



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2020.



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 (31-03-20)**
R\$ 53,62
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-20)**
R\$ 60,68
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (31-03-20)**
17.456

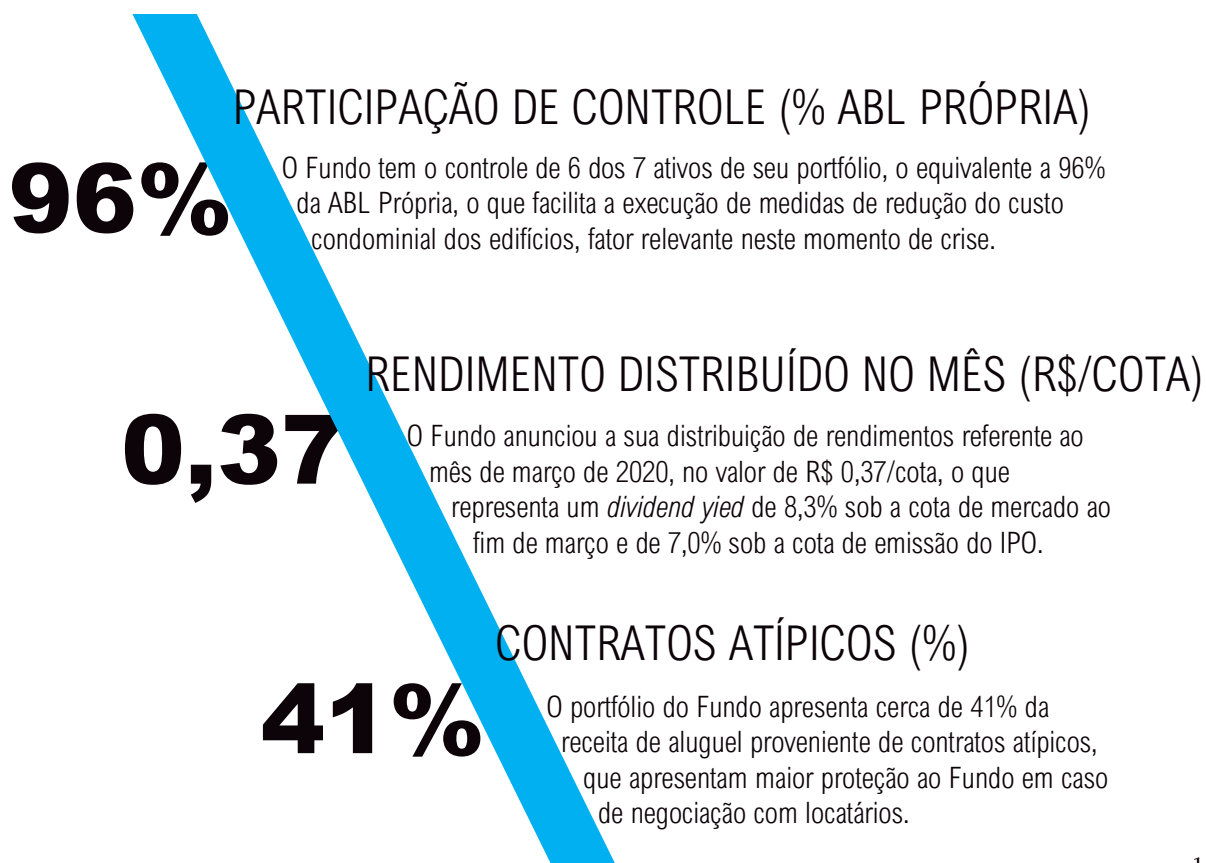
- **Taxa de Administração²**

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

MARÇO 2020

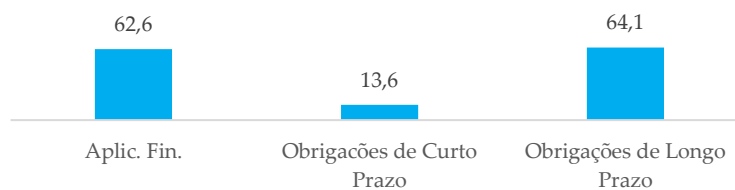
Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

O mês de março caracterizou-se pelo avanço da pandemia do COVID-19, em que o Brasil, assim como o resto do mundo, passou a sentir os impactos sociais e econômicos da expansão do novo coronavírus. No dia 25 de março de 2020, foi divulgado em [Relatório Extraordinário Consolidado](#), a visão da Vinci Real Estate sobre a crise sofrida pelo mercado de fundos imobiliários, os impactos nos segmentos em que atua e as ações tomadas nos fundos imobiliários que faz a gestão. Foram detalhadas também a situação de liquidez de cada um dos fundos (volume de aplicações financeiras em relação ao volume de obrigações a prazo de curto e longo prazo) e a diversificação dos portfólios, em relação aos ativos, locatários, localização, entre outros.

A gestão do Fundo está em contato constante com os locatários dos 7 ativos, estudando as melhores práticas a serem tomadas neste momento de crise e realizando um trabalho ativo de redução dos custos condominiais, levando em consideração o baixo fluxo de pessoas nos edifícios durante o período de *lockdown*, sem deixar de garantir a segurança. O fato do fundo possuir participação de controle em 6 dos 7 ativos do seu portfólio facilita a execução e rápida implementação de medidas de revisão de custos condominiais.

O Fundo, na data base de 31/03/2020 apresentava cerca de R\$ 62,6 milhões alocados em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R\$ 77,7 milhões são referentes a obrigações a prazo (dos quais apenas R\$ 13,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses) o que caracteriza a situação favorável de liquidez do fundo, portanto, o fundo não apresenta a necessidade de realizar novas emissões ou chamadas de capital para arcar com suas obrigações no curto/médio prazo.

Aplicações Financeiras e Obrigações a Prazo (R\$ milhões)



O entendimento da gestão é que além de uma situação confortável em termos de liquidez, o Fundo apresenta um portfólio diversificado em termos de locatários, seus segmentos de atuação e por localização. Outro ponto relevante do portfólio é sua exposição de 41% da receita de aluguel a locatários com contratos atípicos, que apresentam maior proteção ao Fundo em caso de negociação com locatários.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 4.921 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 3.709 mil, o equivalente a R\$ 0,37/cota. No mês de março, devido a um problema operacional, a receita de aluguel de um dos locatários não foi recebida pelo Fundo até a data para ser contabilizada no resultado caixa do mês. O valor, que representa 6% da receita de aluguel do Fundo e já foi recebido, será contabilizado no resultado caixa do mês de abril, e não se configura como inadimplência.

O resultado financeiro foi de R\$ 10 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\$ 10.185 mil, equivalente a R\$ 1,02/cota.

Resultado do Fundo	Março 2020 (R\$ mil)	Março 2020 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.709	0,37	0,37
Resultado Financeiro	10	0,00	0,04
Receita Financeira	10	0,00	0,04
Despesa Financeira	-	-	-
Taxa de Administração	-483	-0,05	-0,06
Administrador e Escriturador	-52	-0,01	-0,01
Gestor	-431	-0,04	-0,05
Outras Receitas/Despesas	1.685	0,17	0,05
Resultado Total	4.921	0,49	0,41
Rendimentos a serem distribuídos	3.679	0,37	0,37
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.942	0,90	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.242	0,12	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.185	1,02	

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

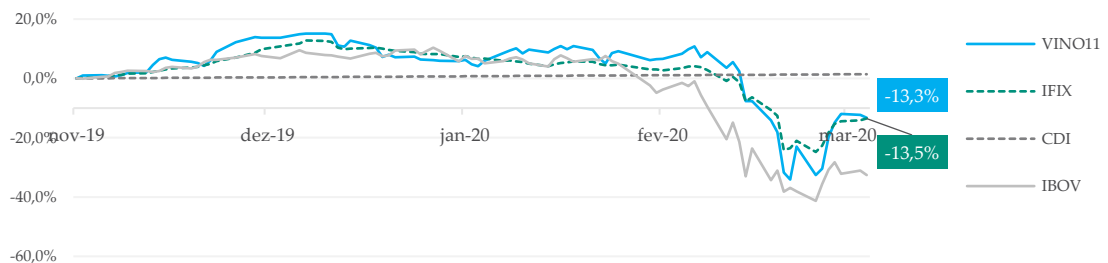
Rentabilidade

Rentabilidade	Março 2020	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	66,38	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	53,62	53,62	53,62
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-19,2%	-25,1%	-15,6%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	1,4%	2,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-18,7%	-23,8%	-13,3%
IFIX ³	-15,8%	-22,0%	-13,5%
IBOVESPA ⁴	-29,9%	-36,9%	-32,6%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-19,2%	-25,1%	-15,6%
Rendimentos e Outros	0,6%	1,4%	2,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-18,7%	-23,8%	-13,3%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,9%	1,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 53,62, uma variação de -19,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,6% 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 -13,3% representando -1107% 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

MARÇO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	536.807
Número de Cotistas	17.456
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.822
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 17.456 cotistas e um valor de mercado de R\$ 536,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,8 milhões que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

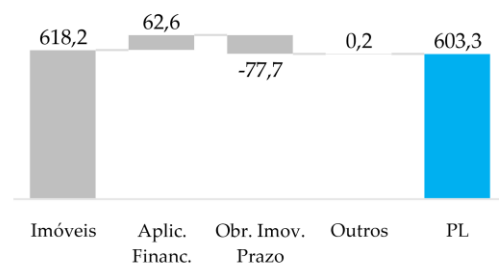
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 603,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 618,2 milhões. As aplicações financeiras ao final do mês totalizavam R\$ 62,6 milhões, equivalente a 10,4% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez, que representam 6,4% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode se tornar mais relevante nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui ainda R\$ 77,7 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	618,2	62,2
Aplicações Financeiras	62,6	6,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,7	-7,8
A Pagar / Receber	0,2	0,0
Patrimônio Líquido	603,3	60,7

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

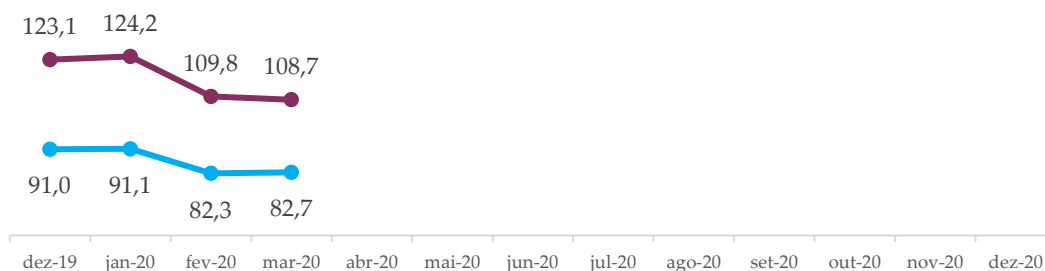
Indicadores Operacionais

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. 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 positivamente devido a adição do ativo "LAB 1404", que tem um aluguel/m² maior que a média do restante do portfólio. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 24% em relação à média de mercado.

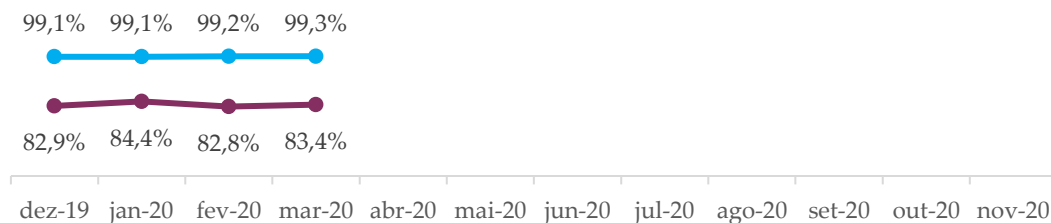
— Mercado¹ — VINO11

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



O portfólio consolidado apresentava ao fim de março uma taxa de ocupação média de 99,3% e 0% de inadimplência, também performando melhor que o mercado.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

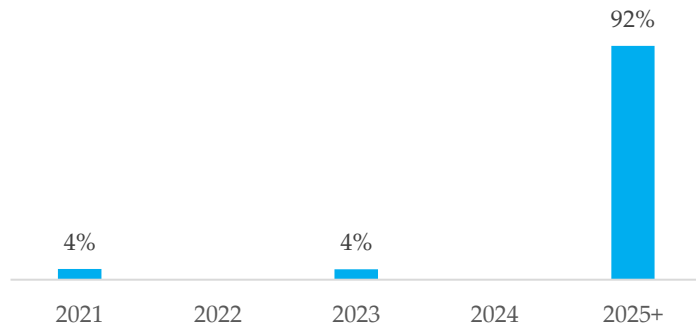
O portfólio possuía prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 8,1 anos. Cerca de 8% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2025, e os 92% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

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.

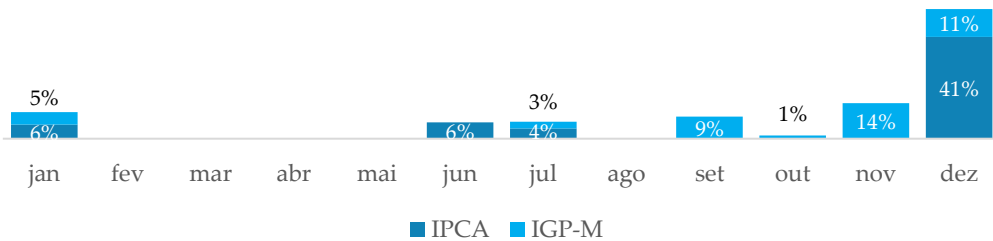
WAULT¹



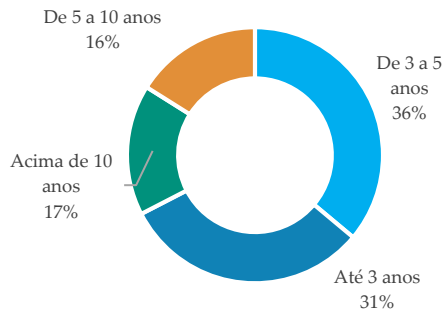
Vencimentos (% Receita Aluguel)



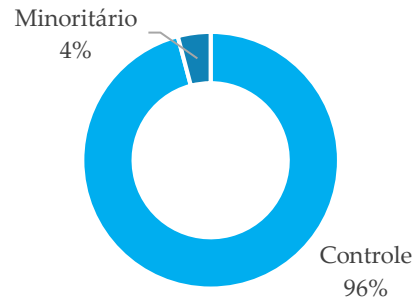
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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

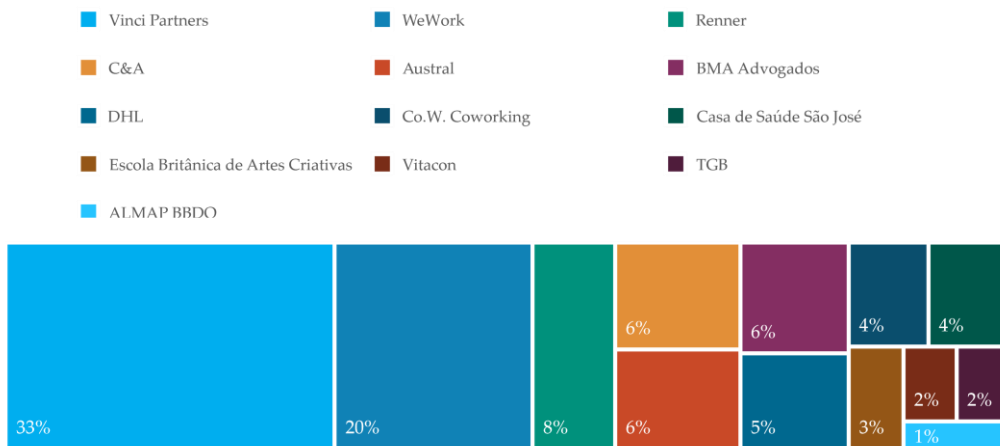
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

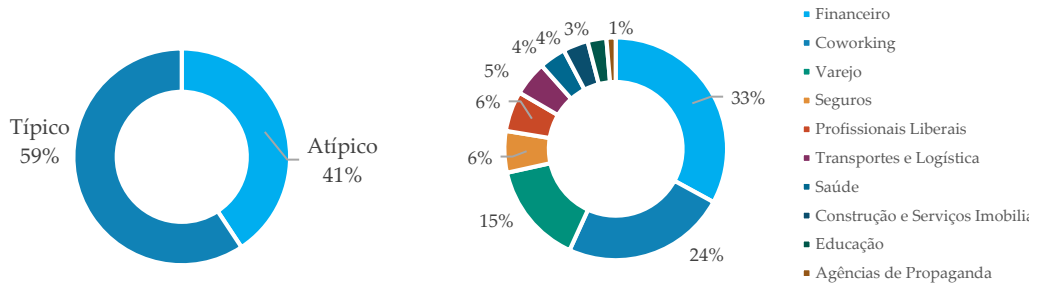
Portfólio

O portfólio do Fundo era composto por participação em 7 imóveis totalizando mais de 33,5 mil m² de ABL próprio.

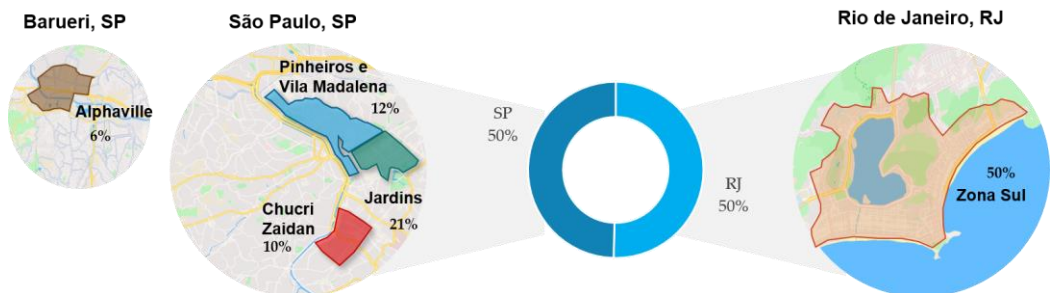
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



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

MARÇO 2020

BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Março, 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

BMA Corporate – Largo do Ibam, 1, 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

MARÇO 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

MARÇO 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

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

MARÇO 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