



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 (28-02-20)**
R\$ 66,38
- **Valor Patrimonial da Cota (28-02-20)**
R\$ 61,16
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (28-02-20)**
16.206

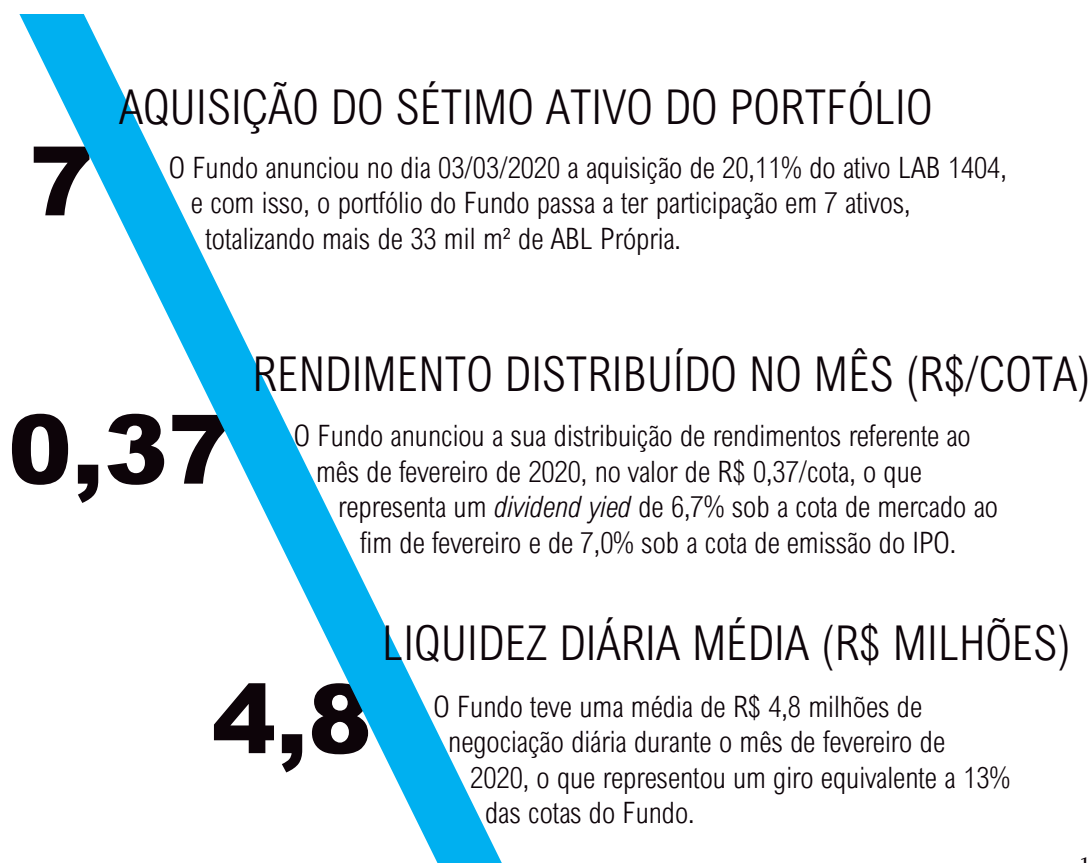
- **Taxa de Administração²**

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 3.562 mil, o equivalente a R\$ 0,36/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.847 mil, o equivalente a R\$ 0,39/cota.

O resultado financeiro foi de R\$ 418 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\$ 8.942 mil, equivalente a R\$ 0,90/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 20 (R\$ mil)	Fevereiro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.847	0,39	0,37
Resultado Financeiro	418	0,04	0,06
Receita Financeira	418	0,04	0,06
Despesa Financeira	-	-	-
Taxa de Administração	-652	-0,07	-0,06
Administrador e Escriturador	-59	-0,01	-0,01
Gestor	-593	-0,06	-0,06
Outras Despesas do Fundo	-52	-0,01	-0,00
Resultado Recorrente Total	3.562	0,36	0,37
Resultado Não Recorrente	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-
Outros	-	-	-
Resultado Total	3.562	0,36	0,37
Rendimentos a serem distribuídos	3.679	0,37	0,37
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.060	0,91	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-117	-0,01	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.942	0,90	

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

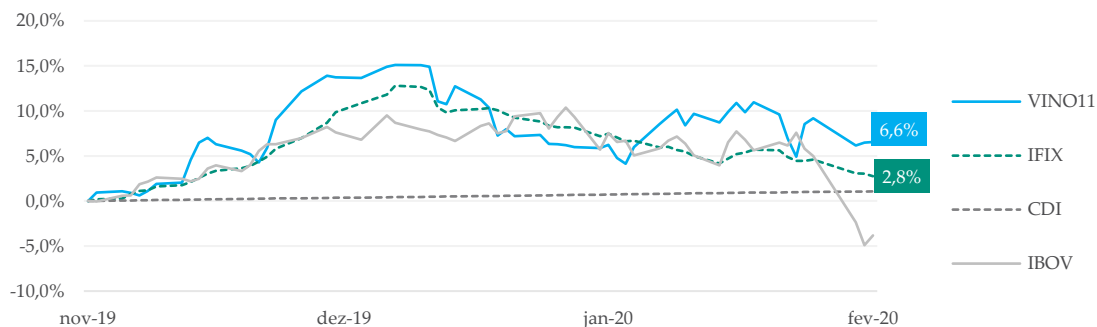
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 2020	Acumulado 2020	Desde o IPO ⁷ - 4ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	66,38	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	66,38	66,38	66,38
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	0,0%	-7,3%	4,5%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	1,0%	2,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,6%	-6,3%	6,6%
IFIX ³	-3,7%	-7,3%	2,8%
IBOVESPA ⁴	-8,4%	-9,9%	-3,8%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	0,0%	-7,3%	3,6%
Rendimentos e Outros	0,6%	1,0%	2,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,6%	-6,3%	5,7%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,6%	0,9%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 66,38, uma variação de 0,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,6% no mês, 4,3 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no período. 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 5,7% representando 622,3% 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

FEVEREIRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	663.677
Número de Cotistas	16.206
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.763
Giro (% de cotas negociadas no mês)	13%

Fonte: Reuters e Escriturador

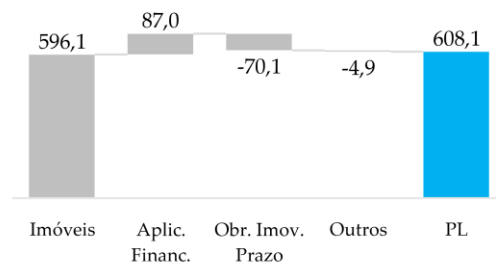
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 16.206 cotistas e um valor de mercado de R\$ 663,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,8 milhões que representou um giro equivalente a 13% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 608,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 596,1 milhões. As aplicações financeiras ao final do mês totalizavam R\$ 87,0 milhões, equivalente a 14,3% 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\$ 70,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	596,1	60,0
Aplicações Financeiras	87,0	8,8
Obrigações Imóveis a Prazo	-70,1	-7,0
A Pagar / Receber	-4,9	-0,5
Patrimônio Líquido	608,1	61,2

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

Indicadores Operacionais

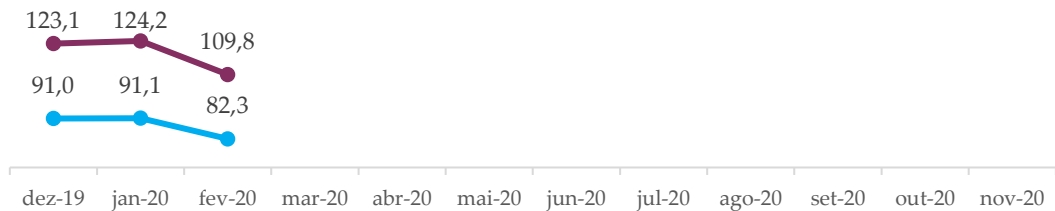
As informações abaixo refletem o portfólio do Fundo ao fim de fevereiro, portanto, não consideraram a aquisição do ativo "LAB 1404".

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. Contratos com aluguel médio abaixo da média de mercado apresentam maior potencial de reajuste nas futuras revisionais.

A receita média de aluguel do Fundo foi impactada devido a adição do ativo "Sede C&A", que tem um aluguel/m² mais baixo que a média do restante do portfólio. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, permanece com um desconto de 25% em relação à média de mercado.

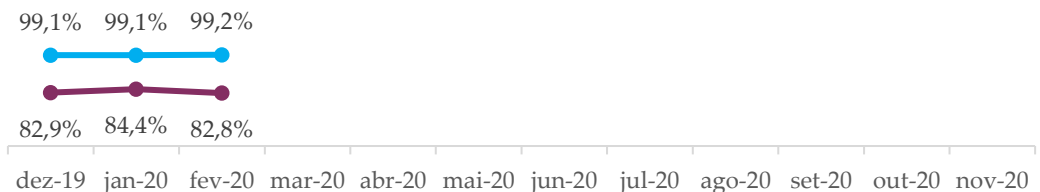
— Mercado¹ — VINO11

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



O portfólio consolidado apresentava ao fim de fevereiro uma taxa de ocupação média de 99,2% e 0% de inadimplência, também performando melhor que o mercado.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

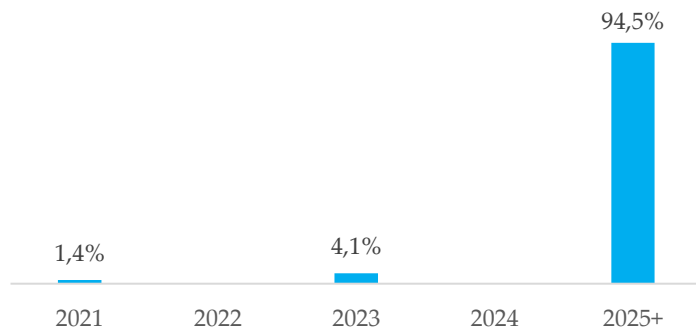
O portfólio possuía prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 8,4 anos. Cerca de 5,5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2025, e os 94,5% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

Em termos de ABL própria, 51% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 32% entre 3 a 5 anos e 17% a ativos com mais de 10 anos.

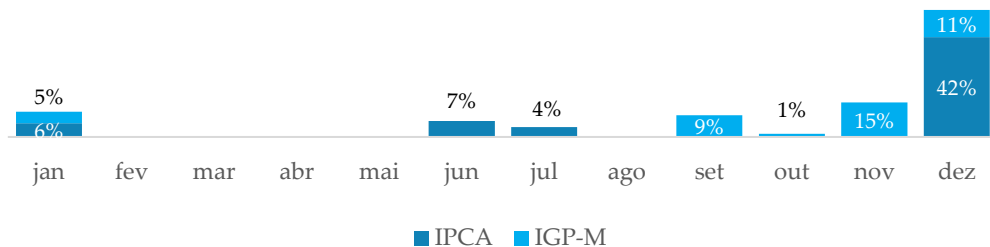
WAULT¹



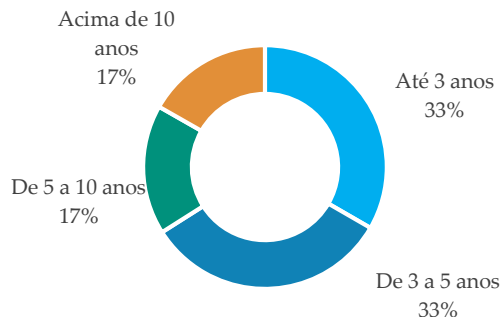
Vencimentos (% Receita Aluguel)



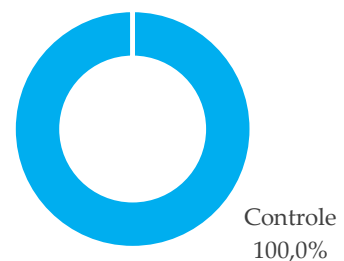
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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

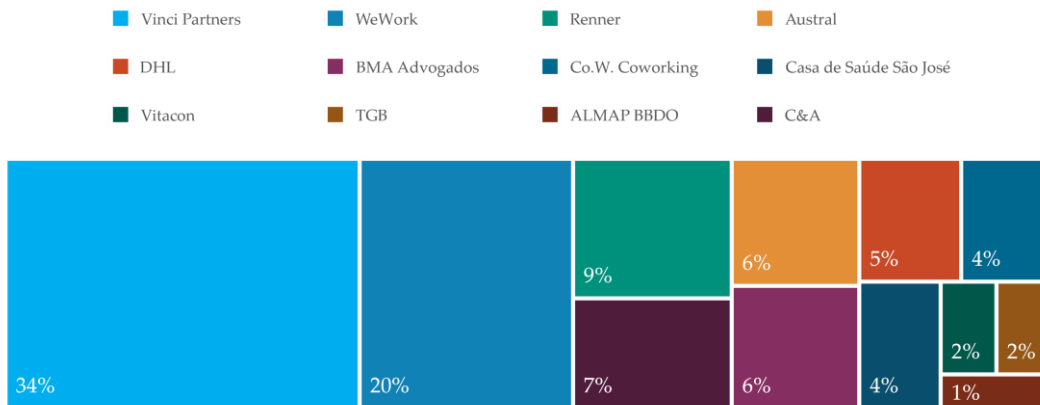
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

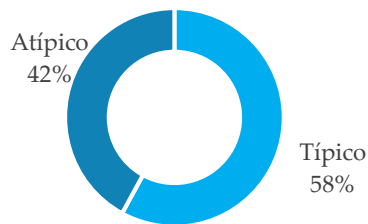
Portfólio

As informações abaixo refletem o portfólio do Fundo ao fim de fevereiro, portanto, não consideraram a aquisição do ativo "LAB 1404". O portfólio do Fundo era composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 32,1 mil m² de ABL próprio.

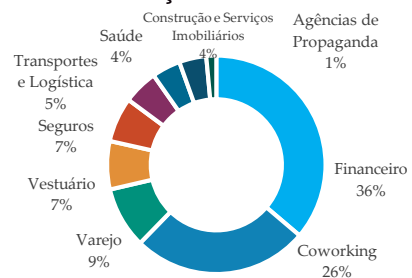
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



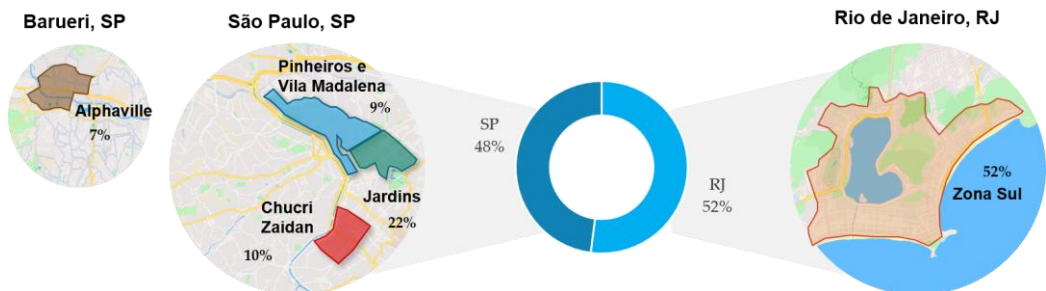
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



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/

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

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
Nº Pavimentos ¹	7
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região ²	Zona Sul, RJ

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



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

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
Nº Pavimentos ¹	7
Tipo de Contrato	Típico
Região ²	Jardins, SP

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

¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo



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

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
Nº Pavimentos ¹	6
Tipo de Contrato	Típico
Região ²	Chucri Zaidan, SP

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



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

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

¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2020

LAB 1404³ – Rua Mourato Coelho, 1404



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	1.382,44 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Escola Britânica de Artes Criativas e Desing (EBAC)
Nº Pavimentos¹	5
Tipo de Contrato	Típico
Região²	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

¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem entre outros.

² Fonte: SiiLA

³ Considera a aquisição de ativo "LAB 4104", divulgado em 03/03/2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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