



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2020.

# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 Cota<sup>1</sup> (31-07-20)**  
R\$ 57,33
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-20)**  
R\$ 60,54
- **Quantidade de Cotas**  
9.942.726

- **Número de Cotistas (31-07-20)**  
33.392

- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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

**0,36** RESULTADO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de julho de 2020, no valor de R\$ 0,36/cota, o que representa um dividend yield de 7,5% sobre a cota de mercado ao fim de julho e de 6,9% sobre a cota de emissão do IPO.

**100%** RECEITA IMOBILIÁRIA RECEBIDA

No mês de julho de 2020 o Fundo recebeu 100% da receita faturada para o mês, fruto do sucesso das negociações do período impactado pela COVID-19.

**1,02** RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de julho de 2020 com cerca de R\$ 1,02/cota de resultado acumulado.

<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

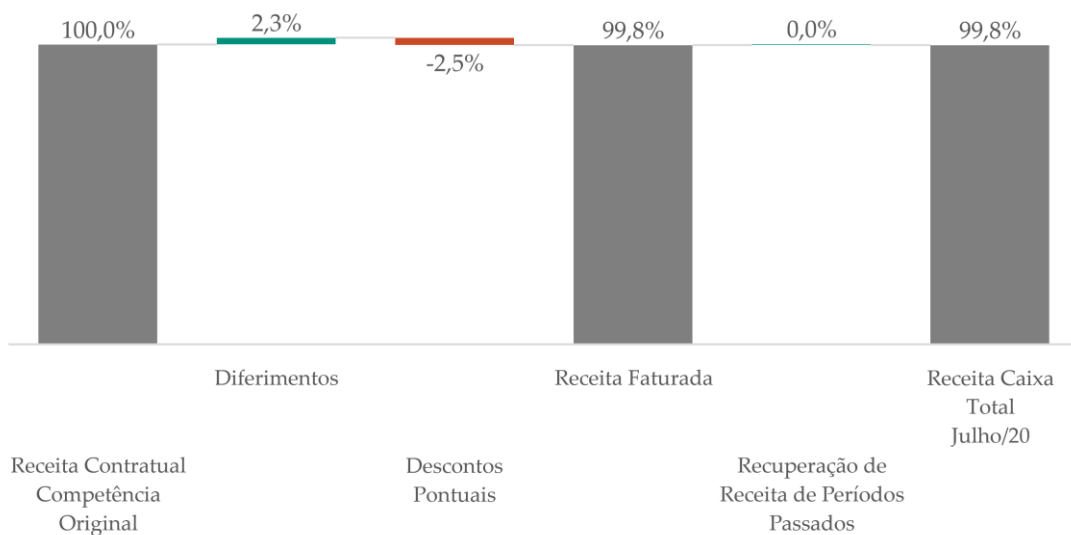
### Comentários do Gestor Momento de Mercado – COVID-19

O Fundo, por meio das negociações concluídas em junho, pôde assegurar o recebimento de 100% das receitas faturadas para o mês de julho, sem qualquer atraso ou inadimplência.

Além das receitas contratadas do mês, o Fundo recebeu antecipadamente o aluguel da competência de abril de 2021 referente à locação da WeWork no imóvel Vita Corá. Esse adiantamento é fruto da negociação realizada durante o período COVID-19 e tem a função de ser uma garantia adicional aos recebimentos da WeWork. Além deste adiantamento, o Fundo irá receber em janeiro a antecipação de mais dois meses de aluguel. Estes recebimentos, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, não impactam o resultado caixa e, portanto, não foram considerados para a distribuição dos rendimentos de julho de 2020. O resultado caixa referente a tais receitas será contabilizado nos respectivos meses de competência.

Ainda durante o mês de julho, o Fundo recebeu a área entregue pelo locatário Escola Britânica de Artes Criativas (“EBAC”), que ocupava 1.382 m<sup>2</sup> do edifício LAB 1404, equivalente a menos de 3% da receita imobiliária total do Fundo. O time de gestão acredita que a alta qualidade e diferenciação do imóvel LAB 1404 contribuirão para uma rápida recolocação no mercado.

#### Receita Imobiliária Caixa vs Contratada Original



Passados quatro meses após o início da crise do COVID-19, o Fundo se mantém sem inadimplência, com uma vacância financeira abaixo de 3% e um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,02 por cota, superior ao que o Fundo detinha no início do ano, demonstrando 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

JULHO 2020

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

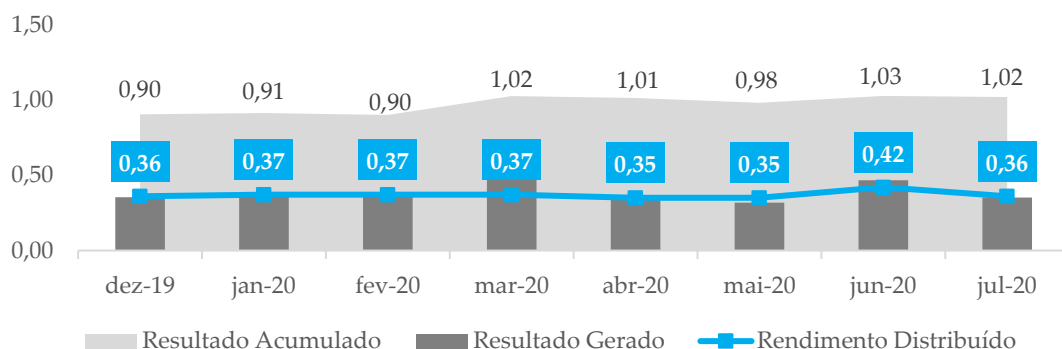
O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 3.502 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.763 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 310 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de julho foi R\$ 0,36/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.120 mil, equivalente a R\$ 1,02/cota.

Resultado do Fundo	Julho 20 (R\$ mil)	Julho 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.763	0,38	0,38	0,37
Resultado Financeiro	310	0,03	0,04	0,04
Receita Financeira	310	0,03	0,04	0,04
Despesa Financeira	-	-	-	-
Taxa de Administração	-476	-0,05	-0,05	-0,04
Administrador e Escriturador	-54	-0,01	-0,01	-0,00
Gestor	-422	-0,04	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-95	-0,01	0,02	0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>3.502</b>	<b>0,35</b>	<b>0,39</b>	<b>0,38</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>3.579</b>	<b>0,36</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.197	1,03
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-77	-0,01
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>10.120</b>	<b>1,02</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

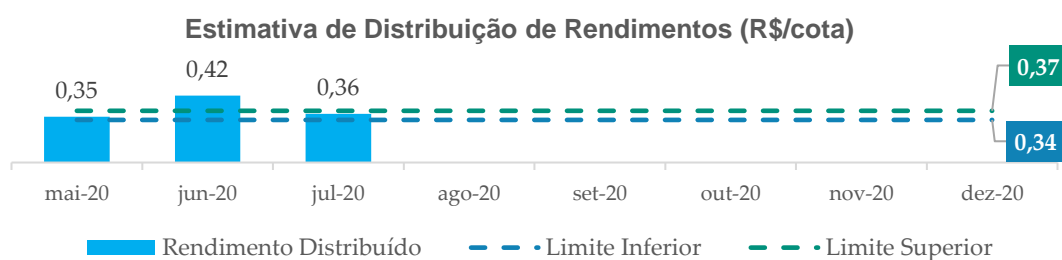


## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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	Julho 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	58,83	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	57,33	57,33	57,33
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Varição Bruta da Cota	-2,5%	-19,9%	-9,7%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	3,7%	4,9%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-16,2%</b>	<b>-4,8%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-2,6%	-14,5%	-5,2%
IBOVESPA <sup>4</sup>	8,3%	-11,0%	-5,0%
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Varição Líquida da Cota	-2,5%	-19,9%	-9,7%
Rendimentos e Outros	0,6%	3,7%	4,9%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-1,9%</b>	<b>-16,2%</b>	<b>-4,8%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,2%	1,7%	2,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 57,33, um desconto de 5,3% para a cota patrimonial do Fundo e equivalente a uma variação de -2,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,9% no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> Considera os rendimentos declarados no período

<sup>3</sup> Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

<sup>4</sup> Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

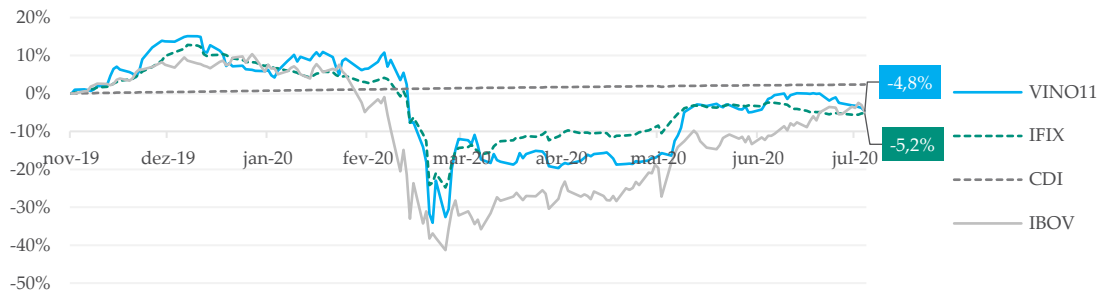
<sup>6</sup> Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

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

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Rentabilidade Bruta do Fundo



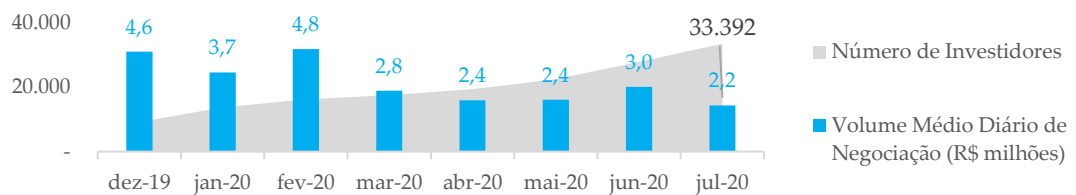
Fonte: Bloomberg

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	573.596
Número de Cotistas	33.392
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.150
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

O Fundo encerrou o mês de julho com 33.392 cotistas e um valor de mercado de R\$ 573,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,2 milhões, representando um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

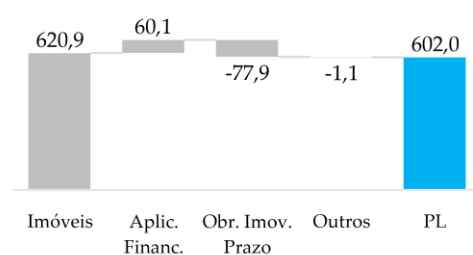
### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 602,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 620,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 60,1 milhões, dos quais R\$ 20,0 milhões são títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 40,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, que atualmente representam 6,7% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui ainda R\$ 77,9 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	620,9	62,4
Aplicações Financeiras	60,1	6,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-77,9	-7,8
A Pagar / Receber	-1,1	-0,1
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>602,0</b>	<b>60,5</b>

Fonte: Administrador



## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

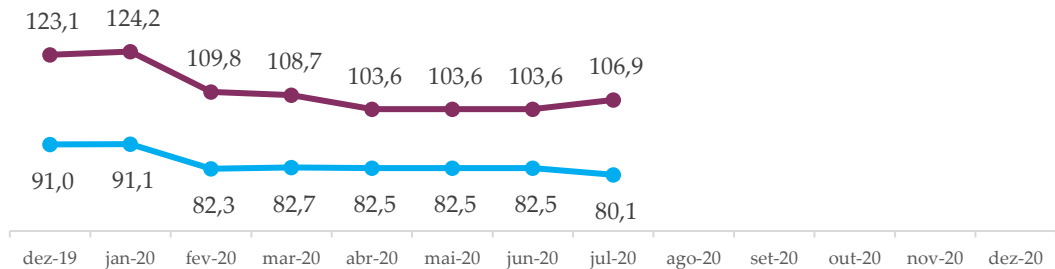
### Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> 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.

No mês de julho a média dos aluguéis dos contratos típicos reduziu de R\$ 82,50/m<sup>2</sup> para R\$ 80,10/m<sup>2</sup> devido a saída do aluguel da EBAC que possuía um valor acima da média do portfólio. O aluguel médio/m<sup>2</sup>, referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 25% em relação à média de mercado.

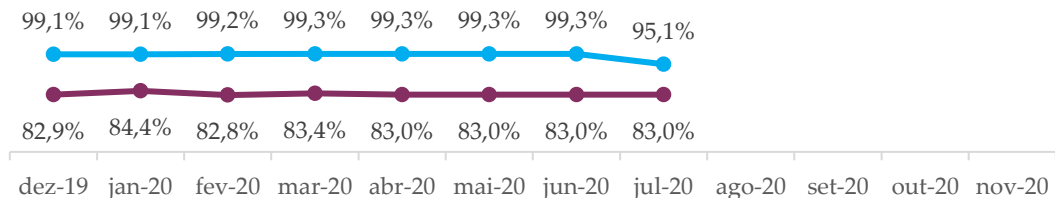
— Mercado<sup>1</sup> — VINO11

#### Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m<sup>2</sup>)



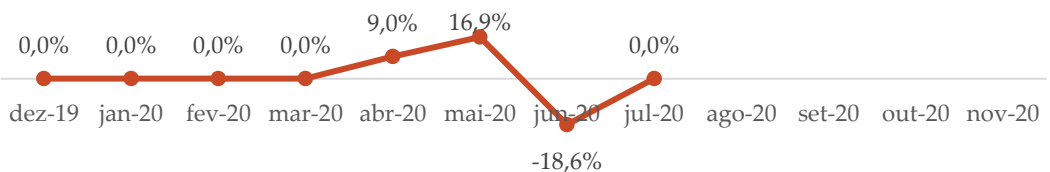
#### Taxa de Ocupação Média (%)

Conforme mencionado anteriormente a rescisão do contrato da EBAC gerou um aumento de vacância de 4,2%. Ainda assim, o portfólio permanece com uma taxa de ocupação acima de 95%.



#### Inadimplência Líquida Média (%)

No mês de julho o Fundo recebeu toda a receita faturada no mês.





## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

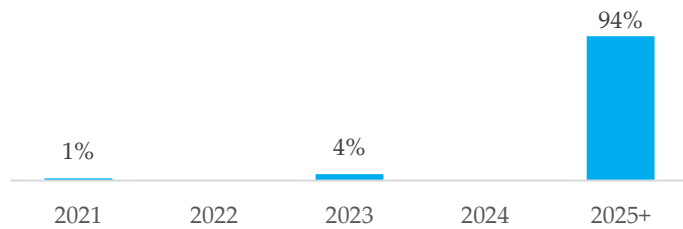
JULHO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 7,9 anos. Cerca de 6% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

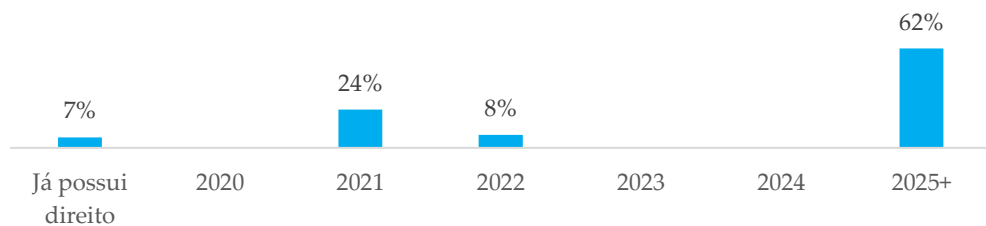
### WAULT<sup>1</sup>



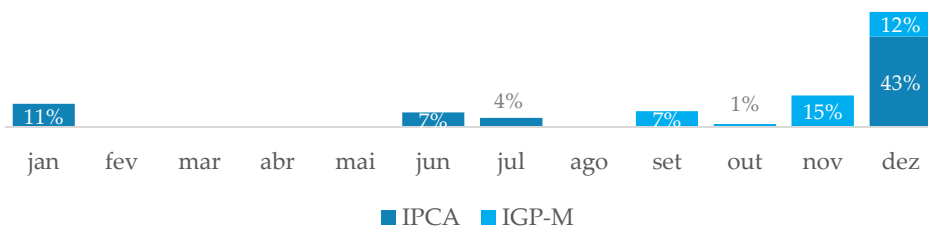
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



### Revisionais (% Receita Aluguel)

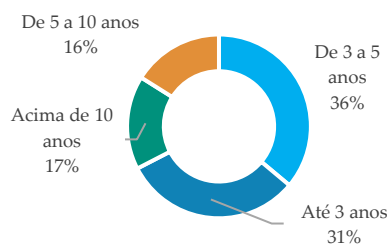


### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)

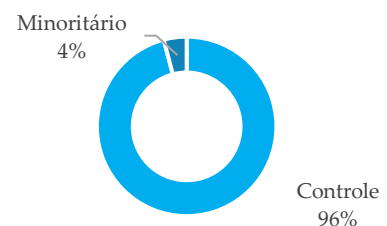


Em termos de ABL própria, 31% do portfólio são ativos com idade inferior a 3 anos, 36% apresentam idade entre 3 a 5 anos, e os 33% remanescentes acima de 5 anos. O Fundo possui ainda participação de controle em 6 dos seus 7 ativos que representam 96% da ABL própria.

### Idade dos Ativos<sup>2</sup> (% ABL Própria)



### Tipo de Participação (% ABL Própria)



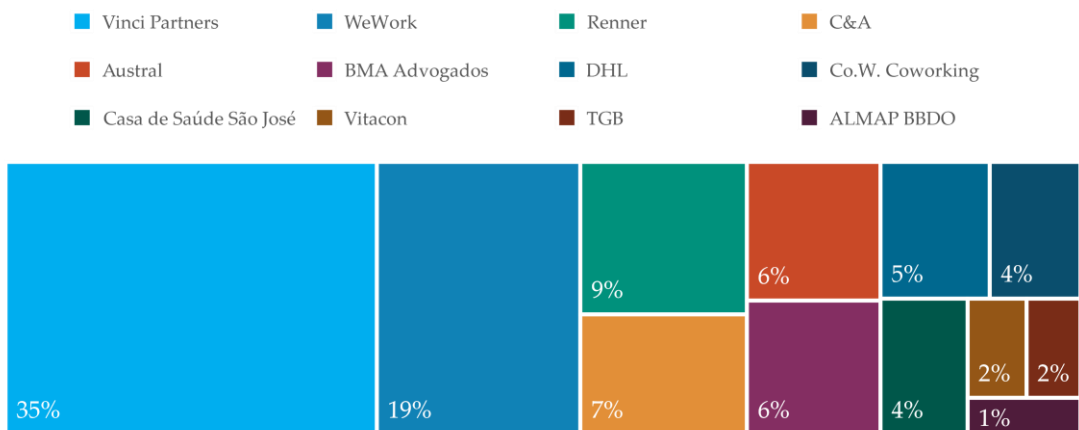
## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

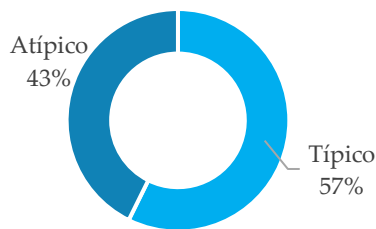
### Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 7 imóveis totalizando mais de 33,5 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

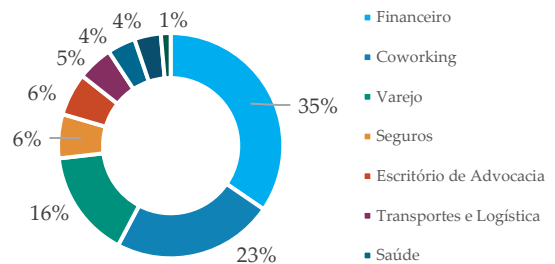
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



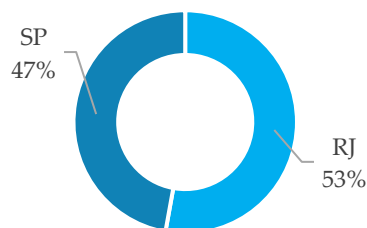
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



#### 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/](http://www.vino11.com/ativos/)

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região <sup>1</sup>	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	8.264 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	5.785 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	98,9%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região <sup>1</sup>	Zona Sul, RJ

### Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	6.145 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	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

JULHO 2020

### Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	4.283 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	Alto de Pinheiros, SP

### BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	CO.W., DHL e Almap
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	70%
Área BOMA	7.910 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	5.537 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	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

JULHO 2020

### LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	1.382 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	0%
Principais Locatários	
Tipo de Contrato	

Região<sup>1</sup> 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
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> Fonte: SiiLA

## Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2020

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vincioffices.com](mailto: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