



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 dezembro de 2020.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

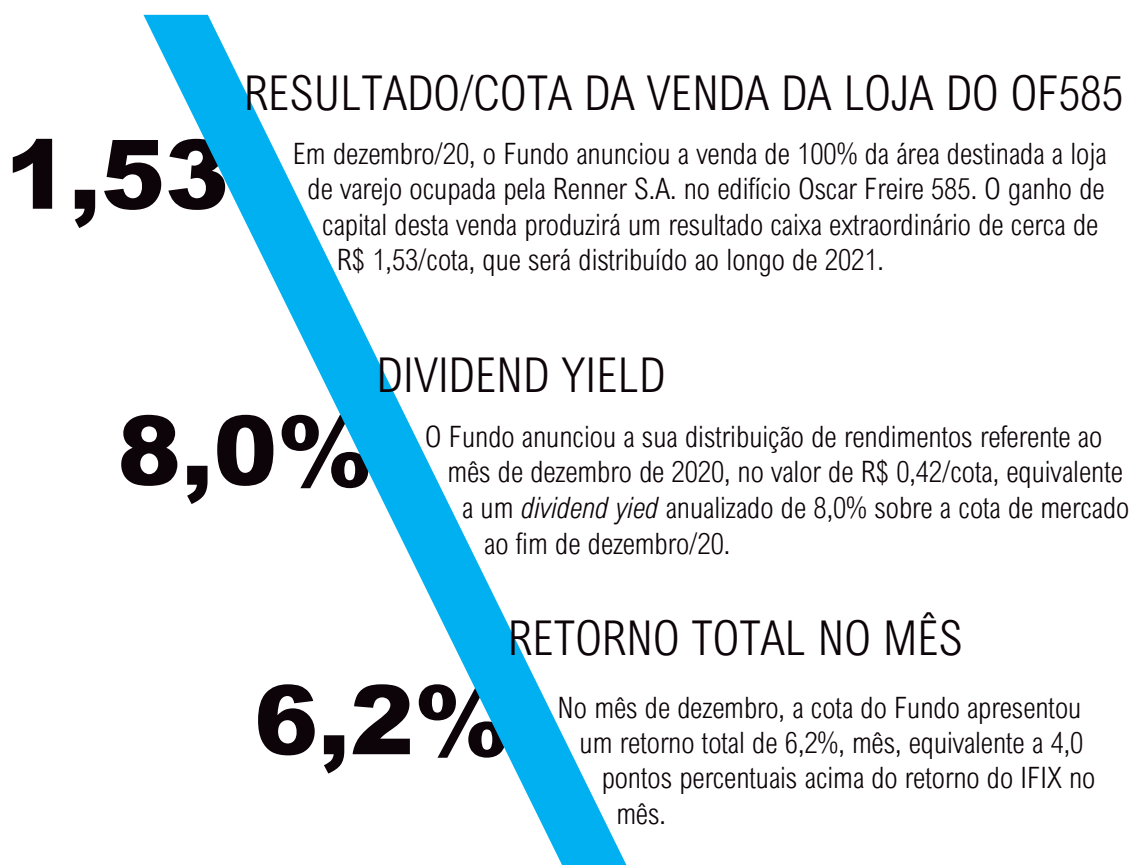
Informações Gerais

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 (30-12-20)**
R\$ 62,83
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-20)**
R\$ 60,99
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (30-12-20)**
63.083
- **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.
- **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 – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

Comentários do Gestor

Venda de 100% da Loja Locada para a Renner no Oscar Freire 585

Em 18 de dezembro de 2020, conforme divulgado via [Fato Relevante](#), o Fundo celebrou acordo, irrevogável e irretroatável, para a venda de 100% da área destinada a loja de varejo ocupada pela Renner S.A. no edifício Oscar Freire 585. Na opinião do time de gestão, esta venda além de reforçar o conceito de gestão ativa, permitiu a reciclagem do portfólio com a venda de um ativo fora do escopo principal da estratégia do Fundo, que é focada no investimento em edifícios corporativos de médio porte com arquitetura diferenciada (Boutique Offices), e que estejam preparados para absorver as novas demandas de locação de espaços corporativos (Novas Tendências), como o uso flexível e compartilhado dos espaços, bem como a presença de espaços abertos, áreas verdes e áreas de convivência dentro do imóvel.

68,0 Valor da Venda (R\$ milhões)
1,53 Ganho de Capital/Cota
38,2% Taxa Interna de Retorno (TIR)

O valor total da venda desta fração do imóvel Oscar Freire 585 foi de R\$ 68 milhões, o equivalente a R\$ 33.260/m², e representa uma taxa interna de retorno (TIR) nominal de 38,2% e um múltiplo de capital investido (MOIC) de 1,51x. A venda foi realizada em duas parcelas, sendo que 50% do valor já foi recebido pelo Fundo no dia 05/01/2020 e os 50% remanescentes serão pagos em julho de 2021, corrigido por IPCA.

O Fundo permanece com o controle (100,0% de participação) sobre as lajes corporativas destinadas a ocupação de escritórios do edifício Oscar Freire 585, que totalizam 4.100 m² de área BOMA. Além disso, o ganho de capital gerado pela venda resultará em um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 19,4 milhões, o que representa R\$ 1,53/cota, resultado que será distribuído ao longo do ano de 2021. Considerando esta transação estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo para os próximos 12 meses se situe entre R\$ 0,42 e R\$ 0,46 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Ainda em dezembro de 2020, o Fundo realizou a primeira reavaliação de seus ativos desde seu IPO. Conforme [Comunicado ao Mercado](#) realizado no dia 30/12/2020, apesar de todos os efeitos da crise da COVID-19 no mercado de escritórios o valor justo apurado pela CBRE apresentou uma variação positiva de 0,94% em relação ao valor original dos imóveis

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

avaliados, totalizando uma variação de 0,94% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 29/12/2020.

Performance do Fundo

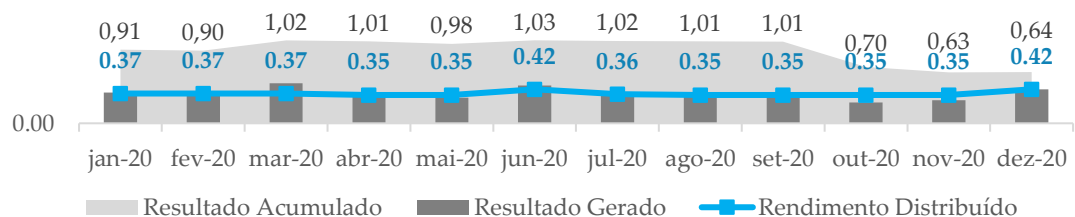
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 5.311 mil, o equivalente a R\$ 0,42/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 6.091 mil, que inclui recebimento em dobro do aluguel do imóvel Haddock Lobo 347, visto que seu locatário por questões operacionais adiantou o aluguel da competência de dezembro/20 no valor de R\$ 837 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 72 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro foi R\$ 0,42/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.099 mil, equivalente a R\$ 0,64/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 20 (R\$ mil)	Dezembro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.091	0,48	0,38	0,37
Resultado Financeiro	72	0,01	0,03	0,03
Receita Financeira	300	0,02	0,03	0,03
Despesa Financeira	-228	-0,02	-0,00	-0,00
Taxa de Administração	-629	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-81	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-549	-0,04	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-222	-0,02	0,01	0,01
Resultado Total	5.311	0,42	0,36	0,36
Rendimentos a serem distribuídos	5.323	0,42	0,37	0,37

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.111	0,64
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-11	-0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.099	0,64

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



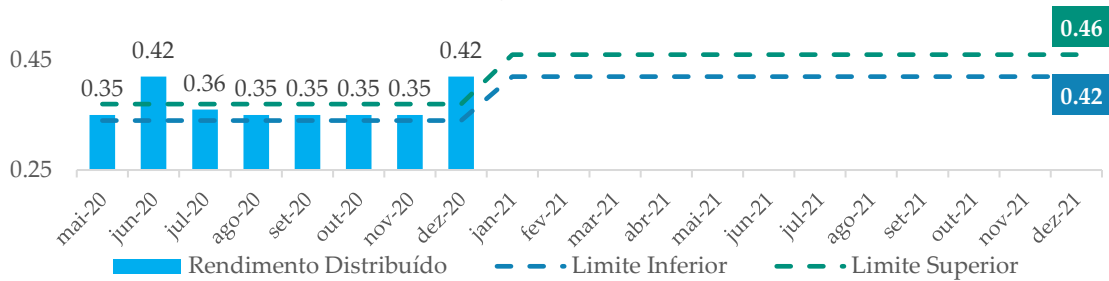
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 18/12/2020, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,42 e R\$ 0,46/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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

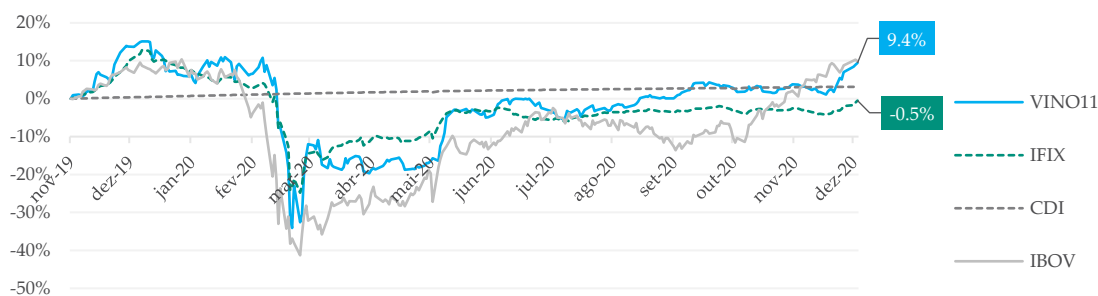
Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	59,55	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	62,83	62,83	62,83
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	5,5%	-12,2%	-1,1%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	8,5%	10,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,2%	-3,7%	9,4%
IFIX ³	2,2%	-10,2%	-0,5%
IBOVESPA ⁴	9,3%	2,9%	9,9%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	4,4%	-12,2%	-1,1%
Rendimentos e Outros	0,7%	8,5%	10,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,1%	-3,7%	9,4%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,4%	2,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 62,83, o que equivale a uma variação de 5,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,2% no mês, o equivalente a 4,0 pontos percentuais 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 IPO foi de 9,4% representando 350,2% 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

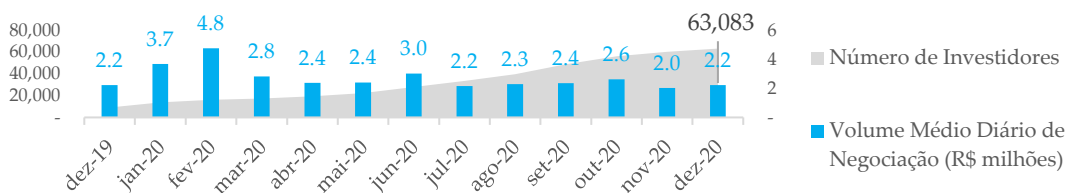
DEZEMBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	801.622
Número de Cotistas	63.083
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.217
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 63.083 cotistas e um valor de mercado de R\$ 801,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,2 milhões que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.



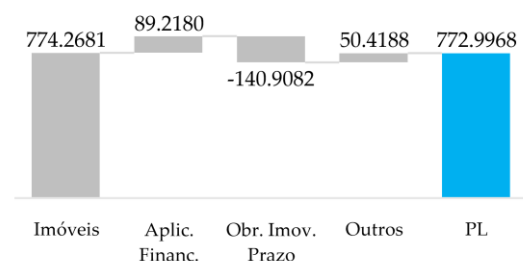
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 773,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 774,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 89,2 milhões, que incluem R\$ 22,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 67,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 140,9 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	774,3	61,1
Aplicações Financeiras	89,2	7,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,9	-11,1
A Pagar / Receber	50,4	4,0
Patrimônio Líquido	773,0	61,0

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

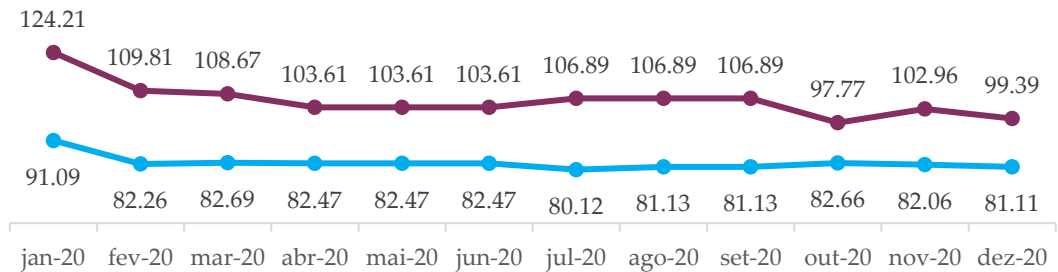
DEZEMBRO 2020

Indicadores Operacionais

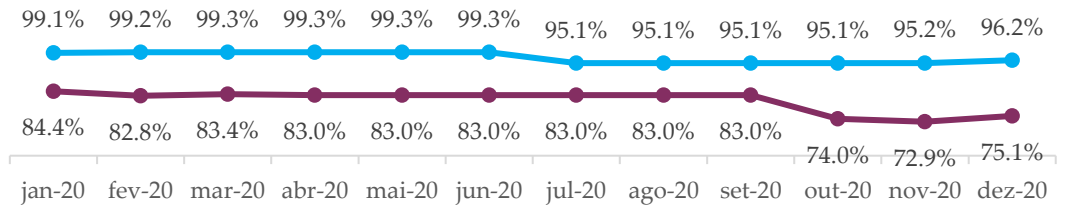
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 18% em relação à média de mercado.

— Mercado¹ — VINO11

Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)

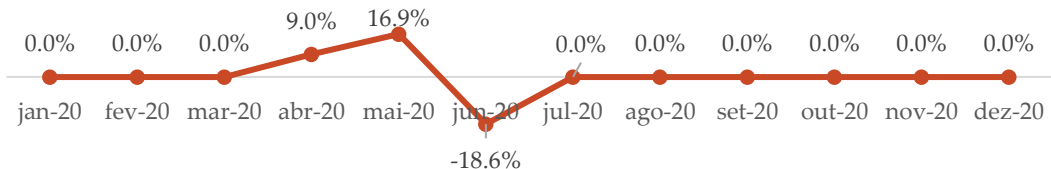


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Dezembro foi o sexto mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

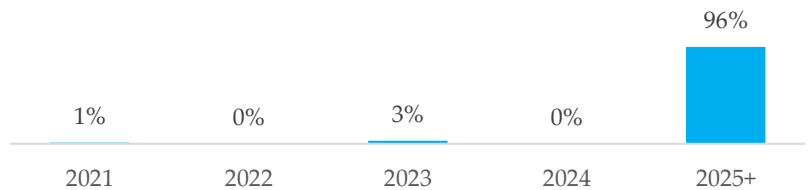
DEZEMBRO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,1 anos. Cerca de 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 96% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

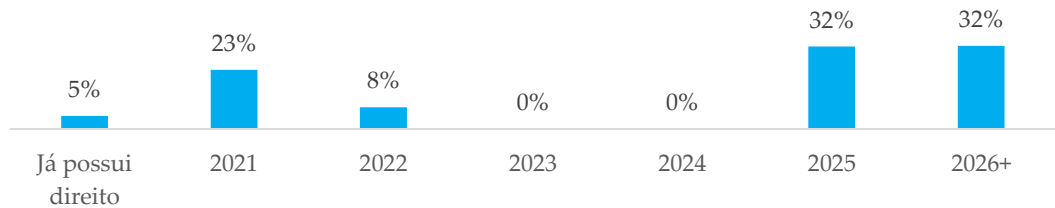
WAULT¹



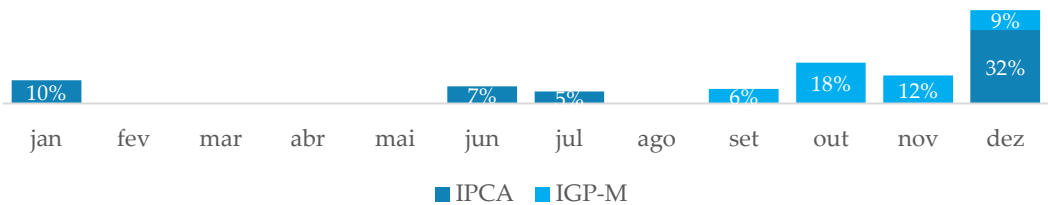
Vencimentos (% Receita Aluguel)



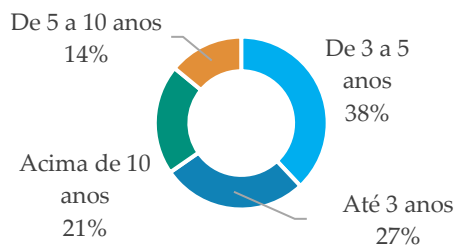
Revisionais (% Receita Aluguel)



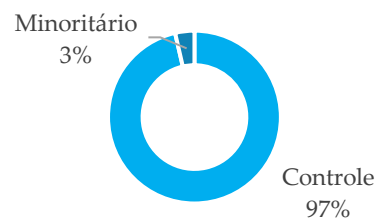
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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.

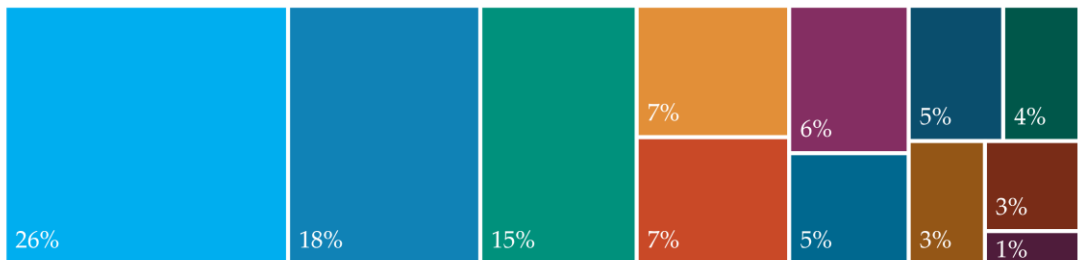
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020

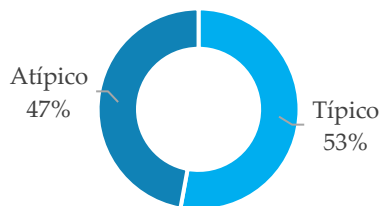
Portfólio

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



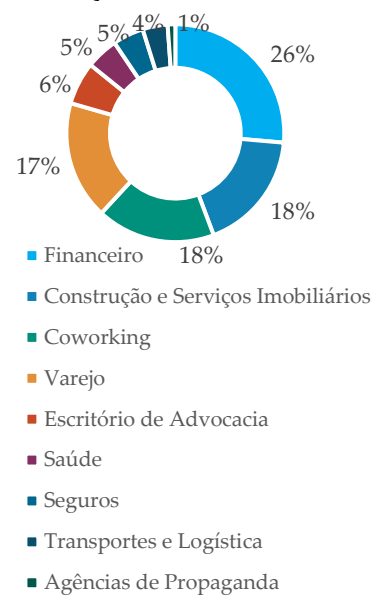
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

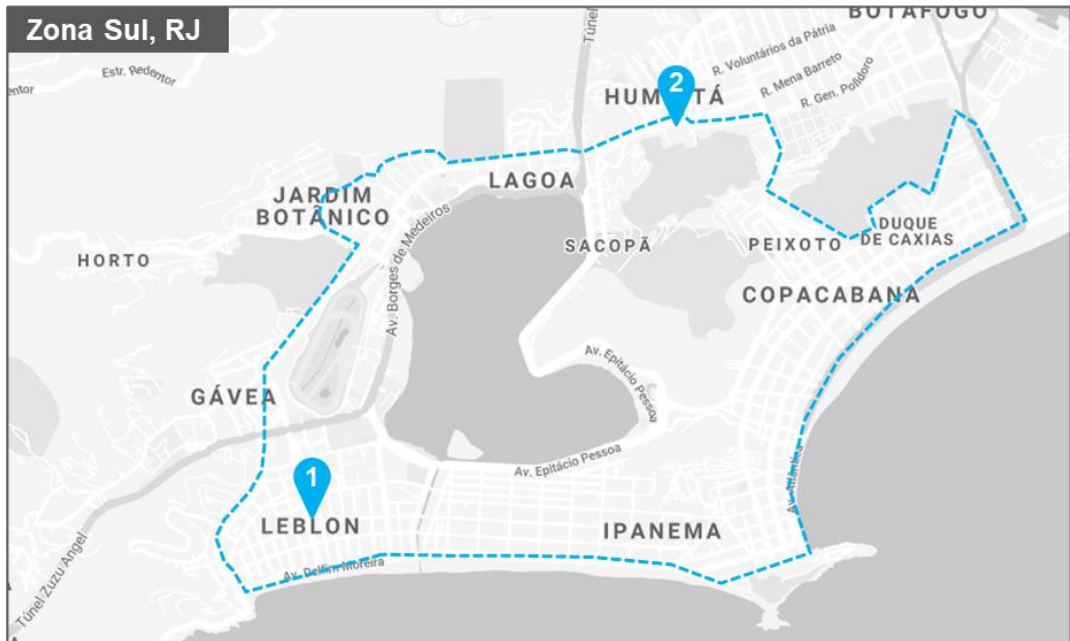


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

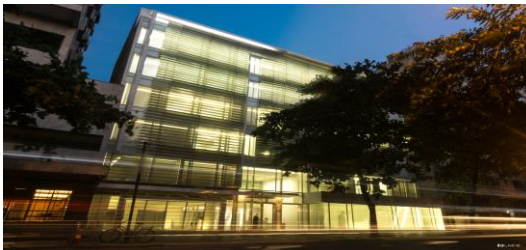
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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
Região¹ 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

Região¹ Zona Sul, RJ

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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

Região¹: 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

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2020



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



% Participação VINO11 100%
Área BOMA 5.379 m²
Taxa de Ocupação 100%
Principais Locatários CO.W., DHL e Almap

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11 100%
Área BOMA 7.910 m²
Taxa de Ocupação 100%
Principais Locatários C&A

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Alphaville, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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

Região¹ Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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

Região¹ Paulista, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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