Vinci FIIs

Relatório Extraordinário Consolidado

Vinci Shopping Centers FII (VISC11)
Vinci Logística FII (VILG11)
Vinci Offices FII (VINO11)

Momento de Mercado (COVID-19)

26 DE MARÇO 2020

VINCI partners

Vinci Fundos de Investimento Imobiliário – Vinci FIIs

Relatório Extraordinário Consolidado – Momento de Mercado (COVID-19)

MARÇO 2020

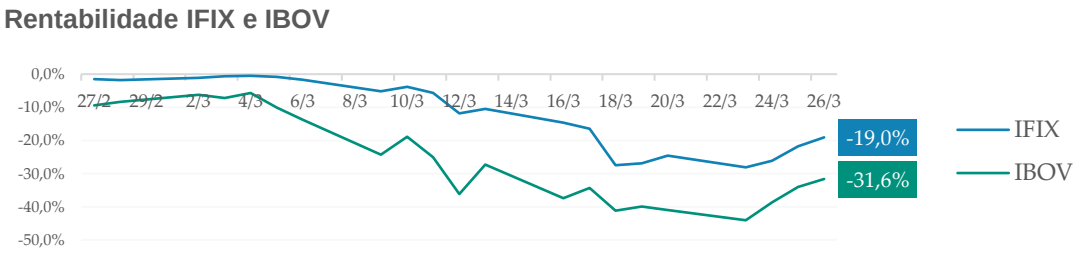
Comentários do Gestor
Momento de Mercado

Caros investidores,

Neste relatório compartilhamos nossa visão sobre o momento atual de mercado de fundos imobiliários e fornecemos alguns dados que julgamos serem relevantes para análise dos nossos fundos e dos segmentos que eles estão inseridos, de forma que o investidor possa fazer suas próprias avaliações com serenidade, no momento em que sentimos os impactos da grave crise causada pela recente pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Entendemos que a análise das ações que a gestora está tomando no curto prazo, assim como a situação de liquidez de cada fundo, perfil dos ativos e contratos são de relevantes para esta avaliação. É importante ressaltar que em função da velocidade com que as novas informações a respeito da evolução do vírus e seu combate são divulgadas, a opinião descrita nesse relatório reflete a opinião da gestora na data de elaboração desse relatório (26/03/2020).

Estamos passando atualmente por uma crise econômica, social e de saúde pública sem precedentes com o surgimento do novo coronavírus (COVID-19). Em nossa visão, devemos analisá-la sob duas perspectivas: essa é uma crise grave, que deve ser encarada com muita seriedade, ao mesmo tempo trata-se de uma crise temporária, que tem início, meio e fim, e, portanto, os seus impactos não devem ser permanentes.

O mercado respondeu de forma expressiva ao cenário de crise, tendo o Ibovespa apresentado uma queda de 31,6% enquanto o IFIX caiu 19,0% no período entre o dia 27 de fevereiro de 2020 (data que pode ser considerada o marco inicial em que a crise atingiu estes mercados no Brasil) até o último fechamento de mercado em 26 de março.



Segue abaixo a rentabilidade acumulada no na dos nossos fundos, em comparação com a média de seus segmentos[1], desde o início do ano até a data de 26/03/2020.

Fundo	Rentabilidade Acumulada (2020)	Rentabilidade Acumulada Setor (2020)
VISC11	-29,5%	-28,7%
VILG11	-22,3%	-26,1%
VINO11	-25,2%	-22,2%

1 Foram considerados os fundos que apresentam um ADTV diário superior a R$ 50 mil, sendo o valor de mercado o fator de ponderação da média do segmento.

Em nossa visão, o segmento de shoppings será potencialmente o mais afetado pela crise do COVID-19, por sofrer o impacto direto da restrição de circulação de pessoas e da determinação do Poder Público de mantê-los provisoriamente fechados, permanecendo abertos apenas os serviços básicos e essenciais como farmácias e supermercados, assim como operações de alimentação que podem funcionar no formato de *delivery* ou *take away*. Com isso, é esperada a redução temporária das receitas de locação em função da suspensão da cobrança ou eventual concessão de descontos ou carências aos lojistas, assim como devemos observar o aumento dos níveis de inadimplência e vacância nos próximos meses. Com isso, a distribuição de rendimentos mensais dos fundos deste segmento no período deve diminuir. Como a duração e os efeitos da crise causadas pelo Covid-19 são ainda desconhecidos, não é possível estimar a velocidades de recuperação dos resultados dos shoppings após a retomada de suas atividades, mas espera-se que seja de forma gradual até que o fluxo de pessoas e a venda das lojas voltem à normalidade, assim como a saúde financeira dos lojistas. Vale ressaltar que os shoppings têm uma base pulverizada de locatários o que os torna menos dependentes de determinados lojistas e os protegem em cenários mais desafiadores.

O segmento de escritórios corporativos poderá sentir os efeitos indiretos da crise causada pelo COVID-19, mesmo que de forma mais branda, uma vez que os processos de decisão das empresas, como mudança de escritório, ou discussão dos contratos de aluguel, são decisões de caráter de médio/longo prazo. Como a crise deve ser temporária, não deve implicar em tais negociações, no entanto, não descartamos a possibilidade de possíveis inadimplências de locatários que apresentem uma situação de caixa desfavorável.

Já o segmento de logística, provavelmente será o segmento imobiliário que menos sofrerá com a crise, pois não só permanece atendendo a demanda por distribuição de produtos, como também apresenta a vantagem do setor de *e-commerce*, que necessita da operação em galpões logísticos para atender suas atividades, principalmente em um momento em que o varejo físico encontra-se temporariamente interrompido.

Atuação da Gestora

Neste momento, nosso time de gestão está monitorando os impactos da crise em todos nossos fundos e tomando as medidas necessárias, diretamente ou através dos administradores dos ativos, para minimizar os seus efeitos em cada um de nossos fundos.

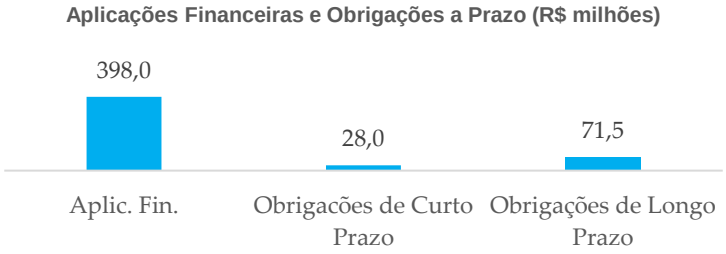
No caso dos shoppings centers, as administradoras em sua totalidade têm feito esforços para redução das despesas condominiais e do fundo de promoção e consequentemente o custo para o lojista. Em relação a cobrança dos aluguéis, as administradoras têm adotado diferentes posições, variando em relação à situação específica de cada shopping. Em linhas gerais, os aluguéis têm sido negociados com desconto ou postergados mediante a adimplência os boletos futuros de condomínio e fundo de promoção.

Tanto no Vinci Logística FII (VILG11) como no Vinci Offices FII (VINO11), a gestão está em contato constante com os locatários e *property managers*, estudando as melhores práticas a serem tomadas neste cenário de crise e buscando fazer um trabalho ainda mais ativo de redução dos custos condominiais.

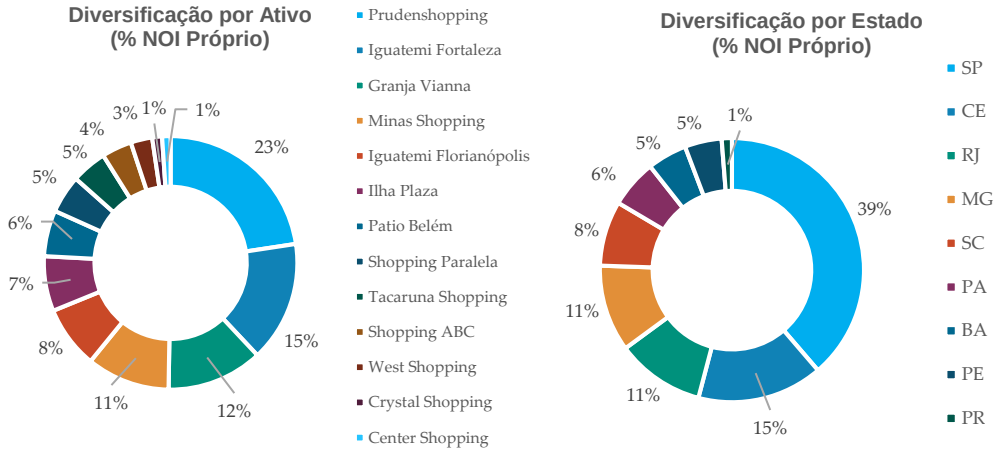
Situação Atual dos Fundos

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

O VISC11, na data base de 25/03/2020 apresentava cerca de R$ 398,0 milhões alocados em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R$ 99,5 milhões são referentes a obrigações a prazo (dos quais apenas R$ 28,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses), o que caracteriza a situação extremamente favorável de liquidez do fundo.



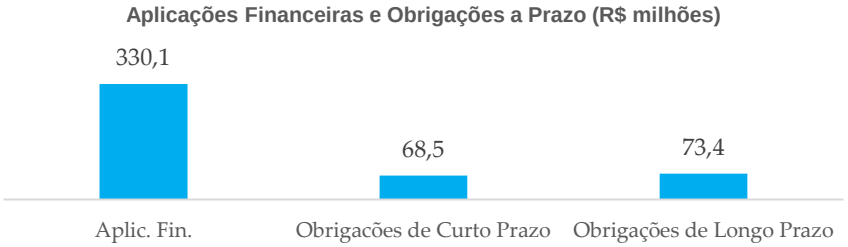
O Vinci Shopping Centers apresenta um portfólio com 13 shoppings de qualidade, localizados em 9 estados do Brasil, administrados por 7 administradoras distintas. É do entendimento da gestão que os impactos da crise serão de diferentes magnitudes em cada região do país, e por este motivo, a diversificação pode ser um diferencial neste momento de crise. Abaixo segue a distribuição do NOI do portfólio do VISC por ativo e por estado.



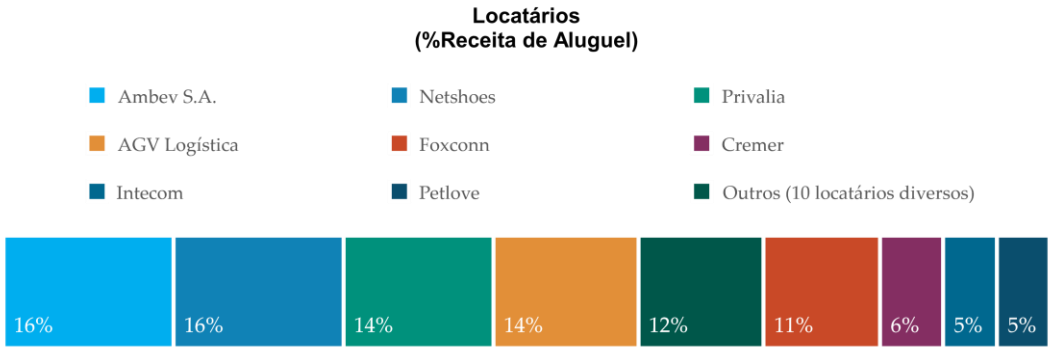
O Fundo anunciou em Comunicado ao Mercado na data de 25/03/2020, a política de distribuição de rendimentos para o mês de março, que visa gerar para os investidores uma rentabilidade equivalente a aplicação do valor patrimonial da cota no CDI, líquido de impostos, que deve se situar na faixa entre R$ 0,28 e R$ 0,30/cota. **A estimativa dos rendimentos não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

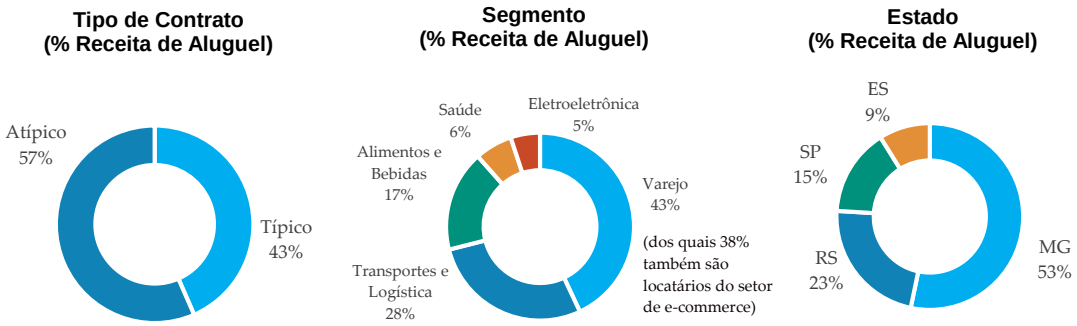
Vinci Logística FII – VILG11

Na data base de 25/03/2020, o Fundo apresentava cerca de R$ 330,1 milhões em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R$ 142,0 milhões são referentes a obrigações a prazo, (dos quais apenas R$ 68,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses), o que caracteriza a situação extremamente favorável de liquidez do fundo.



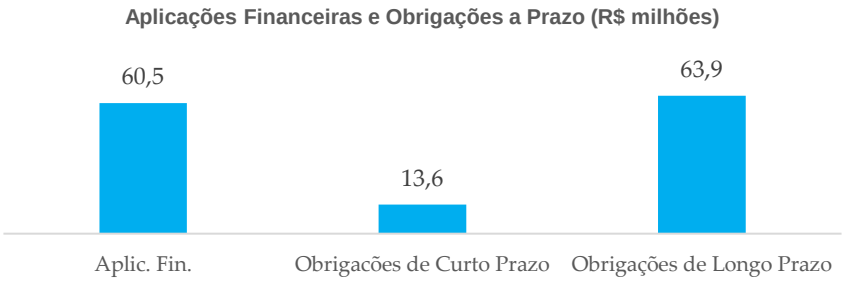
O Vinci Logística possui 8 ativos em seu portfólio, localizados em 4 estados do país, com 57% da receita de aluguel oriunda de contratos atípicos, proporcionando desta forma uma defesa para o portfólio do fundo no que diz respeito a pedidos de revisional e demandas por desconto ou carência de aluguel por parte dos locatários. O Fundo apresenta como principais locatários a Ambev, Netshoes (Magazine Luiza), Privalia, AGV Logística (FEMSA/ Solistica), Petlove e Foxconn, além de apresentar uma exposição de 38% da receita a locatários de e-commerce, que em um cenário de limitação do varejo tradicional, tendem a ter um aumento nas suas operações e por consequência a necessidade de manter seus espaços de centros de distribuição em pleno funcionamento. Abaixo segue a distribuição da receita do portfólio do VILG por ativo, tipo de contrato, por segmento e por estado.





Vinci Offices FII – VINO11

Na data base de 25/03/2020, o fundo apresentava cerca de R$ 60,5 milhões em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R$ 77,5 milhões são referentes a obrigações a prazo, (dos quais apenas R$ 13,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses). O fundo apresenta ainda uma reserva de resultado acumulado não-distribuído de R$ 1,39/cota, que inclui o resultado gerado no mês de março até a data de 26/03/2020.



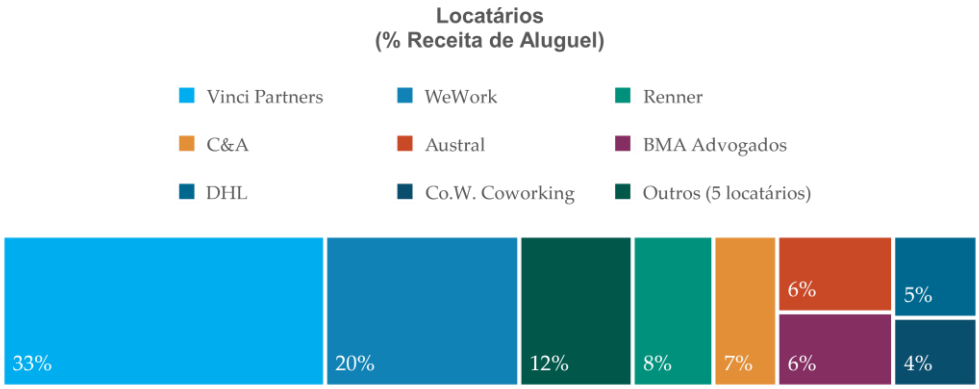
O Vinci Offices possui participações em 7 ativos, localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente o fundo possui 13 locatários sendo o mais representativo deles ,a Vinci Partners através de um contrato atípico. O segundo mais representativo em termos de receita é a Wework presente em dois imóveis, e que totaliza aproximadamente 20% da receita do Fundo, seguido da Renner que representa 8%, além de C&A, Austral e BMA Advogados. Além da grande diversificação do portfólio, que ajuda a mitigar os riscos do atual cenário, vale ressaltar que o Fundo possui um total de 39% da sua receita em contratos atípicos.

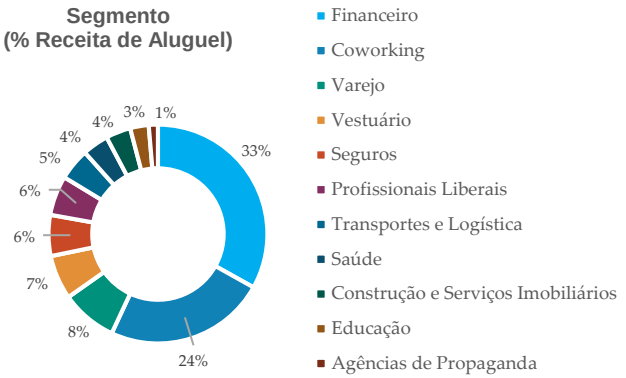
Nos edifícios do VINO11, a gestão está buscando fazer um trabalho ativo de redução de custos condominiais, levando em consideração o baixo fluxo de pessoas nos prédios durante o período de *lockdown*, sem deixar de garantir a segurança. O fato do fundo possuir participação de controle em 6 dos 7 ativos do seu portfólio facilita a execução e rápida implementação de medidas de revisão de custos condominiais. Abaixo segue a distribuição da receita do portfólio do VINO por locatário, por segmento e por tipo de contrato.

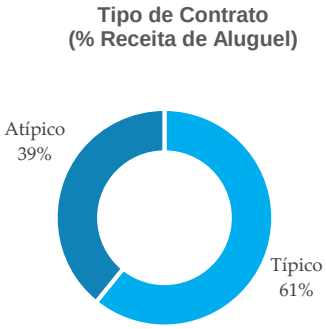
Vinci Fundos de Investimento Imobiliário – Vinci FIIs

Relatório Extraordinário Consolidado – Momento de Mercado (COVID-19)

MARÇO 2020







Glossário

Clique **aqui** para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

ri@vincifii.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI.**

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.

VINCI partners

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