



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 (30-06-20)**
R\$ 58,83
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-20)**
R\$ 60,81
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (30-06-20)**
27.738

- **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

0,42 RESULTADO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de junho de 2020, no valor de R\$ 0,42/cota, o que representa um dividend yield de 8,5% sobre a cota de mercado ao fim de junho e de 7,9% sobre a cota de emissão do IPO.

120% RECEITA IMOBILIÁRIA RECEBIDA

No mês de junho de 2020 o Fundo recebeu cerca de 120% da receita originalmente contratada, fruto do sucesso das negociações do período impactado pela COVID-19.

15,2% RENTABILIDADE NO MÊS (%)

O Fundo apresentou no mês de junho uma rentabilidade total de 15,2%, que inclui a variação da cota de mercado e a distribuição de rendimentos no mês, o equivalente a 9,6 pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

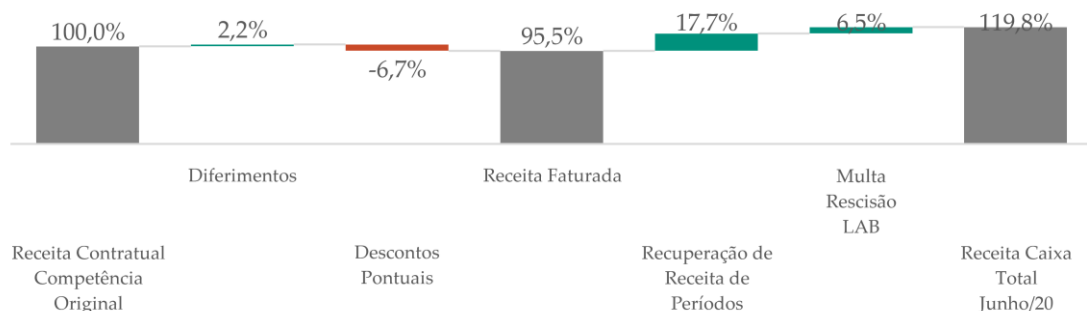
JUNHO 2020

Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

O mês de junho marcou a conclusão das negociações com inquilinos que o Fundo possuía em andamento por conta da crise do COVID-19. Em especial, as negociações com os dois locatários inadimplentes, Renner e WeWork, foram finalizadas com sucesso e as inadimplências passadas, de ambos os casos, foram quitadas ao longo do mês de junho. No caso da Renner, locatária da loja localizada no térreo do Oscar Freire, foi concedido um desconto parcial durante o período no qual a loja estivesse obrigatoriamente fechada por decreto ou determinação governamental. No caso da Wework, foi concedido um desconto temporário de 20% apenas para o imóvel do Vita Cora. O imóvel da Oscar Freire, também locado para a Wework, não fará jus a nenhum tipo de desconto. Essas e outras medidas permitiram ao Fundo atingir uma recuperação líquida de 21,8% que, aliada ao recebimento de diferimentos concedidos em períodos passados, fizeram com que o Fundo atingisse um resultado caixa equivalente a 120% da receita contratual esperada para o mês.

Ainda durante o mês de junho, o Fundo concluiu a negociação para a rescisão antecipada do locatário Escola Britânica de Artes Criativas (“EBAC”), que ocupava 1.382 m² do edifício LAB 1404. O contrato representava menos de 3% da receita imobiliária total do Fundo e o time de gestão acredita que a alta qualidade e diferenciação do imóvel LAB 1404 contribuirão para uma rápida recolocação no mercado. Adicionalmente, fruto da negociação da rescisão deste contrato, o Fundo passou a fazer jus ao recebimento de R\$ 757.877,12 em multas rescisórias, dos quais 46% já foram recebidos neste mês e o remanescente será parcelado em até 12 meses. Como a EBAC ainda ocupava o imóvel até o final de junho/20, os indicadores operacionais do Fundo deste mês ainda não consideram a saída deste locatário.

Receita Imobiliária Caixa vs Contratada Original



Passados três meses da eclosão da crise do COVID-19, o Fundo encerra o semestre sem inadimplência, com uma vacância financeira abaixo de 3% e um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,03 por cota, superior ao que o Fundo detinha no início do ano corroborando que a qualidade do portfólio e a efetividade da tese de investimento são capazes de gerar resultados diferenciados para o Fundo mesmo em períodos de crise.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

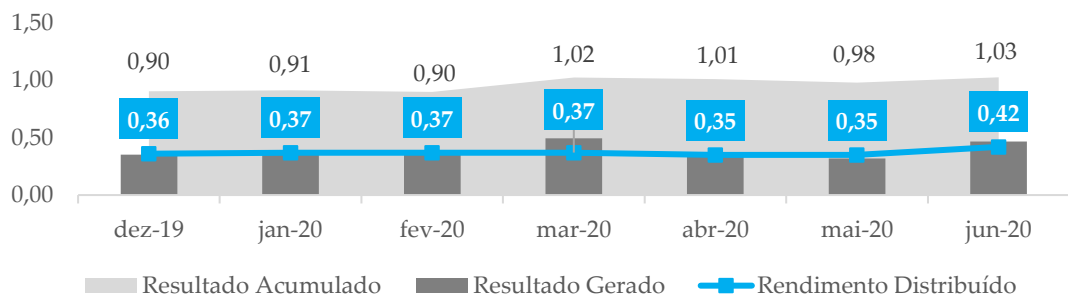
O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 4.636 mil, o equivalente a R\$ 0,47/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.728 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 366 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi R\$ 0,42/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.197 mil, equivalente a R\$ 1,03/cota.

Resultado do Fundo	Junho 20 (R\$ mil)	Junho 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.728	0,48	0,38	0,37
Resultado Financeiro	366	0,04	0,04	0,04
Receita Financeira	366	0,04	0,04	0,04
Despesa Financeira	-	-	-	-
Taxa de Administração	-401	-0,04	-0,05	-0,04
Administrador e Escriturador	-48	-0,00	-0,01	-0,00
Gestor	-353	-0,04	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-56	-0,01	0,02	0,02
Resultado Total	4.636	0,47	0,39	0,39
Rendimentos a serem distribuídos	4.176	0,42	0,37	0,37

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.737	0,98
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	460	0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.197	1,03

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



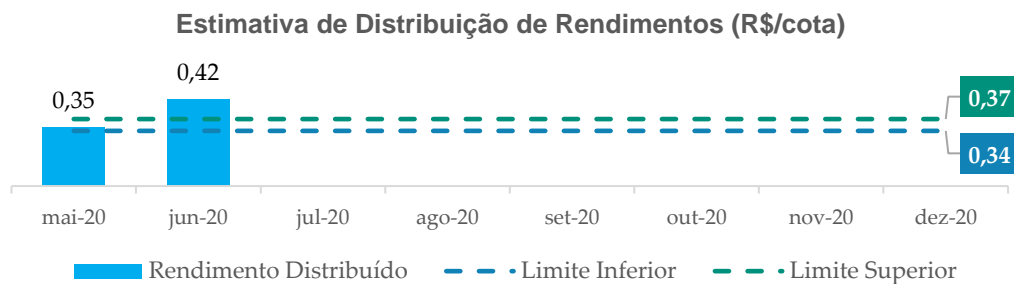
Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 30/04, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2020, se situe entre R\$ 0,34 e R\$ 0,37/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	51,44	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	58,83	58,83	58,83
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	14,4%	-17,8%	-7,4%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,3%	4,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	15,2%	-14,6%	-2,9%
IFIX ³	5,6%	-12,2%	-2,7%
IBOVESPA ⁴	8,8%	-17,8%	-12,2%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	11,5%	-17,8%	-7,4%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,3%	4,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	12,3%	-14,6%	-2,9%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,5%	1,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 58,83, um desconto de 3,3% para a cota patrimonial do Fundo e equivalente a uma variação de 14,4%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 15,2% no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

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.

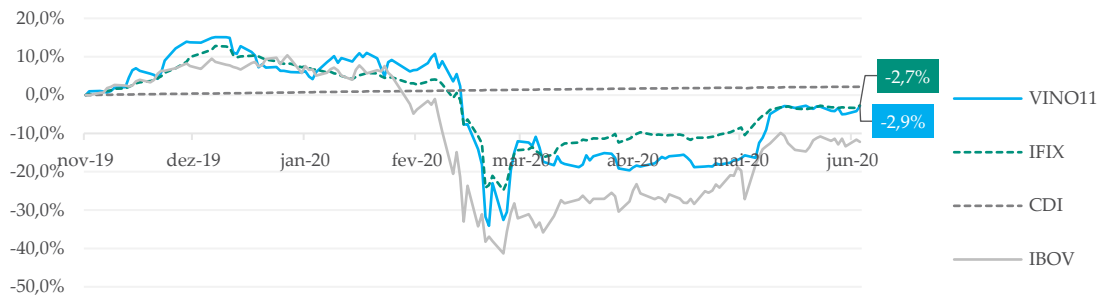
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

7. O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 28/11/2019.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Rentabilidade Bruta do Fundo



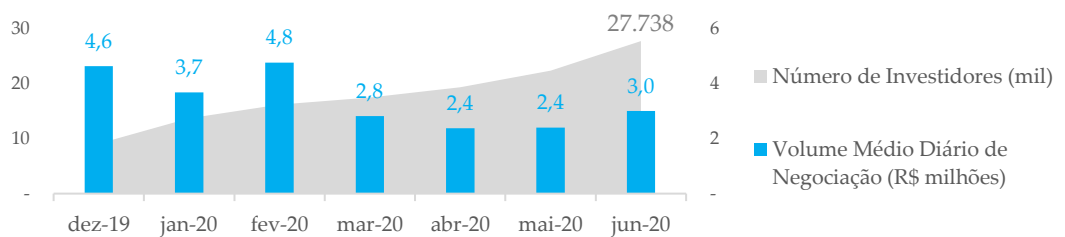
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	589.107
Número de Cotistas	27.738
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.008
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

O Fundo encerrou o mês de maio com 27.738 cotistas e um valor de mercado de R\$ 584,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,0 milhões que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

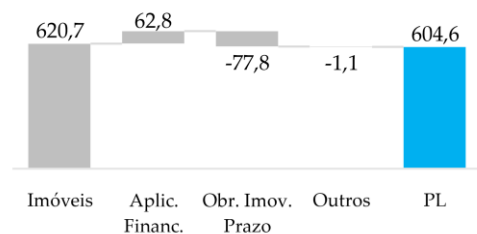
JUNHO 2020

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 604,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 620,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 62,8 milhões, dos quais R\$ 21,2 milhões são títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 41,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, que atualmente representam 6,9% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas. 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	620,7	62,4
Aplicações Financeiras	62,8	6,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,8	-7,8
A Pagar / Receber	-1,1	-0,1
Patrimônio Líquido	604,6	60,8

Fonte: Administrador



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

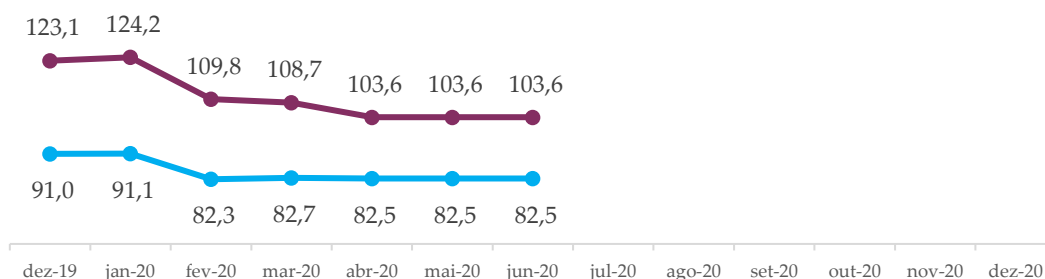
Indicadores Operacionais

Conforme mencionado anteriormente, os indicadores operacionais deste relatório ainda não mostram o impacto da rescisão da EBAC no imóvel LAB 1404, visto que ao final de junho/20 o locatário ainda ocupava o imóvel. 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.

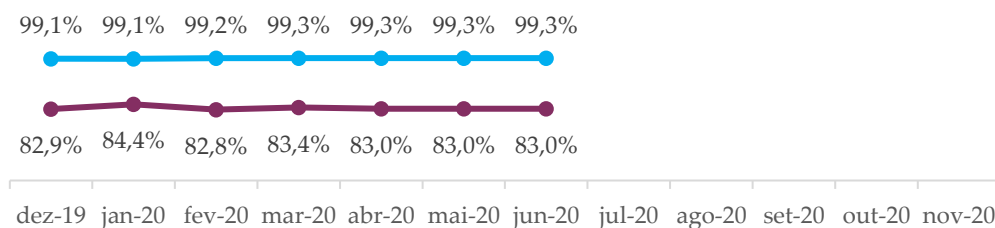
O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 20% em relação à média de mercado.

— Mercado¹ — VINO11

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

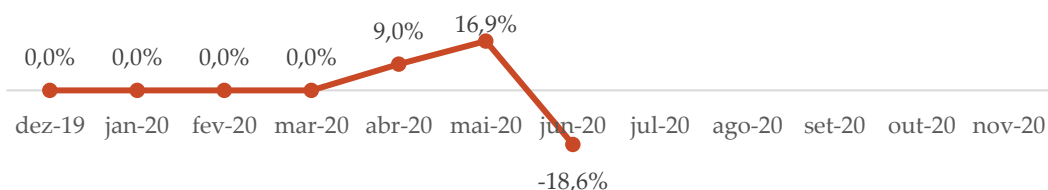


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

No mês de junho o Fundo conseguiu regularizar a situação de inadimplência junto à todos os locatários, resultado em uma recuperação líquida de 18,6% da receita contratada do Fundo.



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

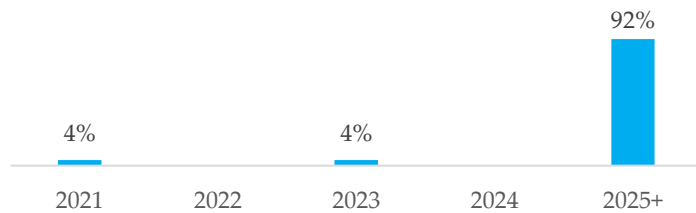
JUNHO 2020

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.

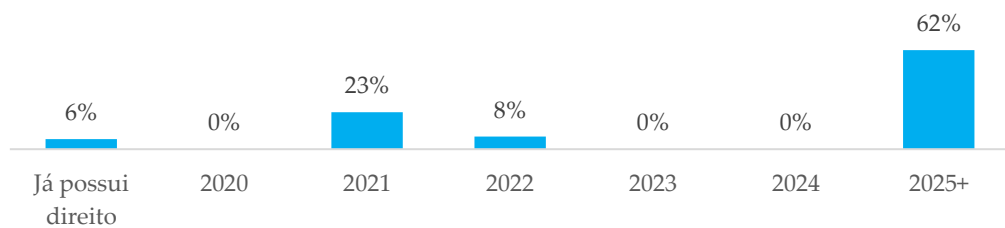
WAULT¹



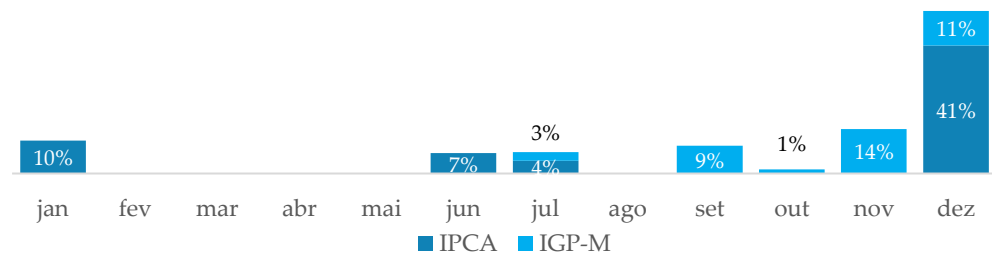
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Revisionais (% Receita Aluguel)

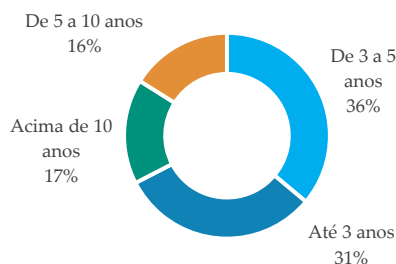


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)

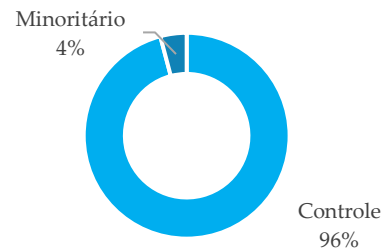


Em termos de ABL própria, 31% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 36% apresentam idade entre 3 a 5 anos, e os 33% remanescentes acima de 5 anos. O Fundo possui ainda participação de controle em 6 dos seus 7 ativos que representam 96% da ABL própria.

Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



1 Fonte: SiiLA

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

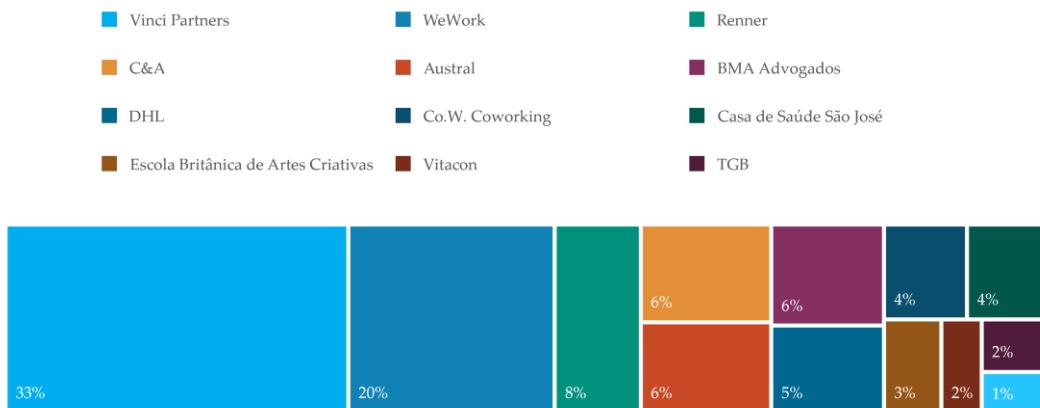
Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

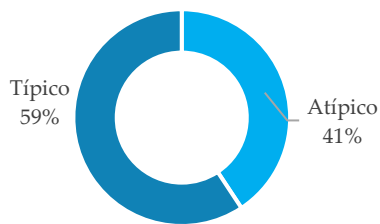
Portfólio

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

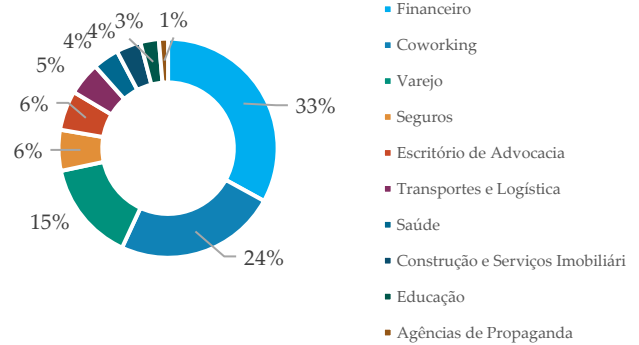
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



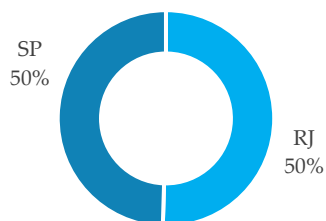
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



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



Cidade

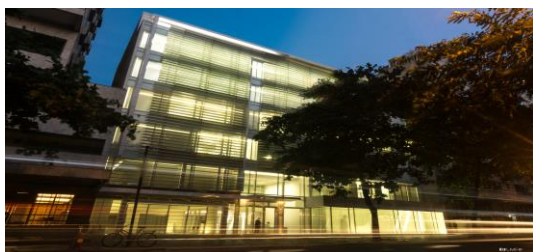


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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 Ocupação¹ (área VINO)	100%
Principais Locatários¹	Escola Britânica de Artes Criativas e Desing (EBAC)
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 Locatário em processo de rescisão, conforme mencionado anteriormente neste relatório.

² Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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