



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2020.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-20)**
R\$ 59,00
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-20)**
R\$ 60,48
- **Quantidade de Cotas**
9.942.726

- **Número de Cotistas (30-09-20)**
48.717

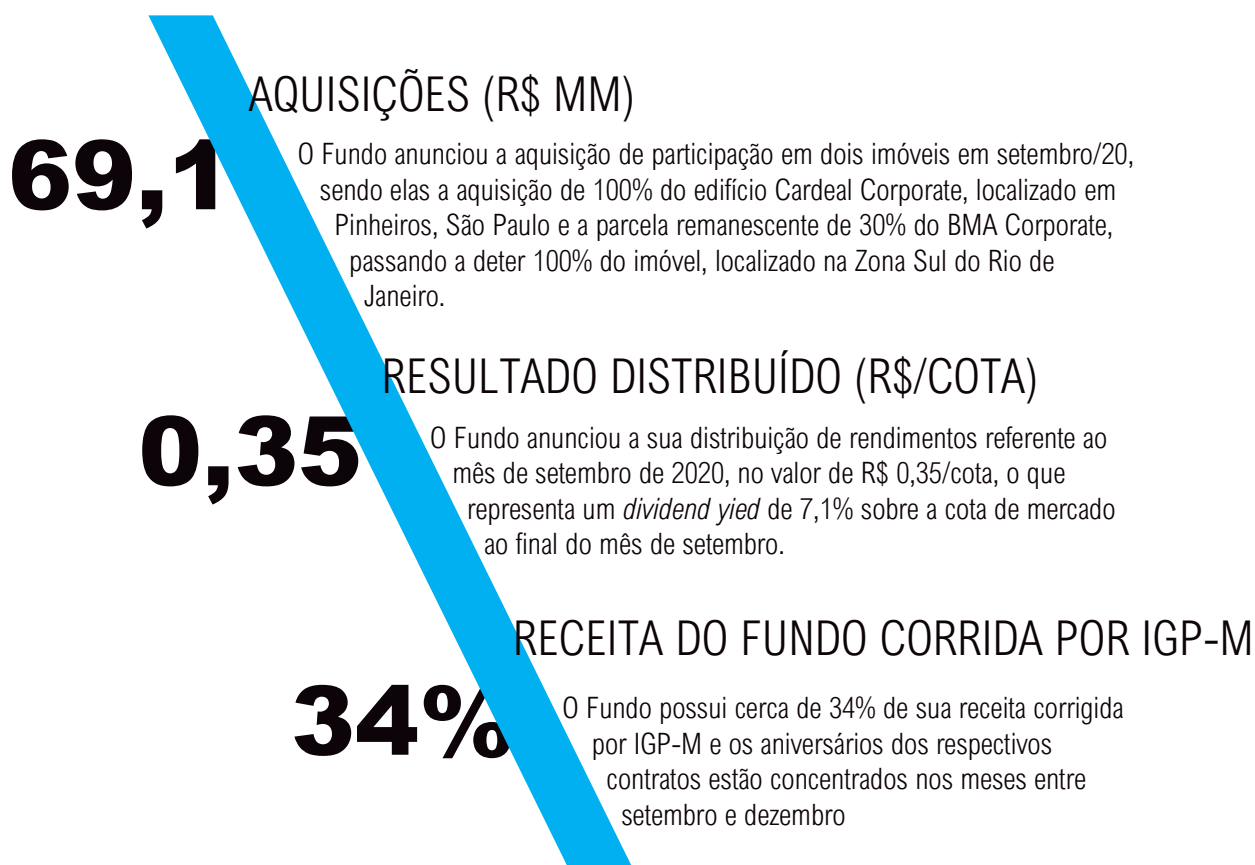
- **Taxa de Administração²**

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

SETEMBRO 2020

Aquisição dos imóveis Cardeal Corporate e BMA Corporate

No mês de setembro o Fundo realizou a aquisição de participação em 2 imóveis de alto padrão construtivo e altamente aderentes à estratégia do Fundo de aquisição de imóveis de médio porte com arquitetura diferenciada (*Boutique Offices*), e que estejam preparados para absorver as novas demandas de locação de espaços corporativos (*Novas Tendências*), como a presença de áreas de convivência dentro dos imóveis, além do uso de terraços e áreas externas do edifício. As aquisições somarão R\$ 69,1 milhões, realizadas à um cap médio estabilizado de 7,6%¹ e que devem contribuir com um incremento de R\$ 0,02/cota no resultado do Fundo.

Aquisição de 100% do Cardeal Corporate

Comunicado ao Mercado, 15/09/2020: [Clique Aqui](#)



~~29,8~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~2,6~~ ABL Própria (mil m²)

~~10,9~~ Preço/m² (R\$ mil)

A aquisição do Cardeal Corporate adicionará ao portfólio mais um ativo de alto padrão construtivo. O ativo está localizado na região de Pinheiros, São Paulo e está 100% locado para a Camicado² à um aluguel abaixo da média da região e que será reajustado por IGP-M em mar/21.

Aquisição de 30% do BMA Corporate

Comunicado ao Mercado, 25/09/2020: [Clique Aqui](#)



~~39,3~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~2,5~~ ABL Própria (mil m²)

~~15,8~~ Preço/m² (R\$ mil)

O Fundo adquiriu a parcela remanescente de 30% do BMA Corporate, passando a deter 100% do imóvel. O ativo, localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro, possui alto padrão construtivo e locatários de primeira linha.

1. Considera os cap rates estabilizados divulgados nos Comunicados a Mercado de cada aquisição.

2. Camicado, empresa do grupo Renner S.A.

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de setembro comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo. A base de cotas utilizada para o cálculo de R\$/cota de setembro de 2020 foi de 9.942.726 cotas.

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 3.440 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.765 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 198 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. Cabe destacar que no mês de setembro, a maior parte dos fundos de renda fixa da indústria que aplicam em títulos públicos tiveram rentabilidade negativa. Cabe destacar que no mês de setembro a receita financeira do Fundo foi impactada negativamente em função da performance dos títulos públicos no mercado secundário, um movimento que impactou a maior parte dos fundos de renda fixa de baixo risco da indústria. A rentabilidade negativa na aplicação do caixa do Fundo acarretou uma redução na receita financeira do Fundo no mês em R\$ 0,01/cota.

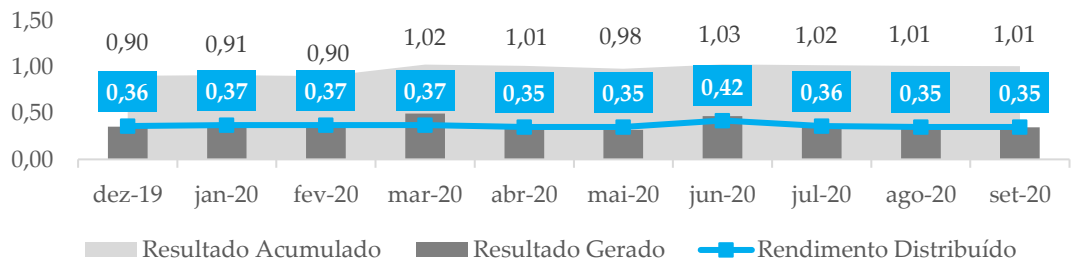
A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.015 mil, equivalente a R\$ 1,01/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 20 (R\$ mil)	Setembro 20 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.765	0,38	0,38	0,37
Resultado Financeiro	198	0,02	0,04	0,04
Receita Financeira	198	0,02	0,04	0,04
Despesa Financeira	-	-	-	-
Taxa de Administração	-478	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-62	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-416	-0,04	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-44	-0,00	0,01	0,01
Resultado Total	3.440	0,35	0,38	0,37
Rendimentos a serem distribuídos	3.480	0,35	0,37	0,37
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.054	1,01		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-40	0,00		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.015	1,01		

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

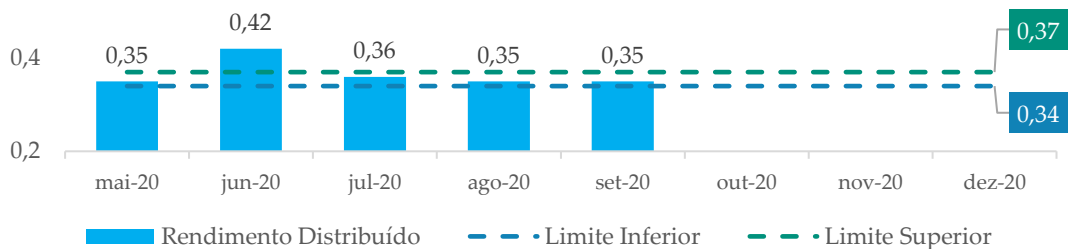
Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

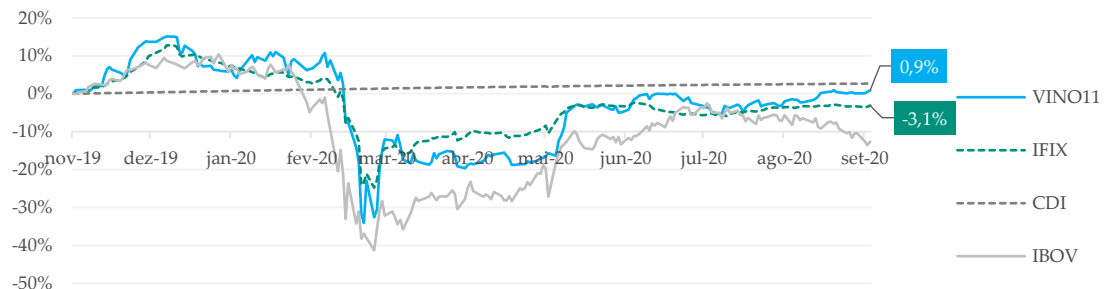
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 20	Acumulado 2020	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	58,00	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	59,00	59,00	59,00
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	1,7%	-17,6%	-7,1%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	6,3%	8,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,3%	-11,3%	0,9%
IFIX ³	0,5%	-12,6%	-3,1%
IBOVESPA ⁴	-4,8%	-18,2%	-12,6%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	1,4%	-17,6%	-7,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	6,3%	8,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,0%	-11,3%	0,9%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,0%	2,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 59,00, um desconto de 2,4% para a cota patrimonial do Fundo, o que equivale a uma variação de 1,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,3% 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

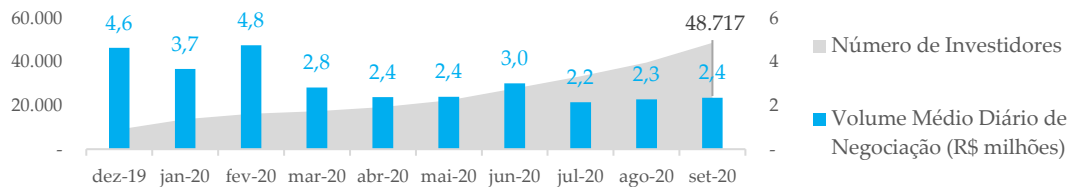
SETEMBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	590.101
Número de Cotistas	48.717
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.357
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

O Fundo encerrou o mês de setembro com 48.717 cotistas e um valor de mercado de R\$ 590,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,4 milhões que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador

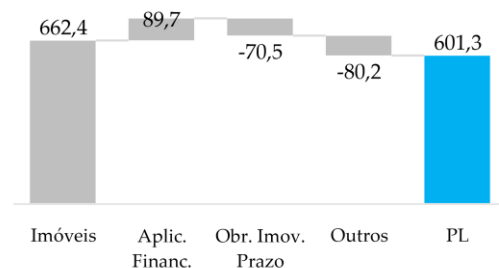


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 601,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 662,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 89,7 milhões, que incluem R\$ 50,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 39,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 70,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 13,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses. O Fundo possui sua 5ª emissão do Fundo ainda em andamento e, por conta disso, o montante total de cotas subscritas até a data, que totaliza R\$ 80.248.685,00, permanece como uma provisão a integralizar na carteira do Fundo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	662,4	66,6
Aplicações Financeiras	89,7	9,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-70,5	-7,1
A Pagar / Receber	-80,2	-8,1
Patrimônio Líquido	601,3	60,5



Fonte: Administrador

Vinci Offices FII

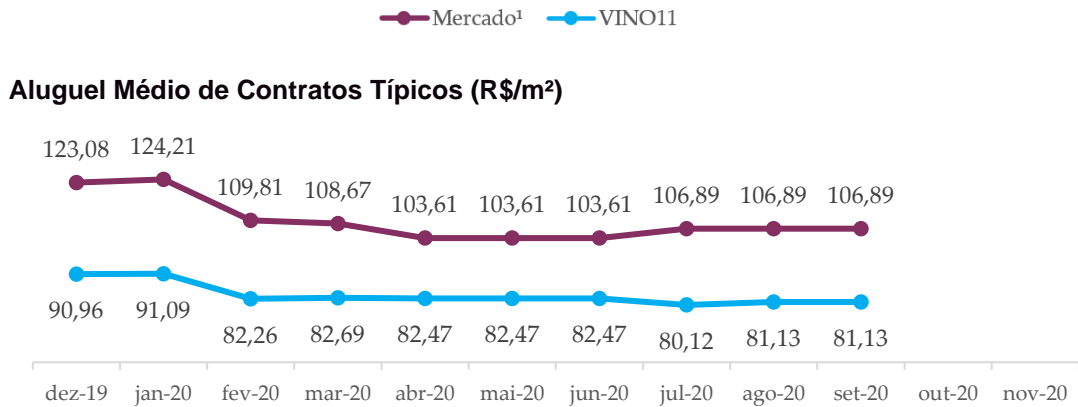
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

Indicadores Operacionais

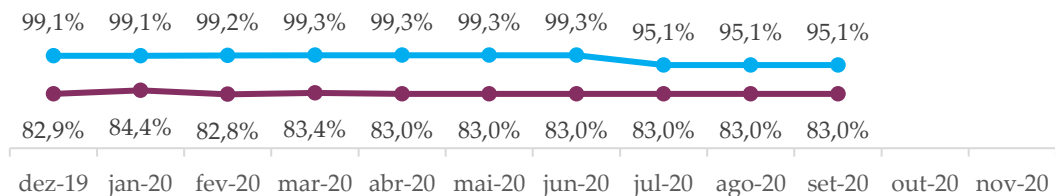
Os indicadores abaixo não incluem as aquisições de 100% do Cardeal Corporate, cuja expectativa de conclusão é em janeiro de 2021, e a parcela remanescente de 30% do BMA Corporate, que impactará o resultado do Fundo a partir do mês de outubro de 2021.

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



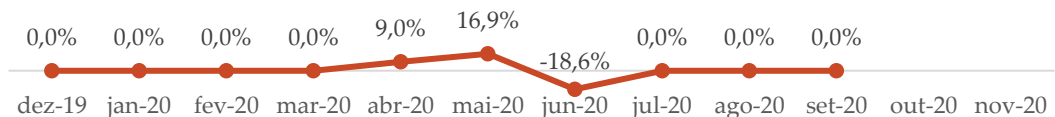
Taxa de Ocupação Média (%)

O Fundo possui tratativas avançadas para locação do espaço disponível no edifício LAB 1404 e, dada a pequena representatividade que esta área possui no portfólio, a gestão também está avaliando a implantação de uma operação de coworking no ativo, permitindo que o Fundo possa participar de forma mais direta dos resultados esperados para este segmento.



Inadimplência Líquida Média (%)

Setembro foi o terceiro mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

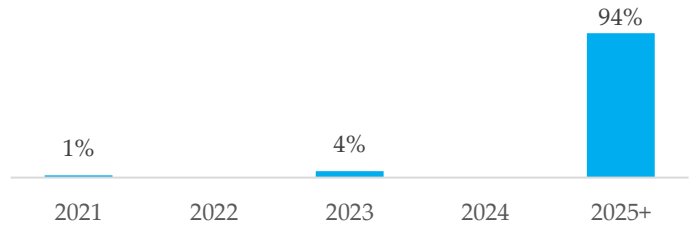
SETEMBRO 2020

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

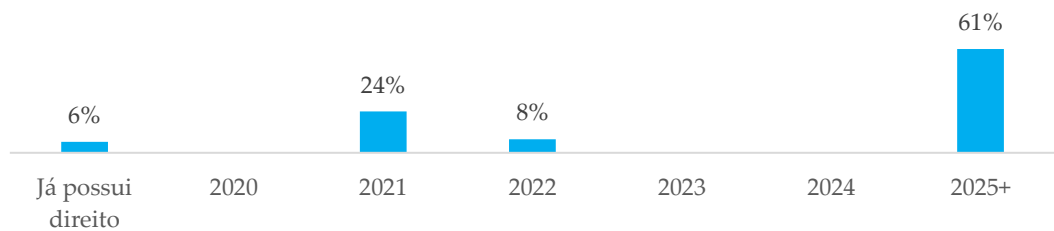
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)

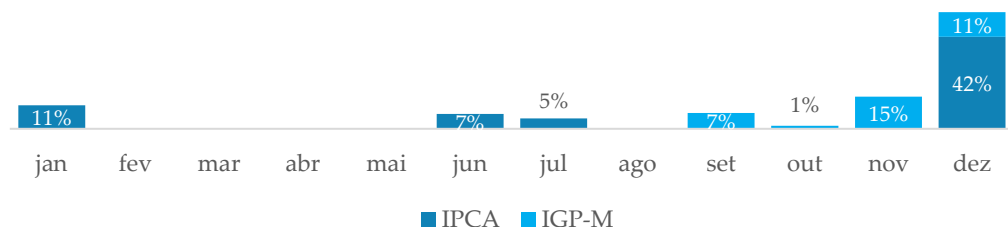


Revisionais (% Receita Aluguel)



O Fundo possui cerca de 34% de seus contratos de locação reajustados por IGP-M, todos com aniversários distribuídos entre setembro e dezembro. Vale ressaltar que o IGP-M acumulado durante os últimos 12 meses contados de setembro/20 foi de 17,9% enquanto o IPCA tem a previsão de uma variação de 4,4%, segundo última projeção disponibilizada pela ANBIMA.

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



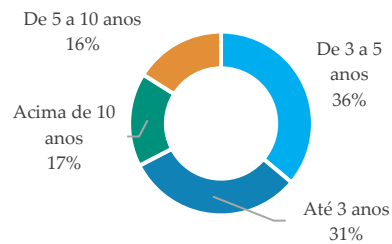
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

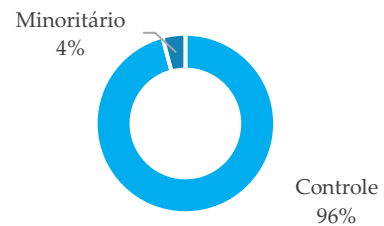
SETEMBRO 2020

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 Ativos¹ (% ABL Própria)



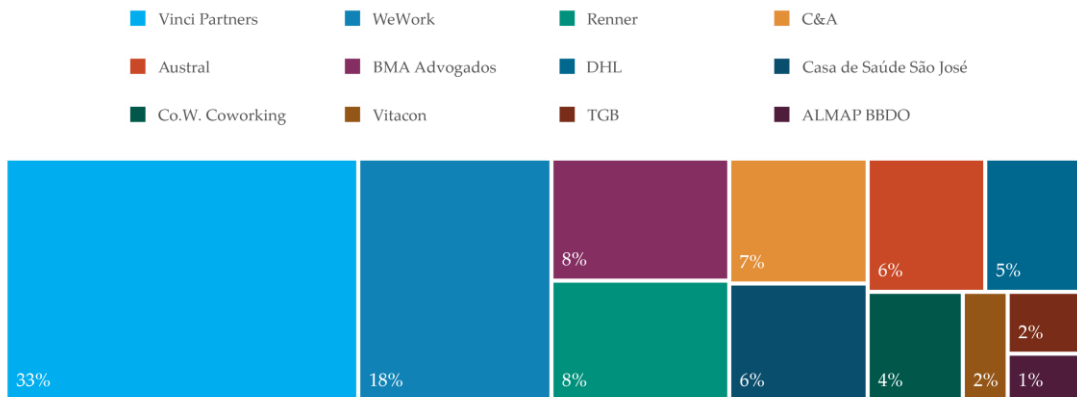
Tipo de Participação (% ABL Própria)



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

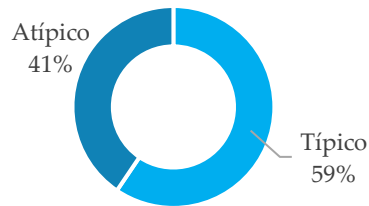


¹ Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

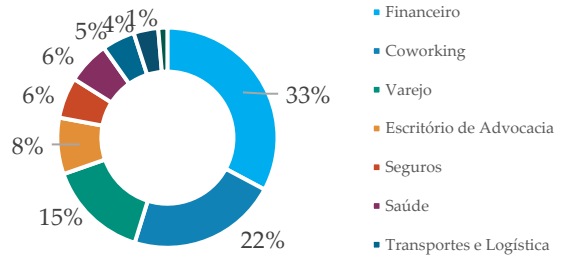
Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2020

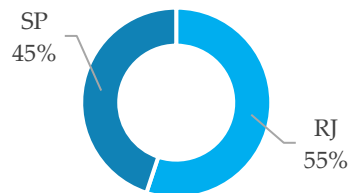
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Tipo de Contrato



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

SETEMBRO 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	100%
Área BOMA	8.264 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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)	0%

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
---	---	--	---	--	---

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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