



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 (29-05-20)**
R\$ 51,44
- **Valor Patrimonial da Cota (29-05-20)**
R\$ 60,41
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (29-05-20)**
22.376

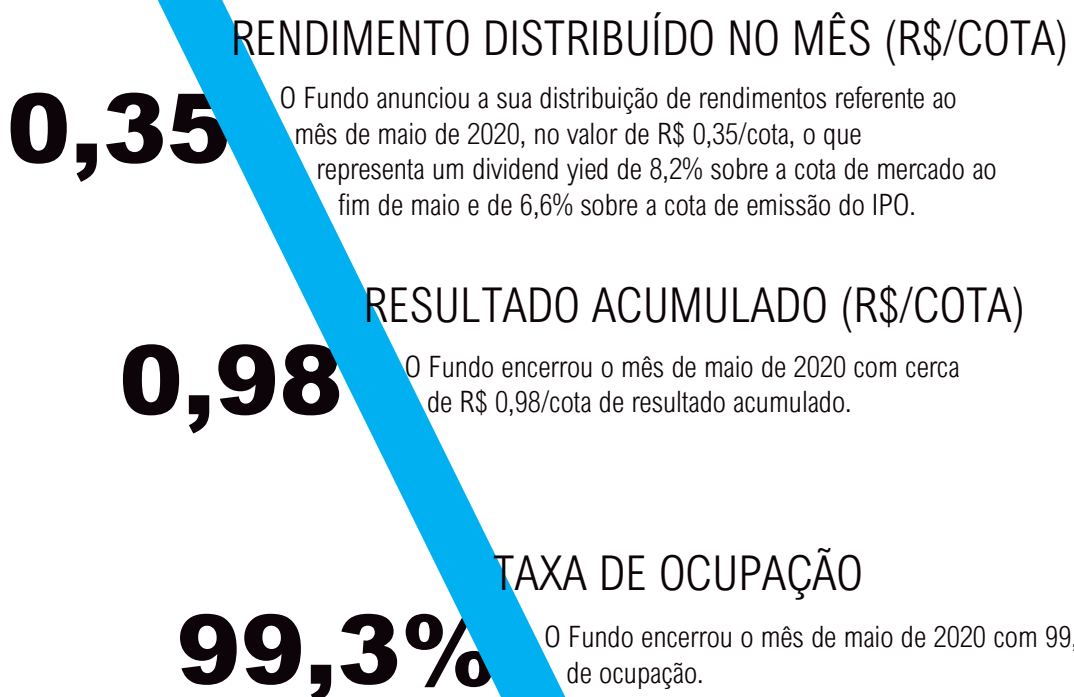
- **Taxa de Administração²**

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

O mês de maio, assim como 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.

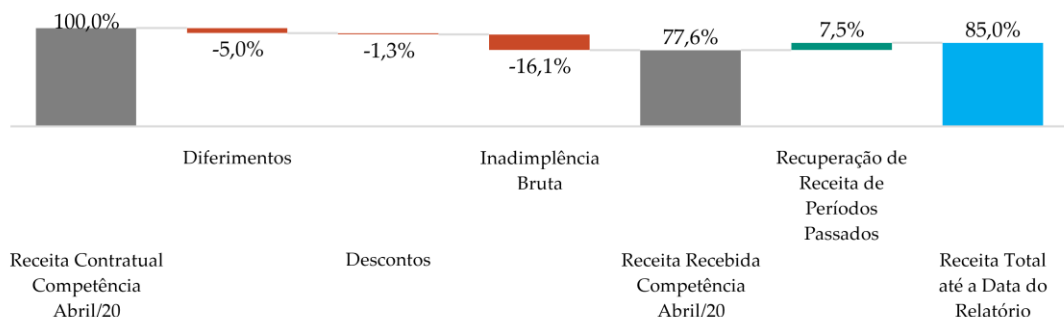
As negociações com os dois locatários inadimplentes (Renner e WeWork) avançaram ao longo do mês e estão pendentes de formalização. Em nenhum dos dois casos está sendo discutido rescisão contratual e a WeWork inclusive realizou o pagamento integral dos valores devidos referentes ao vencimento do último mês.

O time de gestão continua a empenhar esforços para defender o direito de seus cotistas sobre os contratos de locação, e buscar a regularização de todos os pagamentos o quanto antes. Temos convicção da qualidade do portfólio e sua resiliência. O que essa crise deixou claro é que a tese de investimento de prédios de médio porte, com uma arquitetura diferenciada, localizados em regiões próximas as áreas residenciais mais nobres das grandes cidades e com ocupação flexível está altamente alinhada às tendências de mercado sendo aceleradas por essa crise.

O resultado desse trabalho foi um recebimento de 85% da receita imobiliária contratada até a data deste relatório, sendo 77,6% referente a aluguéis de competência de abril com vencimento em maio, e 7,5% referente a recuperação de diferimentos dados e recuperação de parte da inadimplência da WeWork conforme citado anteriormente.

Foram concedidos diferimentos que totalizam 5,0% da receita, 1,3% de descontos e o Fundo teve uma inadimplência de 16,1% 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, 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

MAIO 2020

Performance do Fundo

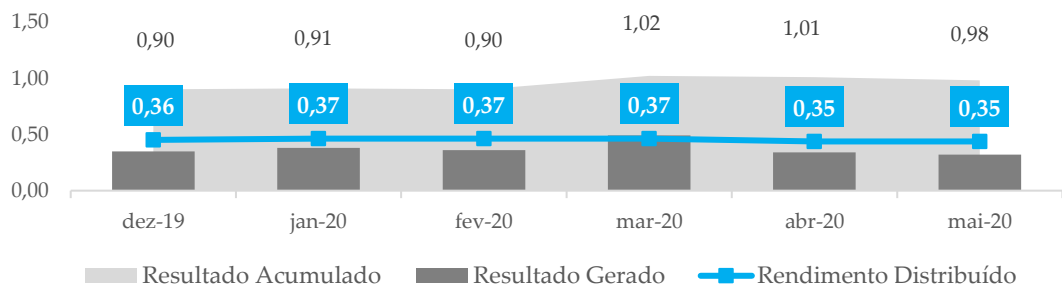
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 3.163 mil, o equivalente a R\$ 0,32/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.138 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 500 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 9.737 mil, equivalente a R\$ 0,98/cota.

Resultado do Fundo	Maio 20 (R\$ mil)	Maio 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.138	0,32	0,36
Resultado Financeiro	500	0,05	0,04
Receita Financeira	500	0,05	0,04
Despesa Financeira	-	-	-
Taxa de Administração	-407	-0,04	-0,05
Administrador e Escriturador	-47	-0,00	-0,01
Gestor	-360	-0,04	-0,05
Outras Receitas/Despesas	-68	-0,01	0,03
Resultado Total	3.163	0,32	0,38
Rendimentos a serem distribuídos	3.480	0,35	0,36
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.054	1,01	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-317	-0,03	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	9.737	0,98	

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

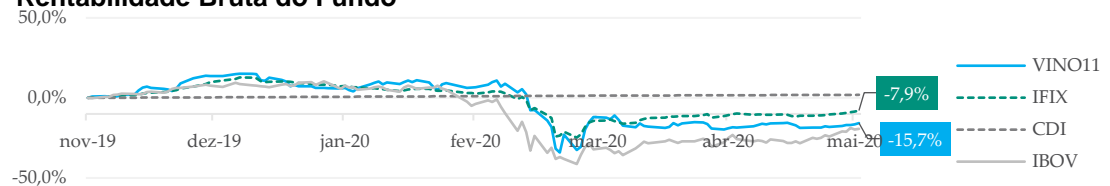
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	49,99	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	51,44	51,44	51,44
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	2,9%	-28,2%	-19,0%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	2,3%	3,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,6%	-25,8%	-15,7%
IFIX ³	2,1%	-16,9%	-7,9%
IBOVESPA ⁴	8,6%	-24,4%	-19,3%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	2,3%	-28,2%	-19,0%
Rendimentos e Outros	0,7%	2,3%	3,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,0%	-25,8%	-15,7%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,3%	1,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 51,44, um desconto de 14,9% para a cota patrimonial do fundo e equivalente a uma variação de 2,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,6% 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

MAIO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	514.934
Número de Cotistas	22.376
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.405
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 22.376 cotistas e um valor de mercado de R\$ 514,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,4 milhões que representou um giro equivalente a 10% das cotas do Fundo.

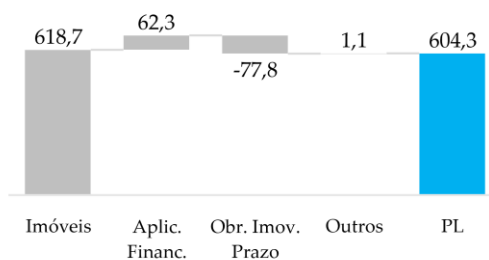
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 604,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 618,7 milhões. As aplicações financeiras ao final do mês totalizavam R\$ 62,3 milhões, equivalente a 10,3% do patrimônio líquido e estão alocadas em fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos imobiliários com liquidez, que representam 6,7% do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo possui ainda R\$ -77,8 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	62,3	6,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,8	-7,8
A Pagar / Receber	1,1	0,1
Patrimônio Líquido	604,3	60,8

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

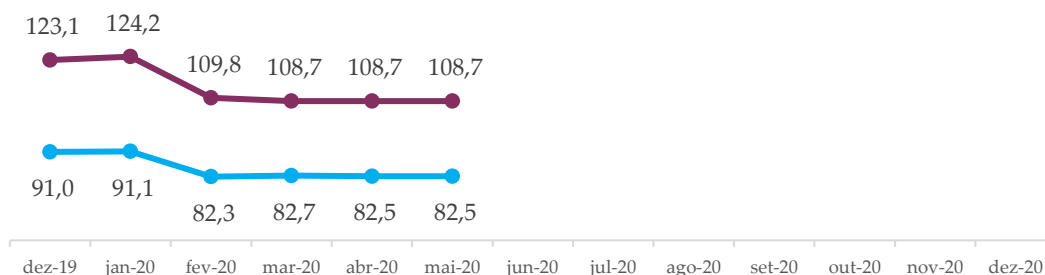
Indicadores Operacionais

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.

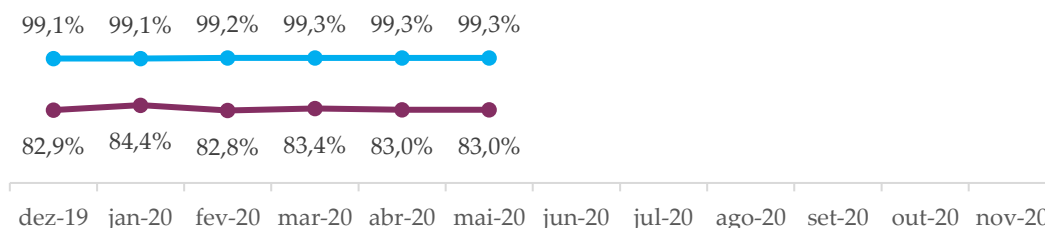
O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 24% em relação à média de mercado.

— Mercado¹ — VINO11

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

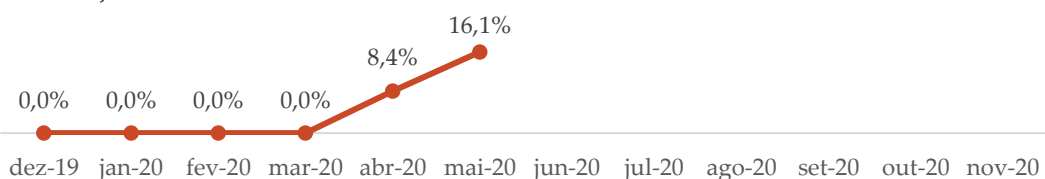


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

No dia 31/05 o Fundo apresentava 16,1% de inadimplência líquida no mês de maio. Já nos primeiros dias de junho até a divulgação desse relatório a WeWork quitou a inadimplência referente ao mês de março, que representa cerca de 5,7% da receita contratada do Fundo. A equipe de gestão está tomando as devidas providencias para buscar a regularização dos locatários junto ao Fundo e manterá seus cotistas informados.



¹ Fonte: SiiLA

² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

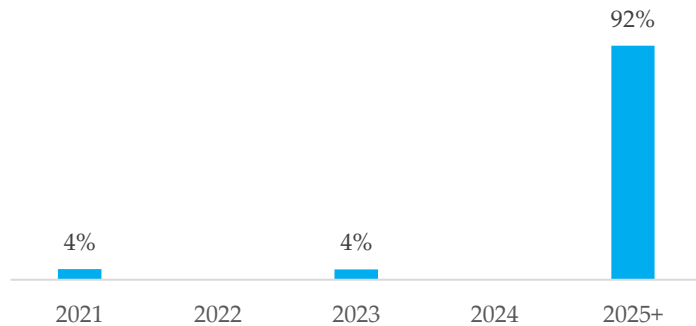
MAIO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,9 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.

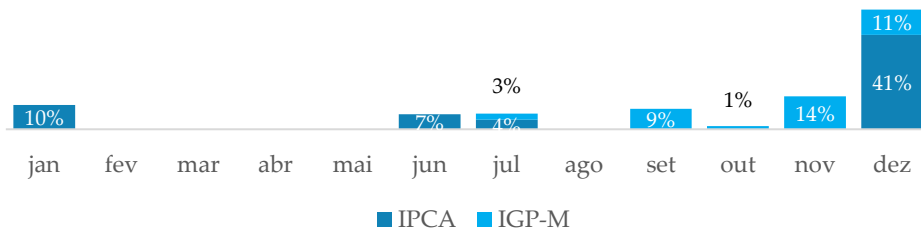
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)

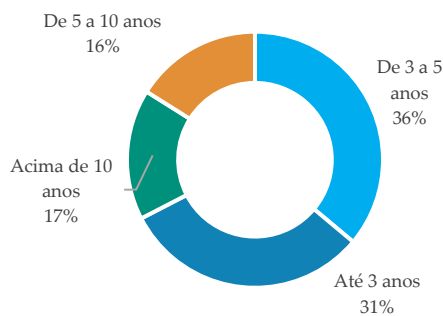


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)

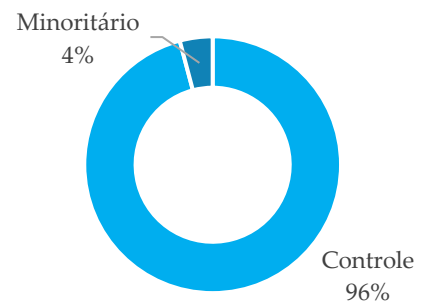


Em termos de ABL própria, 31% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 36% apresentam idade entre 3 a 5 anos, e os 33% remanescentes acima de 5 anos. O Fundo possui ainda participação de controle em 6 dos seus 7 ativos que representam 96% da ABL própria.

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

MAIO 2020

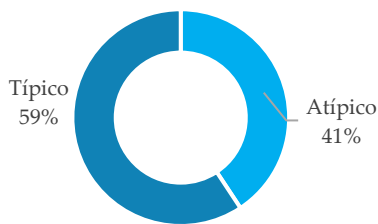
Portfólio

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

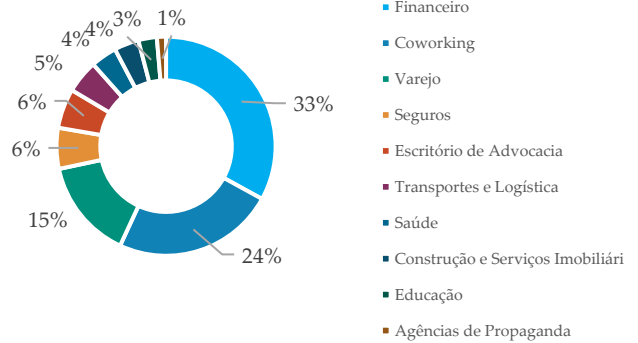
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



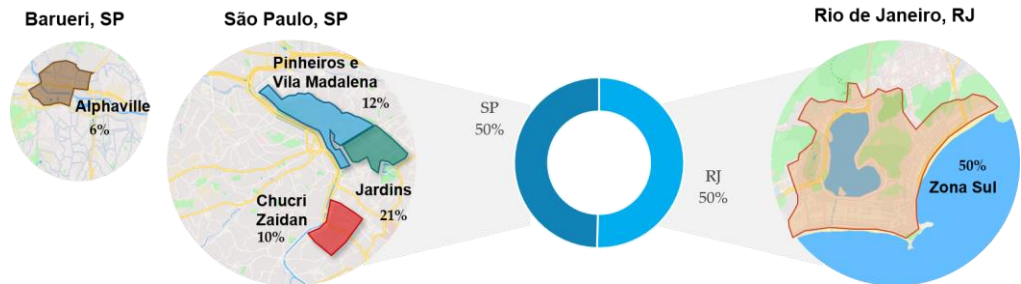
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



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

MAIO 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
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

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

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
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	Chucri 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

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

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)	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

¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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