



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 (30-04-20)**
R\$ 49,99
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-20)**
R\$ 60,42
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (30-04-20)**
19.345

- **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

0,35 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de abril de 2020, no valor de R\$ 0,35/cota, o que representa um dividend yield de 8,3% sobre a cota de mercado ao fim de abril e de 6,6% sobre a cota de emissão do IPO.

91% RECEITA IMOBILIÁRIA CAIXA VS CONTRATADA

O Fundo recebeu 91% da receita imobiliária prevista para o mês de abril de 2020. Esse valor já considera os descontos, diferimentos, inadimplências e recebimentos de períodos passados.

1,01 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de abril de 2020 com cerca de R\$ 1,01/cota de resultado acumulado.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

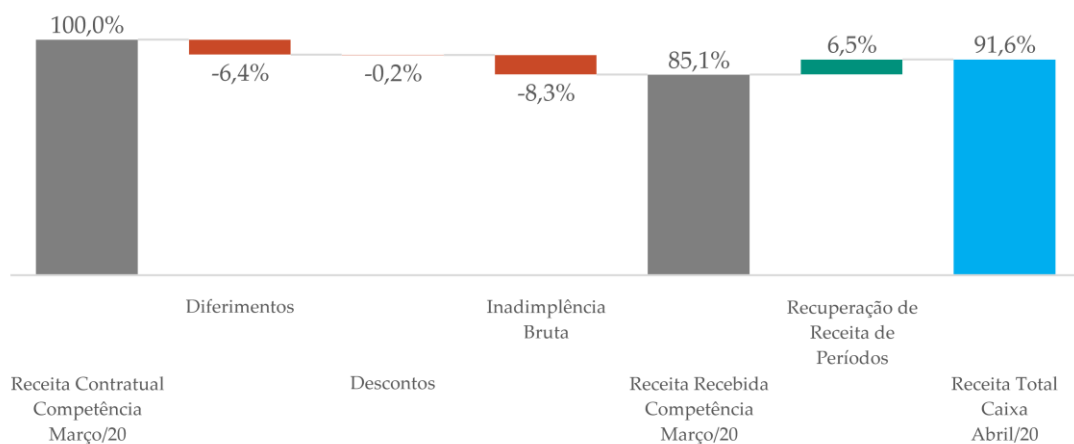
O mês de abril foi marcado por uma atividade intensa de negociação com os inquilinos de contratos típicos do portfólio que, em virtude do cenário da crise do COVID-19 pleitearam descontos, isenções e/ou postergamentos do pagamento dos aluguéis.

A gestão empenhou esforços para, em nome de seus mais de 19 mil cotistas, fazer valer os direitos sobre os contratos de locação, sem deixar de analisar individualmente cada um dos casos dos locatários para buscar uma solução amigável.

O resultado desse trabalho foi um recebimento caixa, no mês de abril, de 91,6% da receita imobiliária contratada, sendo 85% referente a aluguéis de competência de março com vencimento em abril, e 6% referente a um recebimento atrasado por questões operacionais do mês de março, conforme relatório mensal anterior.

Foram concedidos diferimentos que totalizam 6,4% da receita, 0,2% de descontos e o Fundo teve uma inadimplência de 8,3% que será detalhada ao longo deste relatório.

Receita Imobiliária Caixa vs Contratada



[Conforme anunciado no dia 30/04](#), estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo, a partir de maio/2020 até o final do ano de 2020, se situe entre R\$ 0,34 e R\$ 0,37/cota. Tal estimativa foi calculada levando em consideração um cenário conservador, no qual o Fundo tenha uma inadimplência líquida constante até o final do ano de 20% das suas receitas. Nesse cenário, o Fundo seria capaz de manter os rendimentos em R\$ 0,34/cota e ainda terminaria o ano com R\$ 0,61/cota de resultado caixa acumulado não distribuído.

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.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 3.349 mil, o equivalente a R\$ 0,34/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.626 mil, o equivalente a 91% da receita faturada. O resultado financeiro foi de R\$ 272 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.054 mil, equivalente a R\$ 1,01/cota.

Resultado do Fundo	Abril 20 (R\$ mil)	Abril 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.626	0,36	0,37
Resultado Financeiro	272	0,03	0,04
Receita Financeira	272	0,03	0,04
Despesa Financeira	-	-	-
Taxa de Administração	-493	-0,05	-0,06
Administrador e Escriturador	-54	-0,01	-0,01
Gestor	-439	-0,04	-0,05
Outras Despesas do Fundo	-56	-0,01	0,04
Resultado Total	3.349	0,34	0,39
Rendimentos a serem distribuídos	3.480	0,35	0,37
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.185	1,02	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-131	-0,01	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.054	1,01	

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

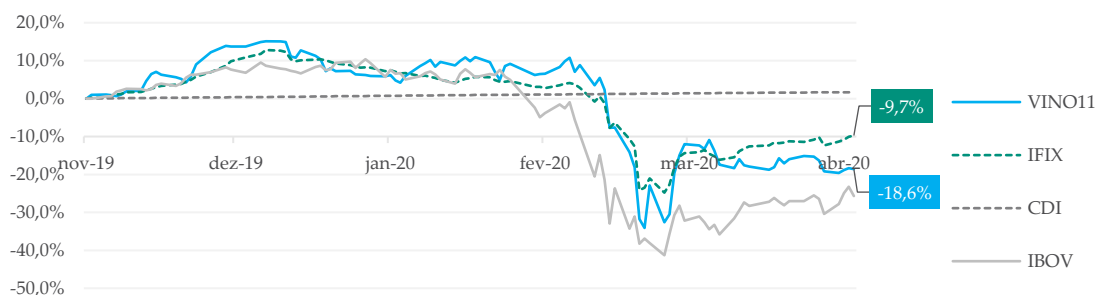
Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	53,25	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	49,99	49,99	49,99
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-6,1%	-30,2%	-21,3%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,8%	2,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-5,5%	-28,4%	-18,6%
IFIX ³	4,4%	-18,6%	-9,7%
IBOVESPA ⁴	10,3%	-30,4%	-25,7%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-6,1%	-30,2%	-21,3%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,8%	2,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-5,5%	-28,4%	-18,6%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,1%	1,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 49,99, um desconto de 17,2% para a cota patrimonial do fundo e equivalente a uma variação de -6,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -5,5% no mês. **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

ABRIL 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	500.517
Número de Cotistas	19.345
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.383
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 19.345 cotistas e um valor de mercado de R\$ 500,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,4 milhões que representou um giro equivalente a 9% das cotas do Fundo.

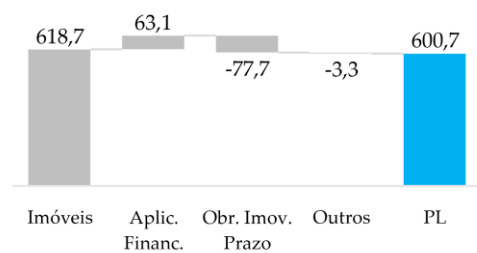
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 600,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 618,7 milhões. As aplicações financeiras ao final do mês totalizavam R\$ 63,1 milhões, equivalente a 10,5% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez, que representam 7,2% do patrimônio líquido do Fundo.

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	618,7	62,2
Aplicações Financeiras	63,1	6,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,7	-7,8
A Pagar / Receber	-3,3	-0,3
Patrimônio Líquido	600,7	60,4

Fonte: Administrador



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.

O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 24% em relação à média de mercado.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

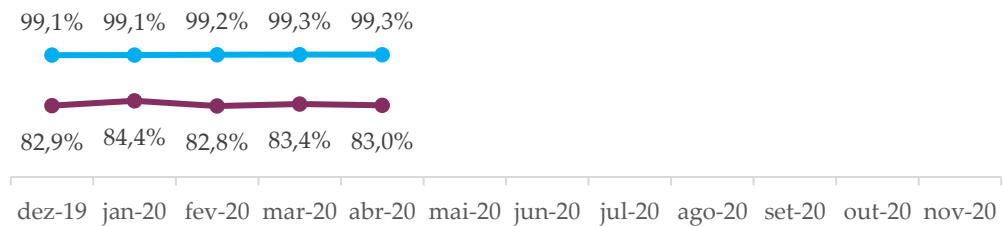
ABRIL 2020

— Mercado¹ — VINO11

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



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

O Fundo apresentou 8,3% de inadimplência líquida no mês de abril. Os principais locatários inadimplentes foram Renner e Wework. A equipe de gestão está tomando as devidas providências para buscar a regularização dos locatários junto ao Fundo e manterá seus cotistas informados.



¹ Fonte: SiILA

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 8,0 anos. Cerca de 8% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 92% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

Vinci Offices FII

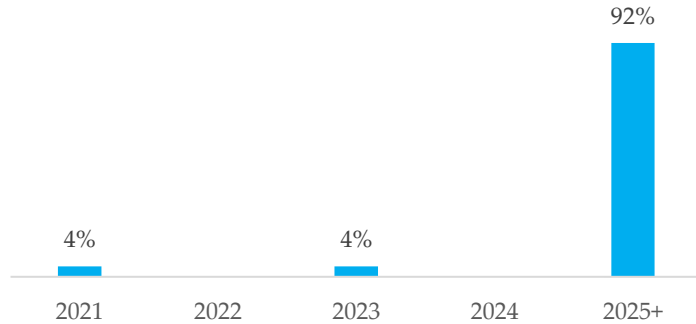
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

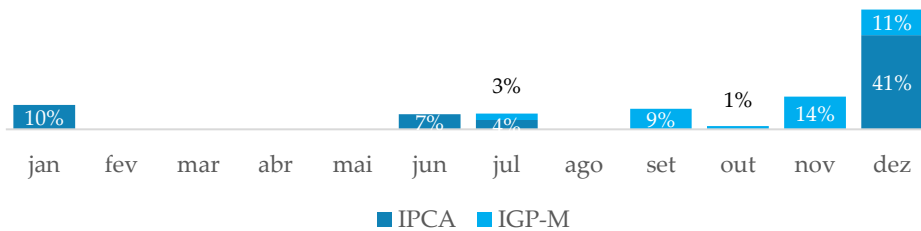
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)

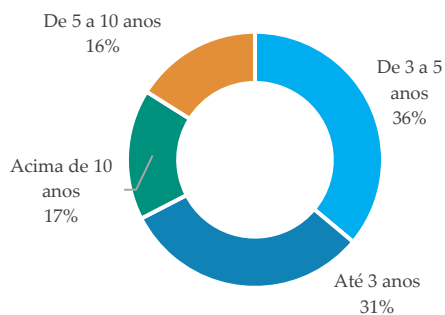


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)

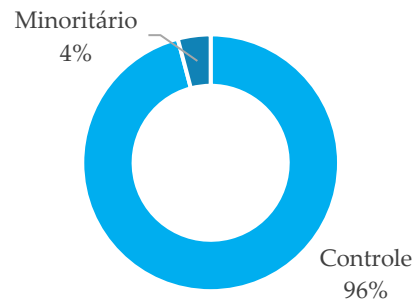


Em termos de ABL própria, 31% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 36% apresentam idade entre 3 a 5 anos, e os 33% remanescentes acima de 5 anos. O Fundo possui ainda participação de controle em 6 dos seus 7 ativos que representam 96% da ABL própria.

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

ABRIL 2020

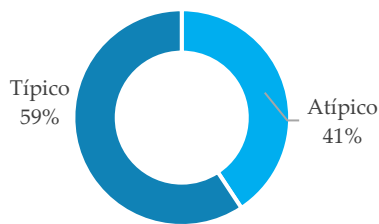
Portfólio

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

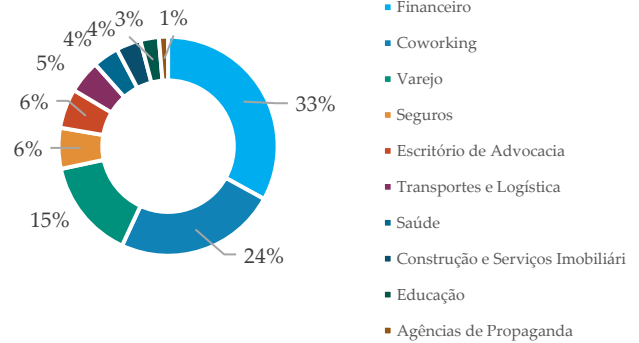
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



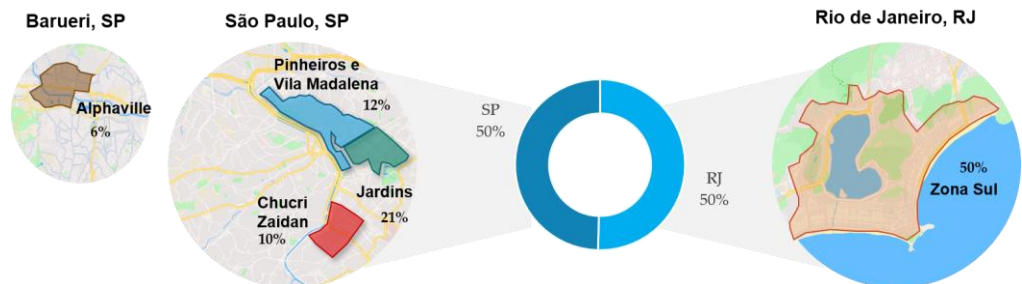
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Segmento de Atuação



Estado, Cidades e Microregiões

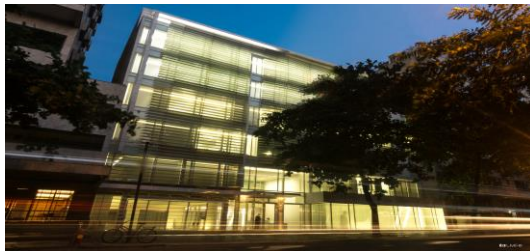


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região ¹	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	8.264 m ²
Área BOMA Própria	5.785 m ²
Taxa de Ocupação	98,9%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região ¹	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
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	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 Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo



% 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

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	Chucr Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	7.910 m ²
Área BOMA Própria	5.537 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alphaville, SP

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

² Fonte: SiILA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

LAB 1404³ – Rua Mourato Coelho, 1404



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m ²
Área BOMA Própria	1.382 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Escola Britânica de Artes Criativas e Desing (EBAC)
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	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

³ Fonte: SiILA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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