



# Vinci Offices FII

Abril 2022

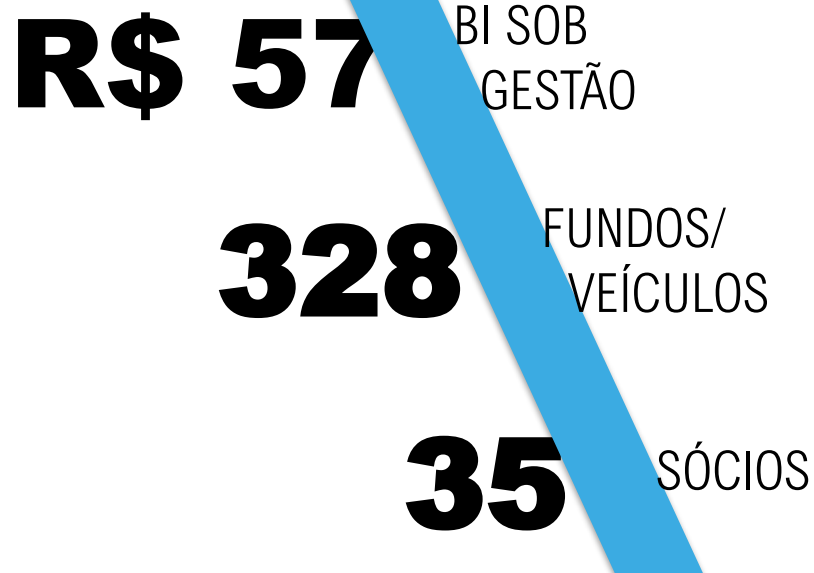


VINP Nasdaq Listed  
VINCI  
partners

# Vinci Partners

## Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 57 bilhões de ativos sob gestão. Atuando nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**, a Vinci combina flexibilidade e criatividade com disciplina e resiliência



# Vinci Real Estate

## Equipe e Estratégias de Real Estate

**Leandro Bousquet**  
Sócio, membro do Comitê  
Executivo da Vinci Partners e  
Head de Real Estate

**Rodrigo Coelho**  
Sócio e responsável pelas estratégias de Shoppings,  
Imóveis Urbanos, Ativos Financeiros, Agro e  
Relação com Investidores

**Ilan Nigri**  
Sócio e responsável pelas estratégias de  
Logística, Escritórios, Residencial e  
Desenvolvimento

<b>Shoppings</b> R\$ 2,0 bilhões <sup>1</sup> VISC <sup>3</sup>	<b>Luiz Filipe Araujo</b> <b>Ativos Financeiros</b> R\$ 309 milhões <sup>1</sup> VIFI <sup>3</sup>	<b>Rafael Teixeira</b> <b>Imóveis Urbanos</b> R\$ 198 milhões <sup>1</sup> VIUR
+ Agro		

<b>Logística (Renda)</b> R\$ 1,5 bilhão <sup>1</sup> VILG	<b>Erica Souza</b> <b>Escritórios</b> R\$ 828 milhões <sup>1</sup> VINO	<b>Logística (Desenv.)</b> R\$ 422 milhões <sup>2</sup> VF DL
+ Residencial e assessoria de desenvolvimento imobiliário		

**Ricardo Barbieri – Douglas Caffaro – Pedro Henrique Costa – Vicente Coelho**  
**Juliana Freire – Matheus Canale – Thierry Pourchet – Eduarda Sued – João Gabriel Bandeira**

**Crédito – Jurídico – Financeiro – Compliance – Risco – Macro – Relação com Investidores – Research – TI – Backoffice**

<sup>1</sup> Valor de Mercado dos Fundos Listado de 31/03 e Valor Patrimonial dos Fundos Não Listados de 30/12

<sup>2</sup> Valor comprometido total

<sup>3</sup> Principal Veículo

# Vinci Real Estate

## Destaques



**+R\$ 5,4 bilhões**

em ativos  
sob gestão



**Experiência**

Equipe liderada por gestor com mais de 26 anos de experiência no setor, tendo vivido todas as fases do ciclo de mercado imobiliário



**+1.100.000m<sup>2</sup>**

de ABL própria em seus 54 ativos sob gestão



**Relação com Investidores**

Plataforma de RI que inclui relatórios mensais, webinars trimestrais e podcasts



**+360 mil**

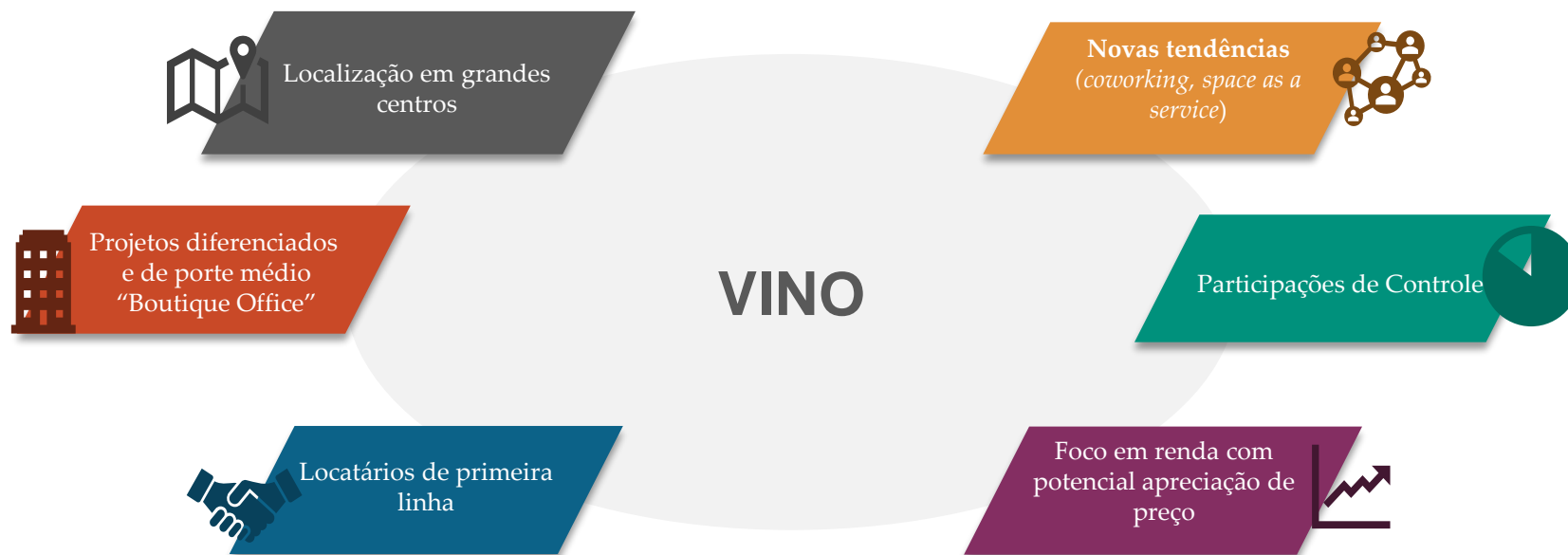
número de investidores dos FIIs listados da Vinci<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fonte: Escriturador

# Vinci Offices FII – VINO11

## Estratégia do Fundo

O Vinci Offices FII (VINO11) irá investir, preferencialmente, em participações de controle em edifícios corporativos, majoritariamente locados e que apresentem pelo menos um dos atributos abaixo:



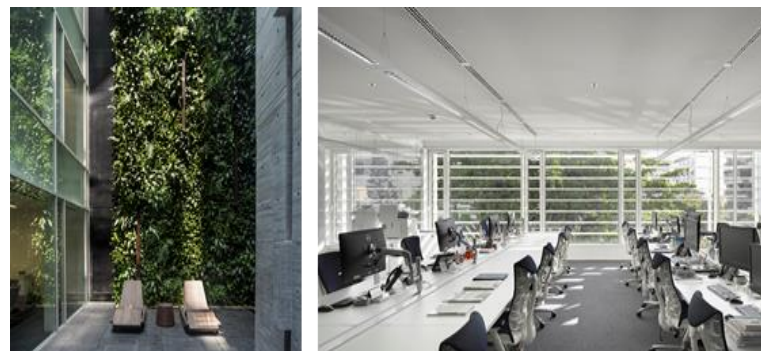
# Vinci Offices FII – VINO11

Ativos preparados, na opinião do Gestor, para absorver as novas tendências do mercado de escritórios que foram aceleradas pela crise do COVID-19



## Novas tendências (coworking, space as a service)

- Busca por flexibilidade
- Foco no bem-estar dos funcionários
- “Customização” dos espaços corporativos, buscando refletir as características e lemas das empresas, assim como as residências refletem as nossas personalidades
- Escritório como ambiente de encontro



BM 336 – Sede da Vinci Partners. Arquitetura diferenciada que proporciona iluminação natural e espaços de convivência compartilhados com jardins verticais.



Oscar Freire 585 (WeWork) e BMA Corporate (Sede do BMA Advogados). Áreas de convivência tanto em ambientes internos como no pátio externo, com vista para a natureza.

# Vinci Offices FII – VINO11

Boutique Offices



Projetos diferenciados e de porte médio  
“Boutique Office”

- Edifícios de médio porte, com até 10.000 m<sup>2</sup> de área
- Projetos com arquitetura diferenciada
- Valorização dos espaços abertos e áreas comuns
- Projetos em linha com modernos conceitos de sustentabilidade



*LAB1404 – Projeto da Idea!Zarvos em parceria com o arquiteto Isay Weinfeld*  
*BMA Corporate – Boutique office com certificação LEED Gold*



*BM 336 – Primeiro projeto do arquiteto Richard Meier na América Latina, com certificação LEED Silver*  
*BBS – Boutique Office em São Paulo*



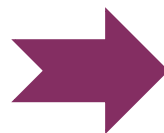
# Vinci Offices FII – VINO11

Ativos majoritariamente locados com valor de aluguel defensivo em relação aos praticados no mercado

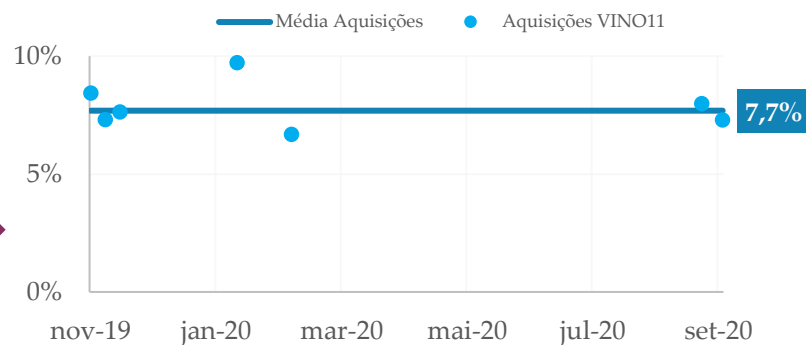


Foco em **renda** com potencial apreciação de preço

- Desde o IPO o Fundo realizou aquisições de ativos com mais de 99% de ocupação e com cap rates competitivos
- As aquisições não foram realizadas com base em premissas de redução de vacância ou crescimento real de aluguel não contratado.
- Os contratos são de longo prazo

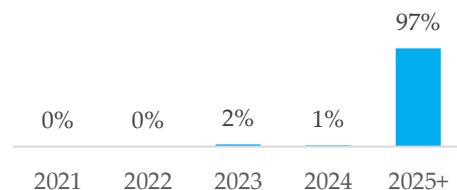


### Histórico de Aquisições VINO11 (Cap Rate)



### WAULT<sup>1</sup> do portfólio atual

**9,6**  
anos

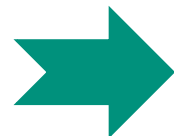


# Vinci Offices FII – VINO11

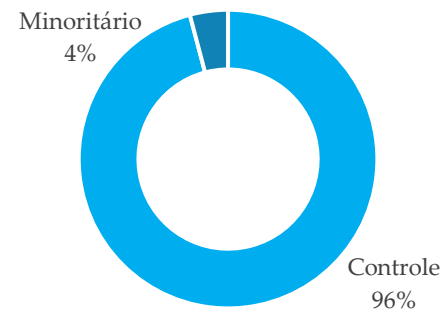
Preferência por participação majoritária nos ativos

## Participações de Controle

- Maior controle de qualidade do ativo ao longo do tempo pela gestão
- Controle sobre a execução de CAPEX para eventuais renovações e atualizações necessárias
- Controle efetivo da oferta de espaços e negociação direta com locatários, possibilitando melhores condições



O Fundo possui participação de controle em 8 dos 10 ativos de seu portfólio



# Vinci Offices FII – VINO11

Construção de um portfólio diversificado com locatários de qualidade

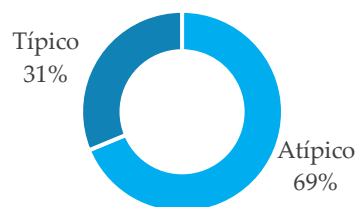


## Locatários de primeira linha

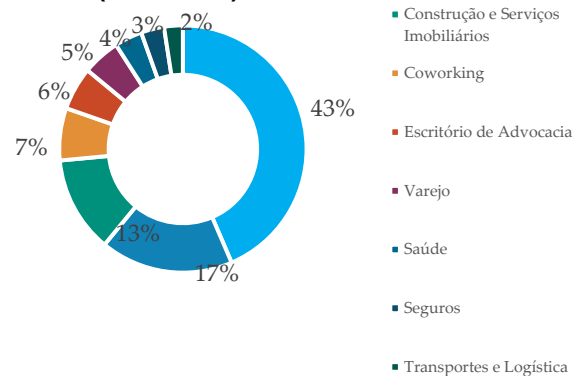
- Portfólio diversificado com locatários de qualidade, como Globo, Vinci, DHL, C&A e Vitacon
- Atualmente cerca de 69% das receitas imobiliárias são provenientes de contratos atípicos, que trazem maior segurança em potenciais negociações com locatários



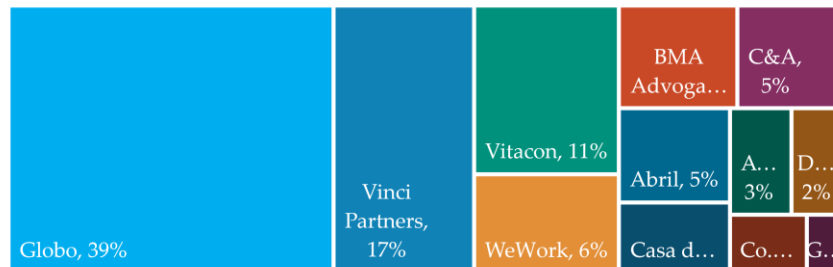
**Tipo de Contrato  
(% Receita)**



**Segmento Locatário  
(% Receita)**



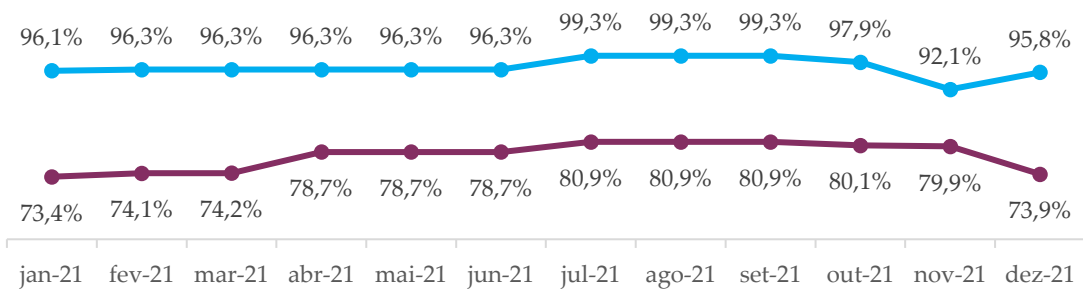
**Locatário (% Receita)**



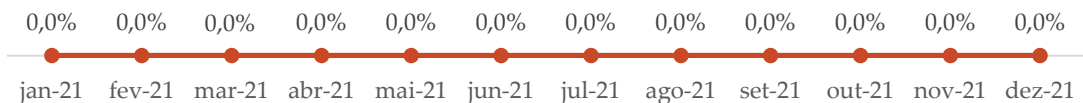
# Vinci Offices FII – VINO11

O portfólio do fundo comprovou a sua resiliência durante a crise do COVID-19

## Taxa de Ocupação Média (%)



## Inadimplência Líquida Média (%)



## Taxa de Ocupação

O portfólio possui 95,8% de ocupação em termos de ABL



### **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

780 Third Avenue, 25<sup>th</sup> Floor - 10017