



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2020.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 (30-10-20)**
R\$ 59,15
- **Valor Patrimonial da Cota (30-10-20)**
R\$ 59,09
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868

- **Número de Cotistas (30-10-20)**

56.160

- **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

OUTUBRO 2020

Conclusão da Destinação dos Recursos da 5ª Emissão de Cotas do Fundo

Durante o mês de setembro, o Fundo havia comunicado a aquisição do Cardeal Corporate, e a aquisição dos 30% remanescentes do BMA Corporate. Ao longo do mês de outubro, o Fundo adquiriu outros dois ativos: a parcela de 30% remanescentes do edifício Sede C&A e a aquisição, através de um contrato de *sale-lease-back*, do Haddock Lobo 347.

Essas quatro transações representam um investimento total de R\$ 223,0 milhões, a um *cap rate* médio estabilizado de 7,8%¹. Tais aquisições reforçam a tese de investimento do VINO, aumentando a exposição a ativos Boutique Office, com arquitetura diferenciada, consolidada as participações de controle do Fundo e aumenta a diversificação total do portfólio.

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.

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Aquisição de 30% da Sede C&A



Comunicado ao Mercado, 23/10/2020: [Clique Aqui](#)

~~14,9~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~2,4~~ ABL Própria (mil m²)

~~6,3~~ Preço/m² (R\$ mil)

O Fundo adquiriu a parcela remanescente de 30% da Sede C&A, passando a deter 100% do imóvel. O ativo, localizado em Alphaville, Barueri, está 100% locado para a C&A, terceira maior varejista de moda do país em receita e quarta em número de lojas².

Aquisição de 85,7% do Haddock Lobo 347¹



Comunicado ao Mercado, 30/10/2020: [Clique Aqui](#)

~~132~~ Valor da Aquisição (R\$ milhões)

~~7,0~~ ABL Própria (mil m²)

~~19,9~~ Preço/m² (R\$ mil)

O Fundo realizou a aquisição de 12 dos 14 pavimentos do imóvel Haddock Lobo 347 através de um contrato atípico de *sale-lease-back*. O imóvel passará por obras de retrofit afim de modernizar as instalações e sistemas do edifício e elevar o padrão das áreas comuns, reforçando sua aderência à estratégia de aquisição do Fundo.

¹ O Fundo concluiu a aquisição do imóvel Haddock Lobo 347, conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 06/11/2020 ([Clique Aqui](#))

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Evolução da Diversificação da Receita do Fundo

As aquisições aumentam a exposição percentual do Fundo à cidade de São Paulo (57%), além de aumentar o percentual da receita do fundo atrelada à contratos atípicos (48%).

Por Estado

Antes da 5ª Emissão

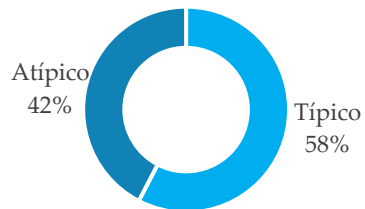


Depois da 5ª Emissão

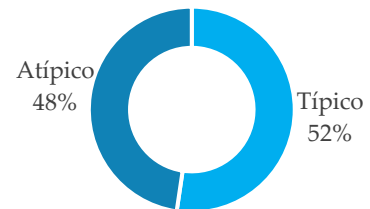


Por Tipo de Contrato

Antes da 5ª Emissão



Depois da 5ª Emissão



Vinci Offices FII

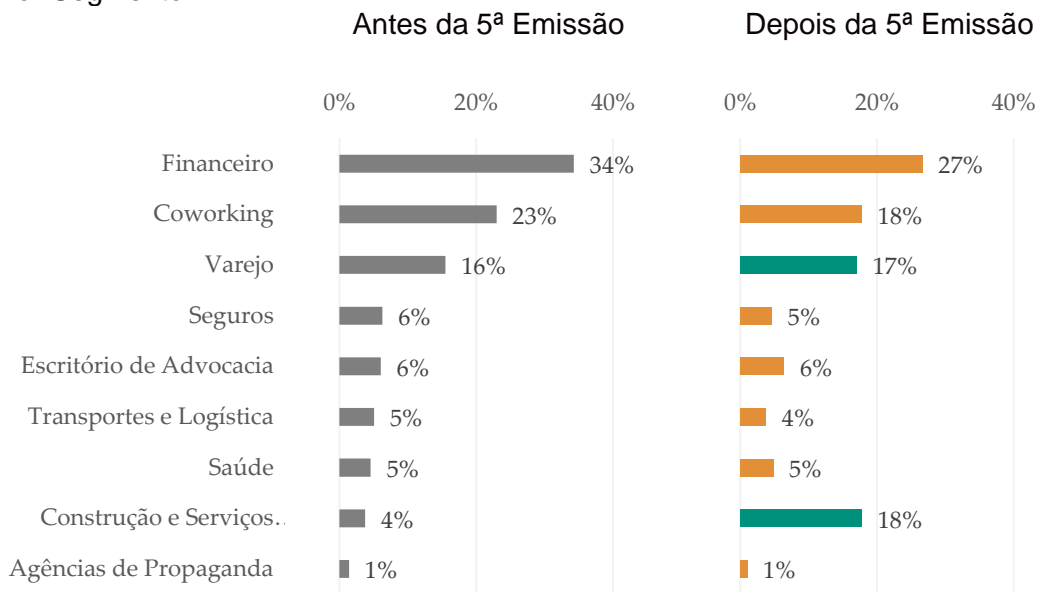
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

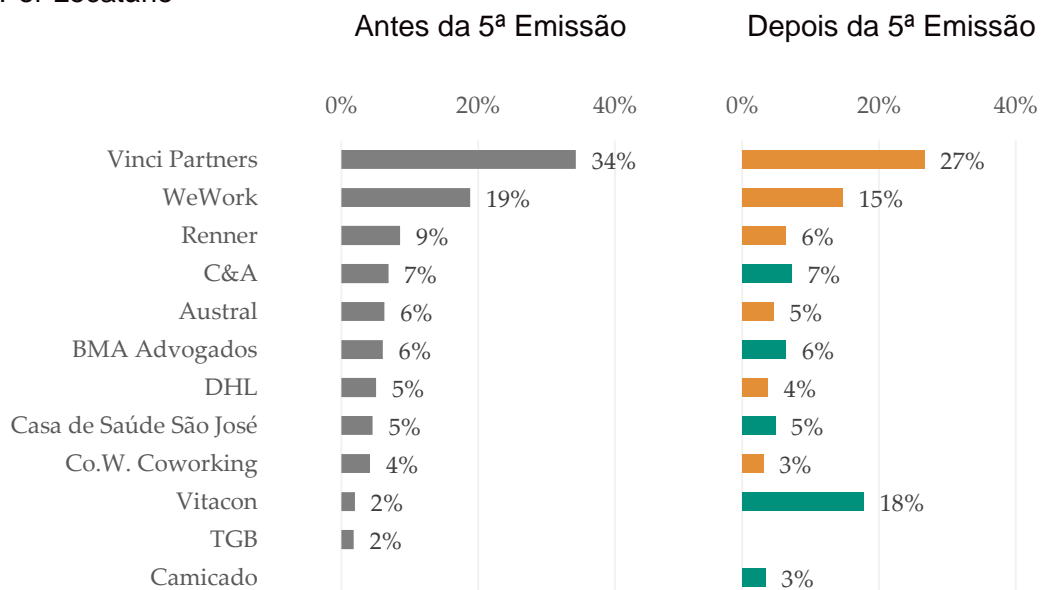
Diversificação da Receita do Fundo

■ Referência ■ Diluição ■ Concentração

Por Segmento



Por Locatário



Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

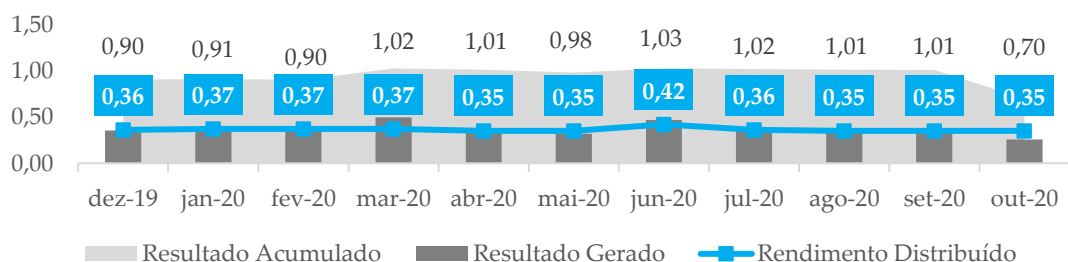
Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 3.263 mil, o equivalente a R\$ 0,26/cota, que foi temporariamente impactado pelo efeito de descasamento entre pagamento do preço e recebimento da receita dos ativos adquiridos no âmbito da 5ª emissão do Fundo. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.786 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 114 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi R\$ 0,35/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.842 mil, equivalente a R\$ 0,70/cota. A redução do resultado acumulado por cota se deu devido a inclusão das novas cotas emitidas no âmbito da 5ª. Emissão.

| Resultado do Fundo | Outubro 20 (R\$ mil) | Outubro 20 (R\$/cota) | Acum. 2020 (R\$/cota média mensal) | Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal) |
|---|-------------------------|--------------------------|--|--|
| Resultado Imóveis | 3.786 | 0,30 | 0,37 | 0,36 |
| Resultado Financeiro | 114 | 0,01 | 0,03 | 0,04 |
| Receita Financeira | 114 | 0,01 | 0,03 | 0,04 |
| Despesa Financeira | - | - | - | - |
| Taxa de Administração | -486 | -0,04 | -0,05 | -0,05 |
| Administrador e Escriturador | -67 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Gestor | -419 | -0,03 | -0,04 | -0,04 |
| Outras Receitas/Despesas | -152 | -0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Resultado Total | 3.263 | 0,26 | 0,37 | 0,36 |
| Rendimentos a serem distribuídos | 4.436 | 0,35 | 0,36 | 0,36 |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial | 10.015 | 0,79 |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados | -1.173 | -0,09 |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Final | 8.842 | 0,70 |

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

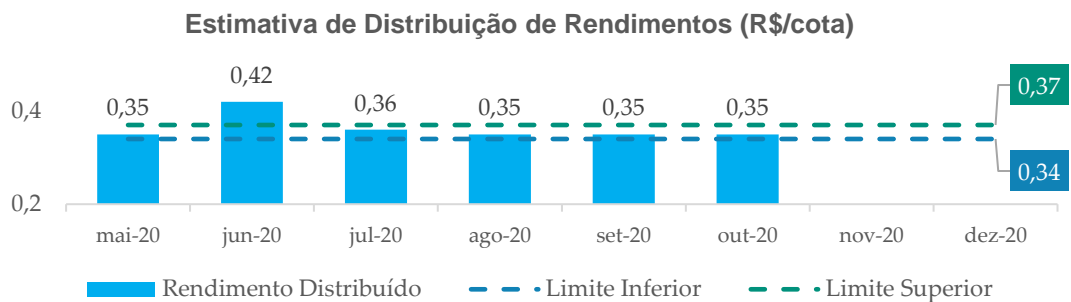


Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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.**



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

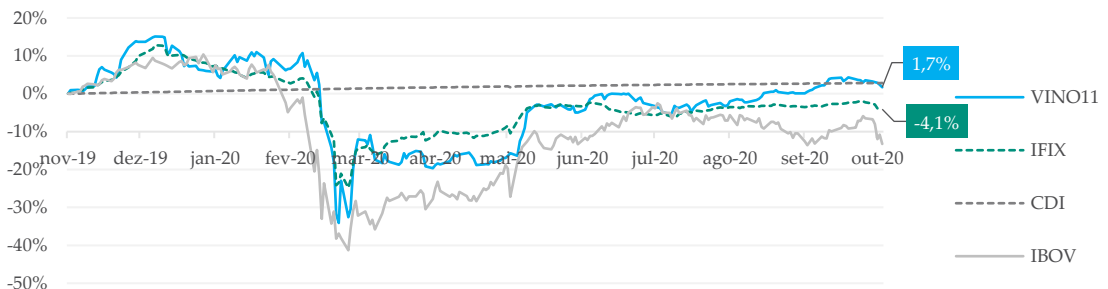
Rentabilidade

| Rentabilidade | Outubro 20 | Acumulado 2020 | Desde o IPO - 5ª emissão ⁷ | Desde o IPO - 4ª emissão ⁸ |
|--|-------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial | 58,65 | 71,60 | 55,00 | 63,50 |
| Valor da Cota Final Ajustada ¹ | 59,15 | 59,15 | 59,15 | 59,15 |
| Rentabilidade Bruta | | | | |
| Varição Bruta da Cota | 0,8% | -17,4% | 7,5% | -6,9% |
| Rendimentos e Outros ² | 0,6% | 6,9% | 0,6% | 8,6% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo | 1,4% | -10,5% | 8,2% | 1,7% |
| IFIX ³ | -1,0% | -13,5% | -1,0% | -4,1% |
| IBOVESPA ⁴ | -0,7% | -18,8% | -0,7% | -13,2% |
| Rentabilidade Líquida | | | | |
| Varição Líquida da Cota | 0,7% | -17,4% | 6,0% | -6,9% |
| Rendimentos e Outros | 0,6% | 6,9% | 0,6% | 8,6% |
| Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵ | 1,3% | -10,5% | 6,7% | 1,7% |
| CDI Líquido ⁶ | 0,1% | 2,1% | 0,1% | 2,4% |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 59,15, o que equivale a uma variação de 0,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,4% no mês, o equivalente a 2,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX 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 encerramento da 5ª emissão do Fundo ocorreu no dia 09/10/2020.

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

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

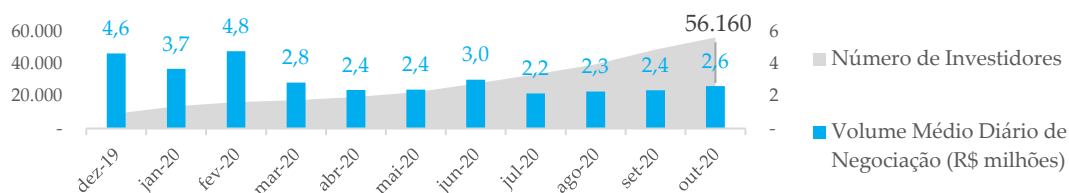
OUTUBRO 2020

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3 | Outubro 20 |
|---|------------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 754.095 |
| Número de Cotistas | 56.160 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 2.610 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 7% |

O Fundo encerrou o mês de outubro com 56.160 cotistas e um valor de mercado de R\$ 754,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,6 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador

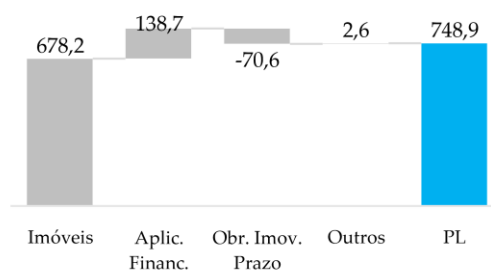


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 748,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 678,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 138,7 milhões, que incluem R\$ 100,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 38,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 70,6 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 7,1 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

| Portfólio | R\$ MM | R\$/cota |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Imóveis | 678,2 | 53,5 |
| Aplicações Financeiras | 138,7 | 10,9 |
| Obrigações Imóveis a Prazo | -70,6 | -5,6 |
| A Pagar / Receber | 2,6 | 0,2 |
| Patrimônio Líquido | 748,9 | 59,1 |



Fonte: Administrador

Vinci Offices FII

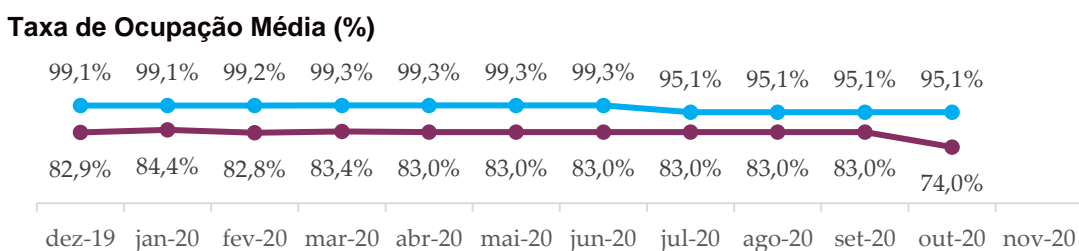
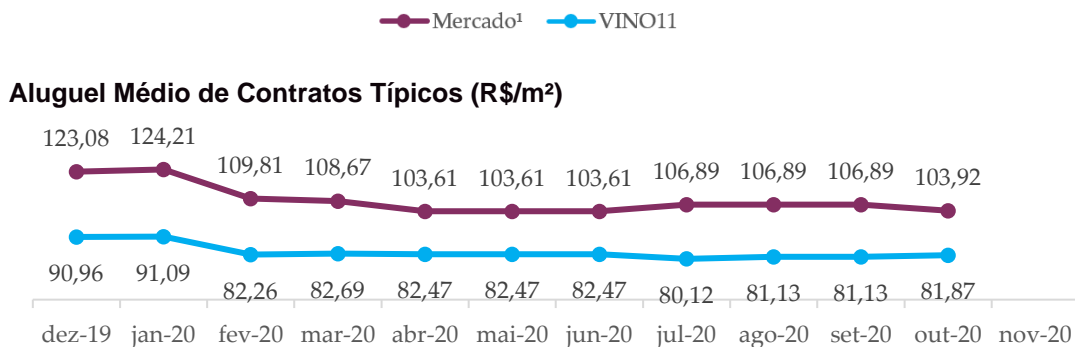
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Indicadores Operacionais

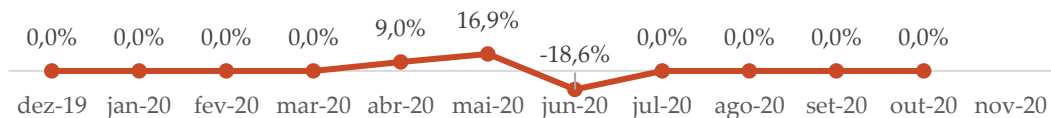
Os indicadores abaixo não incluem as aquisições de 100% do Cardeal Corporate, cuja expectativa de conclusão é em janeiro de 2021, a parcela remanescente de 30% do imóvel Sede C&A e os 85,6% do Haddock Lobo 347, que impactarão o resultado do Fundo a partir do mês de novembro de 2020.

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 21% em relação à média de mercado.



Inadimplência Líquida Média (%)

Outubro foi o quarto mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

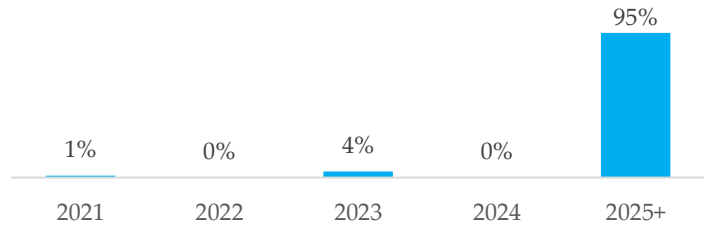
OUTUBRO 2020

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,7 anos. Cerca de 5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, e os 95% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

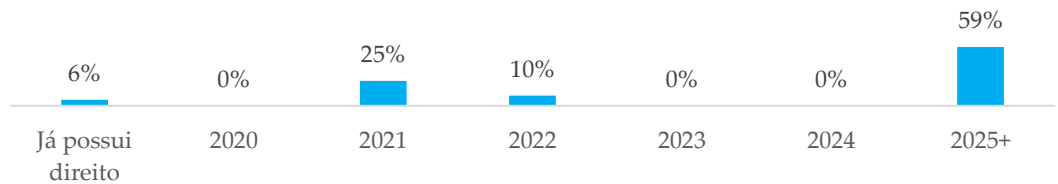
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)

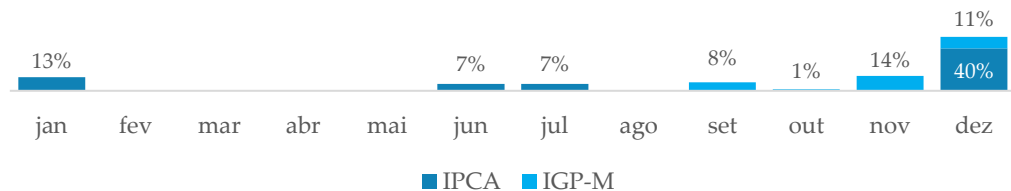


Revisionais (% Receita Aluguel)

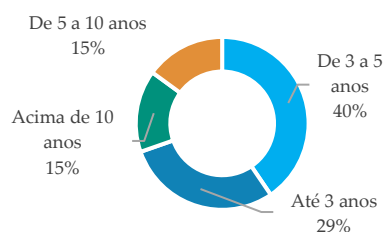


O Fundo possui cerca de 34% de seus contratos de locação reajustados por IGP-M, todos com aniversários distribuídos entre setembro e dezembro. Vale ressaltar que o IGP-M acumulado durante os últimos 12 meses contados de setembro/20 foi de 17,9% enquanto o IPCA tem a previsão de uma variação de 4,4%,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

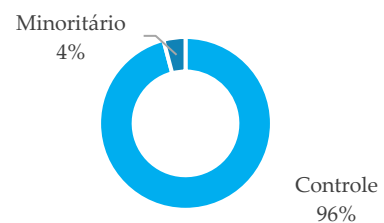
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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

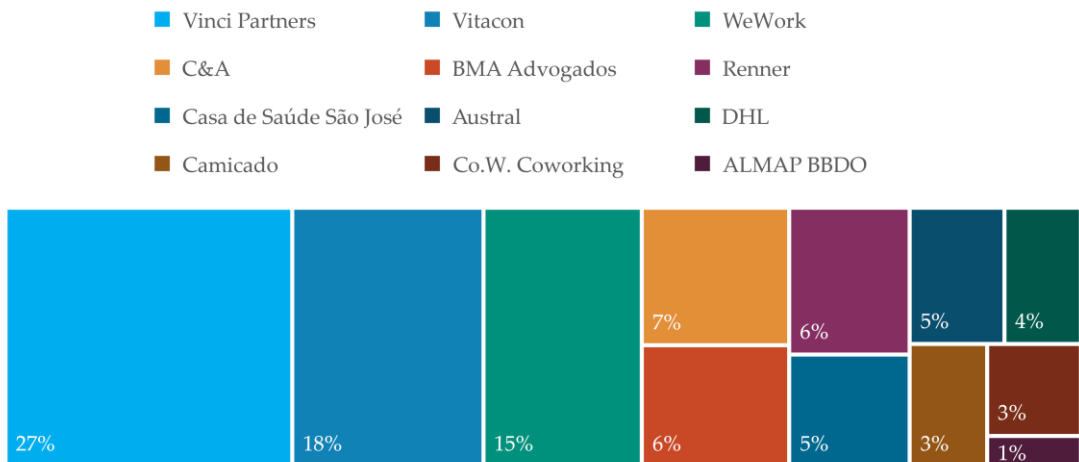
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

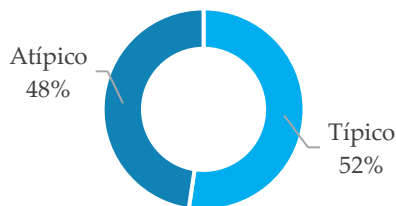
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 40,1 mil m² de ABL próprio.

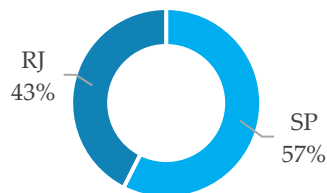
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



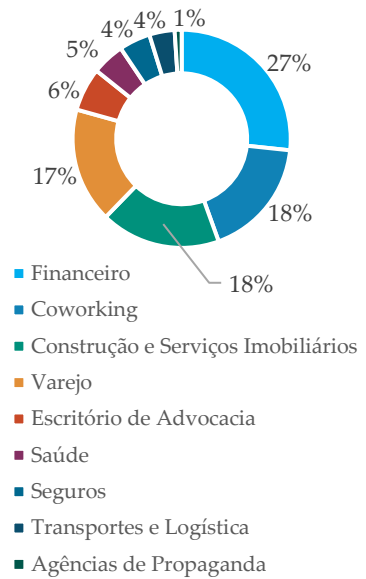
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

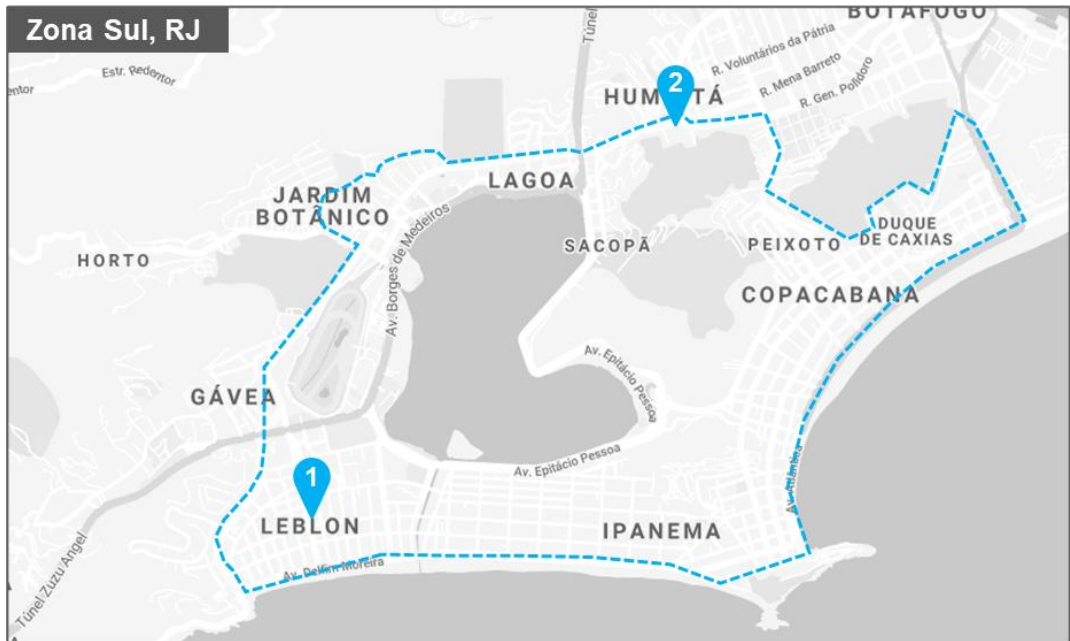


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

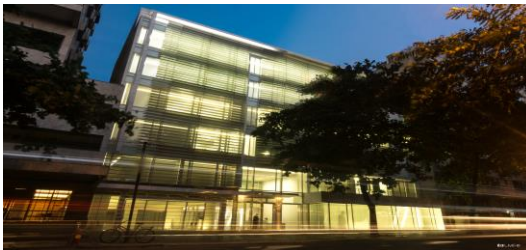
Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



1. 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 |

2. 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 |

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



3. 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 |

4. 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 |

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



5. 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 |

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



| | |
|-----------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 7.910 m ² |
| Taxa de Ocupação | 100% |
| Principais Locatários | C&A |

| | |
|---------------------|----------------|
| Tipo de Contrato | Típico |
| Região ¹ | Alphaville, SP |

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



7. 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% |
| Região ¹ | Vila Madalena, SP |

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



| | |
|-----------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 2.682 m ² |
| Taxa de Ocupação | 100% |
| Principais Locatários | Camicado |
| Tipo de Contrato | Típico |
| Região ¹ | Pinheiros, SP |

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



9. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



| | |
|------------------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 85,7% |
| Área BOMA | 8.140 m ² |
| Área BOMA Própria | 6.980 m ² |
| Taxa de Ocupação (área VINO) | 100% |
| Principais Locatários | Vitacon S.A. |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Região ¹ | Paulista, SP |

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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