 100% do Cardeal Corporate, cuja expectativa de conclusão é em janeiro de 2021, a parcela remanescente de 30% do imóvel Sede C&A e os 85,6% do Haddock Lobo 347, que impactarão o resultado do Fundo a partir do mês de dezembro de 2020.

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 20% em relação à média de mercado.



Inadimplência Líquida Média (%)

Novembro foi o quinto mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

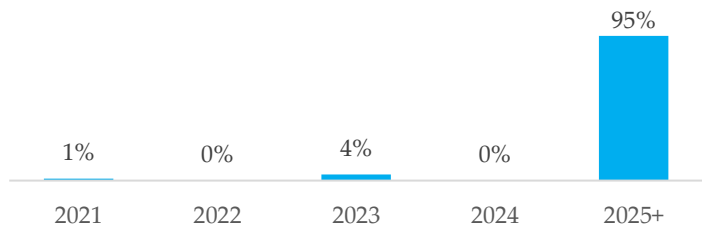
NOVEMBRO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,6 anos. Cerca de 5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 95% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

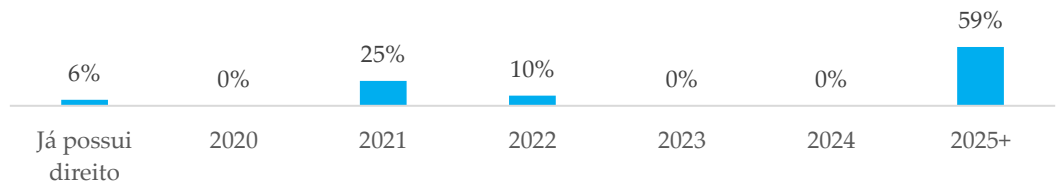
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)

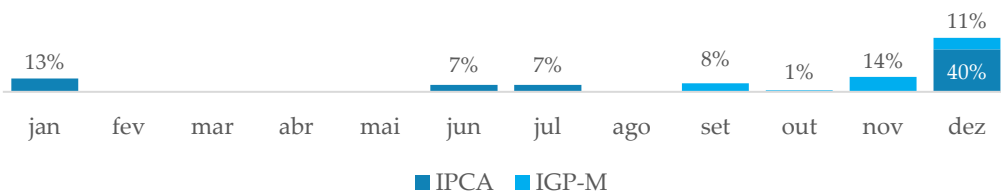


Revisionais (% Receita Aluguel)

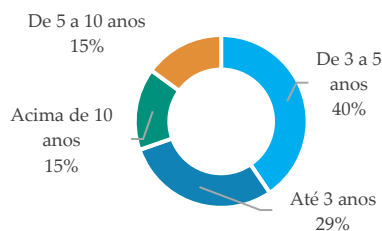


O Fundo possui cerca de 34% de seus contratos de locação reajustados por IGP-M, todos com aniversários distribuídos entre setembro e dezembro.

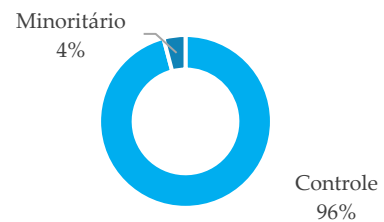
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% 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.

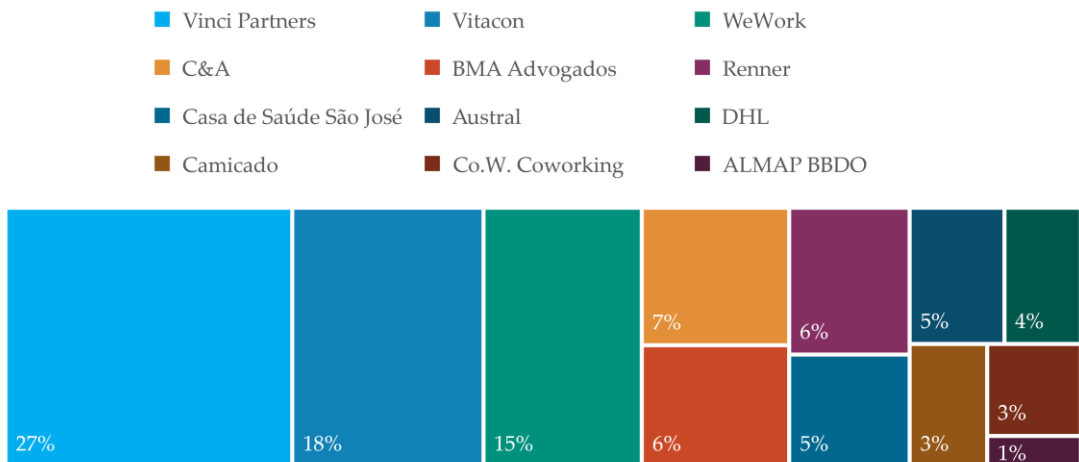
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

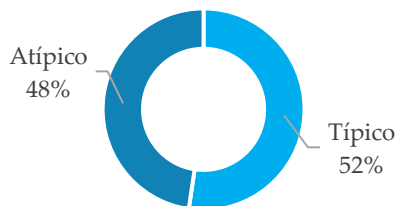
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 48,0 mil m² de ABL próprio.

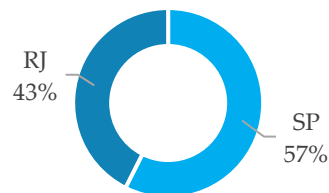
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



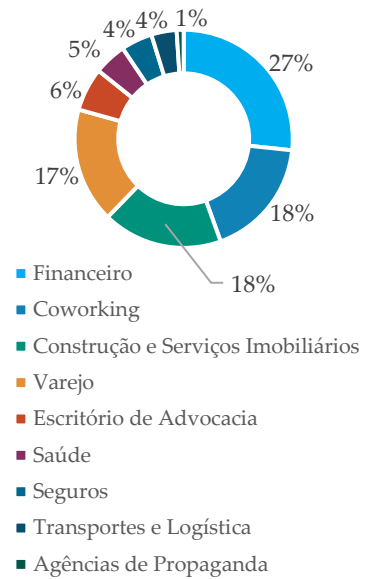
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

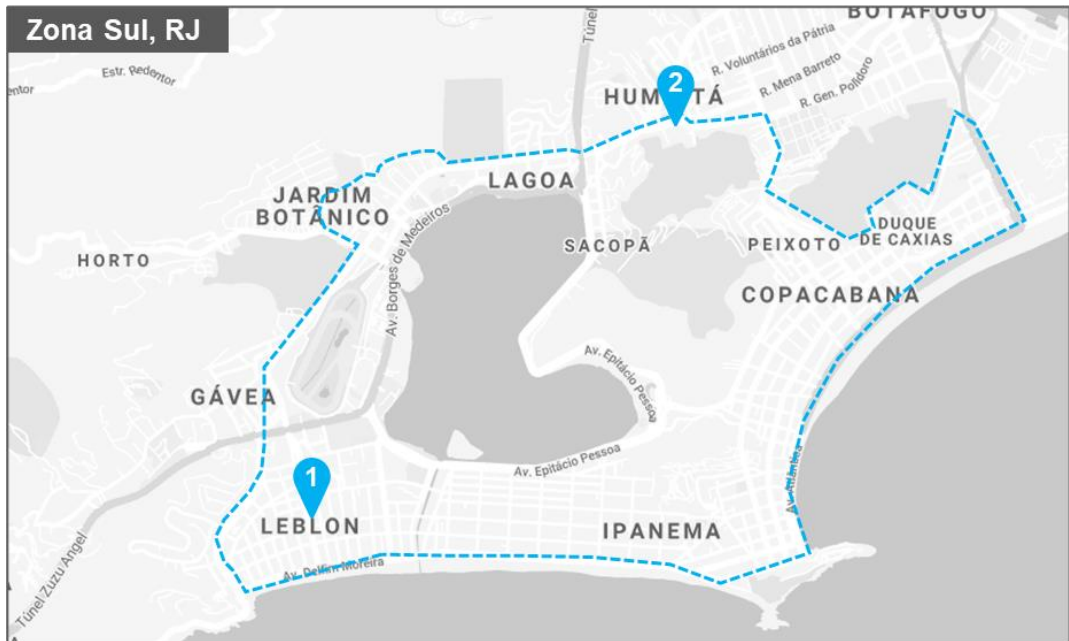


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

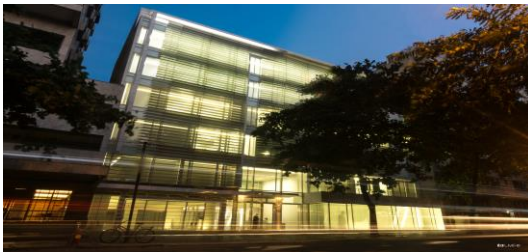
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região ¹	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	8.264 m ²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região ¹	Zona Sul, RJ

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	6.145 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Jardins, SP

4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m ²
Área BOMA Própria	4.283 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020



5. BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



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

Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Chucri Zaidan, SP

6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



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

Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alphaville, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020



7. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m ²
Área BOMA Própria	1.382 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	0%
Região ¹	Vila Madalena, SP

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Camicado
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020



9. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m ²
Área BOMA Própria	6.980 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	Paulista, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2020

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