



# Vinci Offices FII VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de janeiro de 2021.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

### 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> (29-01-21)**  
R\$ 63,34
- **Valor Patrimonial da Cota (29-01-21)**  
R\$ 60,73
- **Quantidade de Cotas**  
12.673.868
- **Número de Cotistas (29-01-21)**  
66.251
- **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.
- **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

**8,5%** **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO JANEIRO 2021**  
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro de 2021, no valor de R\$ 0,45/cota, em linha com a estimativa feita no [fato relevante divulgado no dia 18/12/2020](#).

**1,5%** **RETORNO TOTAL NO MÊS**  
No mês de janeiro, a cota do Fundo apresentou rentabilidade de 1,5%, incluindo a variação da cota de mercado e a distribuição de rendimentos no mês, equivalente a 1,2 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês.

**1,26** **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**  
O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2021 com cerca de R\$ 1,26/cota de resultado acumulado, um aumento de R\$ 0,63/cota quando comparado ao mês anterior.

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

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

## **Vinci Offices FII – VINO11** **Relatório de Desempenho Mensal**

JANEIRO 2021

### **Comentários do Gestor**

O início deste ano, apesar de ainda apresentar muitos desafios, traz também uma perspectiva de melhora significativa. Hoje, o número de pessoas vacinadas contra o COVID-19 já supera o número de pessoas infectadas em todo o mundo e o início deste processo coloca em pauta discussões sobre como e quando se dará o retorno à normalidade, ou pelo menos ao “novo normal”. Muitas empresas começaram a se preparar para este retorno e a repensar seus modelos de trabalho frente as oportunidades que a vacinação traz.

Ao analisarmos os números do segmento de escritórios do 4º trimestre divulgados recentemente<sup>1</sup>, a taxa de vacância do mercado de São Paulo aumentou apenas 1,24 pontos percentuais passando de 16,04% para 17,28%, uma variação abaixo do que o mercado previa e que foi resultado não apenas da devolução de espaços mas também da entrega de novos edifícios, um movimento natural no mercado.

Além de um efeito de vacância menor do que o esperado, a maior parte das principais regiões conseguiu repassar um crescimento significativo no valor de locação quando comparado ao ano anterior. Na média, os aluguéis de São Paulo cresceram 13,4% ano contra ano. A região de Alto de Pinheiros, onde está localizado o Vita Corá, apresentou a maior apreciação dos aluguéis, com um crescimento de 29%, seguido pela região da Faria Lima, com um crescimento próximo de 23%.

Acreditamos que os próximos meses devem representar um momento de forte movimentação no segmento de escritórios, mas principalmente um momento de oportunidade para um posicionamento mais estratégico e no qual produtos diferenciados como os do portfólio do VINO terão a oportunidade de performar acima da média e continuar trazendo retornos sólidos a seus investidores.

### **Mandado de Segurança para reconhecimento de isenção de IR sobre ganho de capital**

Conforme Fato Relevante publicado no dia 08 de janeiro 2021, o Fundo impetrou um mandado de segurança buscando o reconhecimento do direito de não recolher imposto de renda sobre os ganhos líquidos obtidos na venda de cotas de outros FIIs em sua carteira. Em caso de sucesso, o fundo terá direito do ressarcimento dos impostos pagos e de não pagar esse imposto a partir da decisão, o que irá gerar um benefício ao fundo. Cabe ressaltar que esta não se trata de uma medida com garantia de sucesso, podendo o fundo obter uma decisão desfavorável. Neste cenário, a despesa para o mesmo terá sido pequena, dado que a maior parte da remuneração ao escritório que patrocina a ação está vinculada ao sucesso da causa. Qualquer nova atualização sobre o caso será divulgada em nossos canais oficiais de comunicação com investidores.

<sup>1</sup> Fonte: Buildings

## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

#### Performance do Fundo

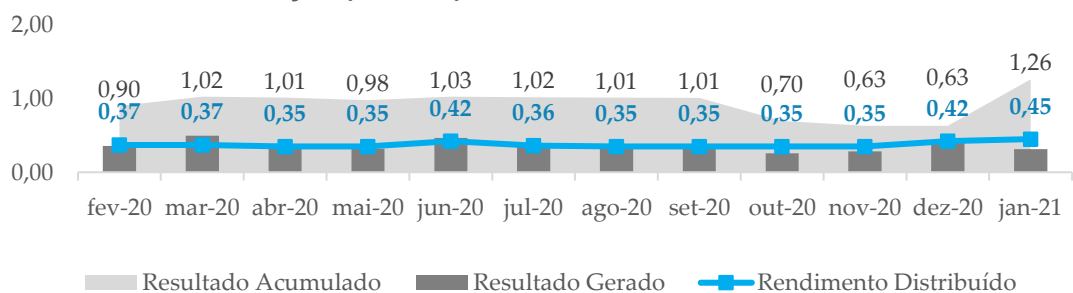
#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 13.696 mil, o equivalente a R\$ 1,08/cota e já conta com o ganho de capital gerado pelo recebimento da primeira parcela da venda da loja no térreo do Oscar Freire 585, locada para a Renner, no valor de R\$ 9.699 mil, equivalente a R\$ 0,77/cota. A receita imobiliária totalizou R\$ 5.176 mil, enquanto o resultado financeiro foi de R\$ -335 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi R\$ 0,45/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 15.977 mil, equivalente a R\$ 1,26/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 21 (R\$ mil)	Janeiro 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.176	0,41	0,38	0,37
Resultado Financeiro	-335	-0,03	0,02	0,03
Receita Financeira	-20	-0,00	0,03	0,03
Despesa Financeira	-315	-0,02	-0,00	-0,00
Taxa de Administração	-776	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-87	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-688	-0,05	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-69	-0,01	0,01	0,01
Ganho de Capital Venda Loja Renner (50%)	9.699	0,77	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>13.696</b>	<b>1,08</b>	<b>0,42</b>	<b>0,41</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>5.703</b>	<b>0,45</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	7.984	0,63
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	7.993	0,63
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>15.977</b>	<b>1,26</b>

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

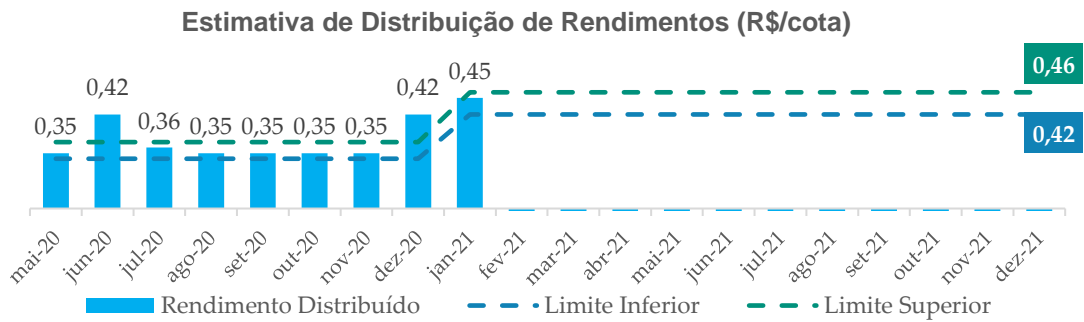


## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

### Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 18/12/2020, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,42 e R\$ 0,46/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 – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

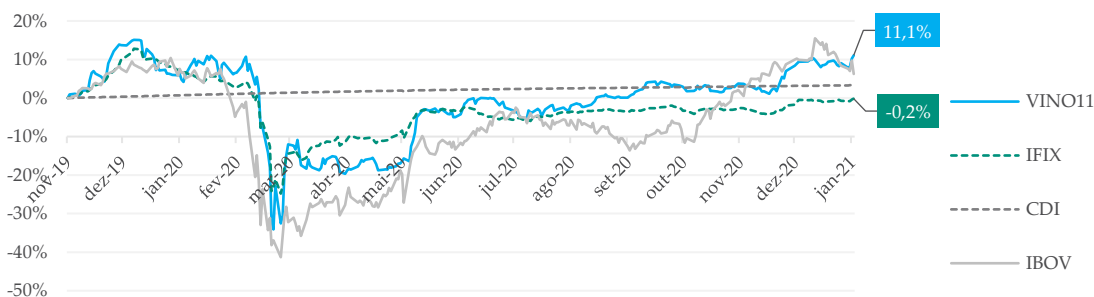
### Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	62,83	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	63,34	63,34	63,34
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Varição Bruta da Cota	0,8%	-11,5%	-0,3%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	9,3%	11,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>1,5%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>11,1%</b>
IFIX <sup>3</sup>	0,3%	-9,9%	-0,2%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-3,3%	-0,5%	6,3%
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Varição Líquida da Cota	0,6%	-11,5%	-0,3%
Rendimentos e Outros	0,7%	9,3%	11,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>1,4%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>11,1%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,1%	2,5%	2,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 63,34, o que equivale a uma variação de 0,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,5% no mês, o equivalente a 1,2 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 11,1% representando 392,2% do CDI líquido no período. **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 – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

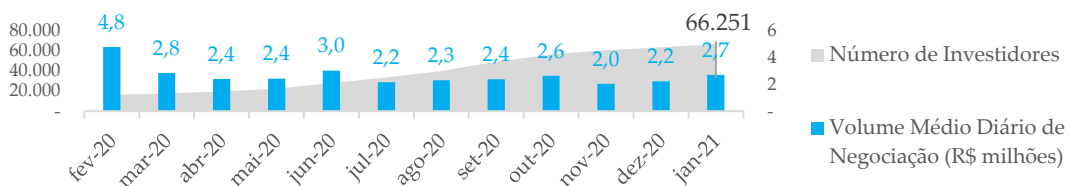
JANEIRO 2021

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	808.466
Número de Cotistas	66.251
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.686
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 66.251 cotistas e um valor de mercado de R\$ 808,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,7 milhões que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.



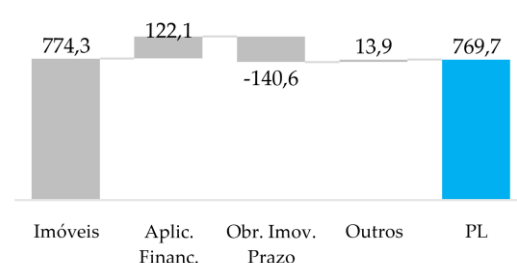
#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 769,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 774,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 122,1 milhões, que incluem R\$ 55,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 66,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 140,6 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	774,3	61,1
Aplicações Financeiras	122,1	9,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,6	-11,1
A Pagar / Receber	13,9	1,1
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>769,7</b>	<b>60,7</b>

Fonte: Administrador



# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

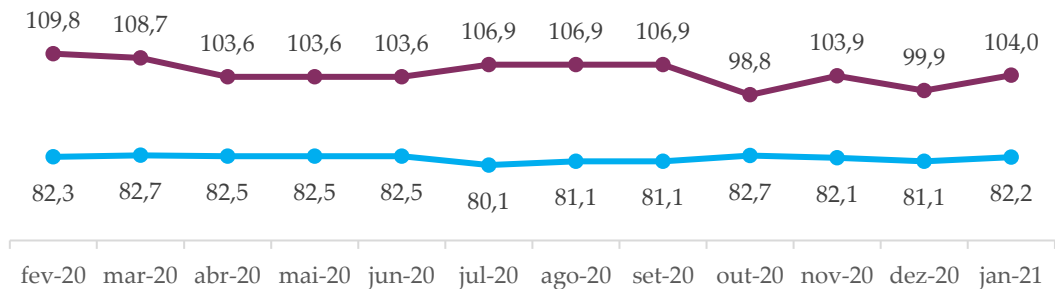
JANEIRO 2021

### Indicadores Operacionais

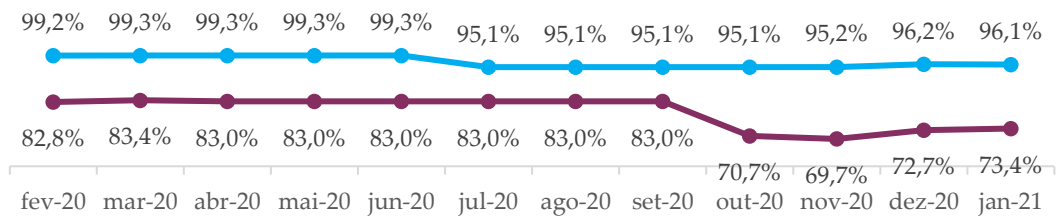
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m<sup>2</sup>, referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresentou um crescimento de 1,4%, impactado negativamente pela venda da loja do Oscar Freire 585 locado para a Renner à um valor acima da média do portfólio. Este aluguel quando comparado ao aluguel de mercado<sup>1</sup> apresenta um desconto de 21%.

— Mercado<sup>1</sup> — VINO11

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

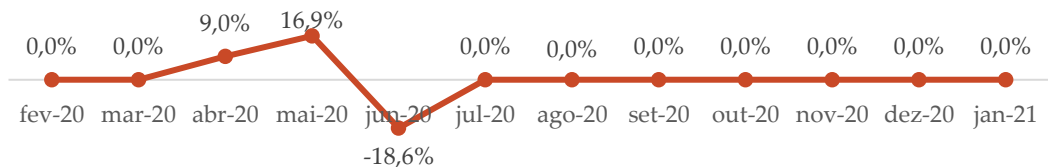


#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)

Janeiro foi o sétimo mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



<sup>1</sup> Fonte: SiiLA



## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

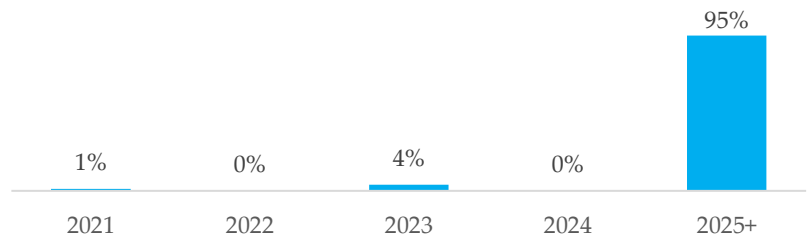
JANEIRO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 6,9 anos. Cerca de 5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 95% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

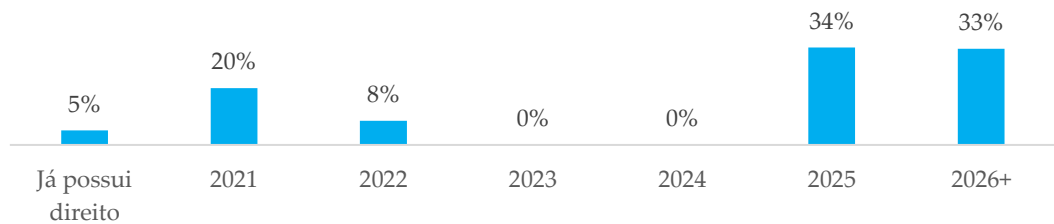
### WAULT<sup>1</sup>



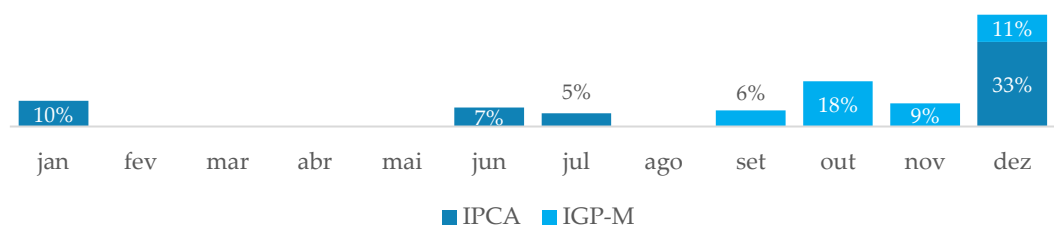
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



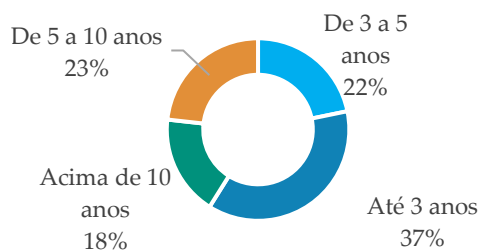
### Revisionais (% Receita Aluguel)



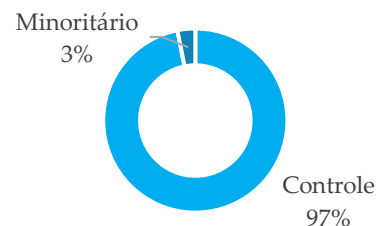
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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



### Tipo de Participação (% ABL Própria)



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

<sup>2</sup> Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

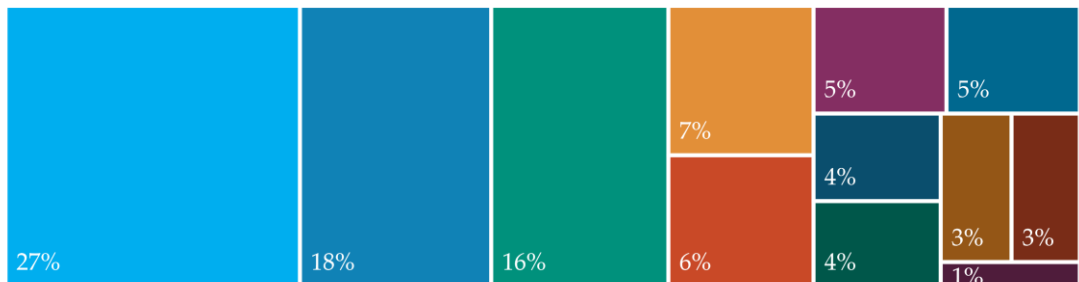
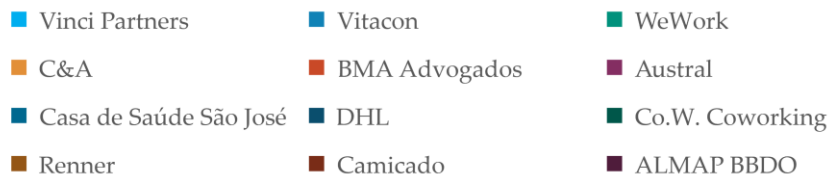
## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

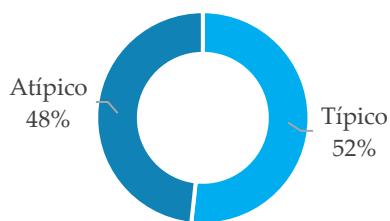
### Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 47,0 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

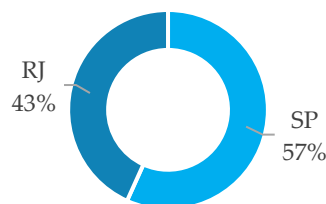
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



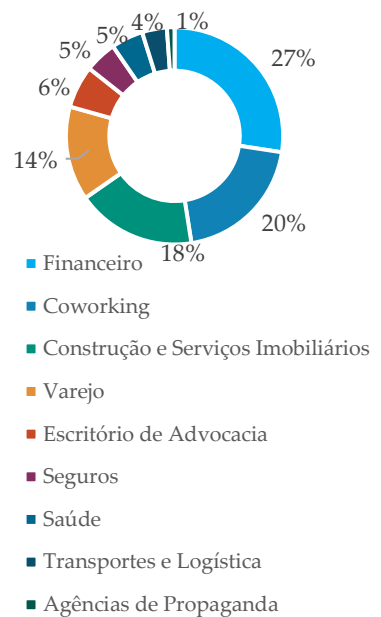
#### Tipo de Contrato



#### Cidade



#### Segmento de Atuação

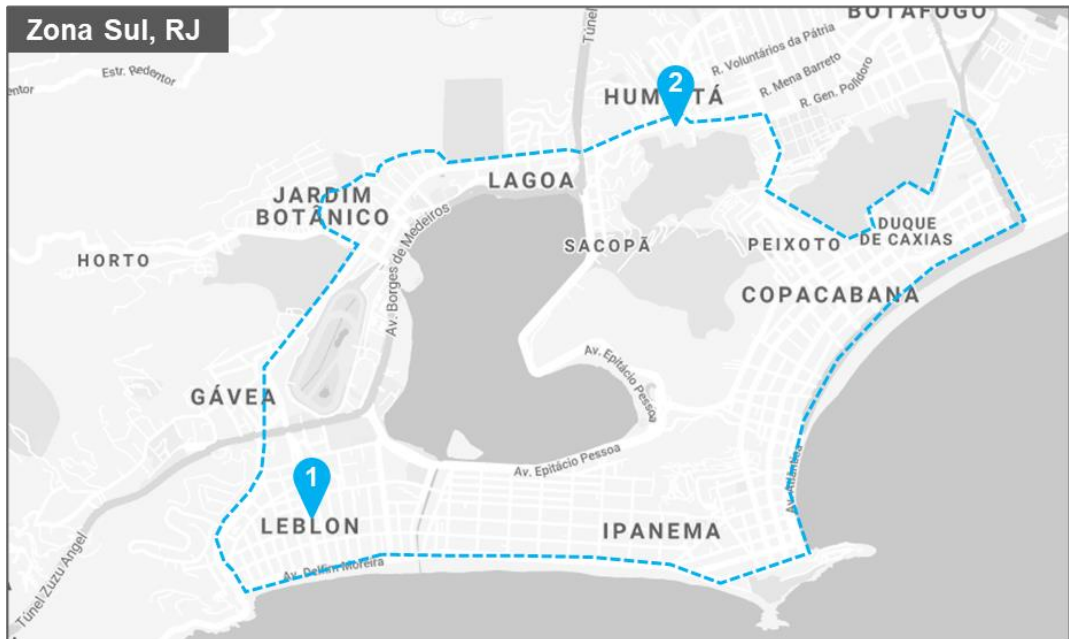


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em [www.vino11.com/ativos/](http://www.vino11.com/ativos/)

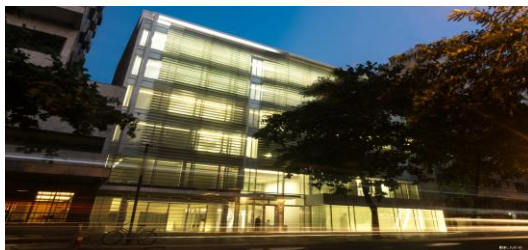
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



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



<b>% Participação VINO11</b>	100%
<b>Área BOMA</b>	4.916 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Principais Locatários</b>	Vinci Partners, TGB e Austral

**Tipo de Contrato** Atípico

**Certificação** LEED Silver  
**Região<sup>1</sup>** Zona Sul, RJ

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



<b>% Participação VINO11</b>	100%
<b>Área BOMA</b>	8.264 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Ocupação</b>	96%
<b>Principais Locatários</b>	BMA Advogados e CSSJ

**Tipo de Contrato** Típico

**Certificação** LEED Gold

**Região<sup>1</sup>** Zona Sul, RJ

## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



### 3. 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 Vitecon

Tipo de Contrato: Típico

Região<sup>1</sup>: Jardins, SP

### 4. 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

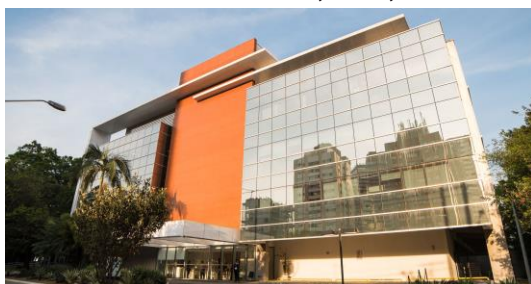
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



### 5. 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

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



% Participação VINO11 100%  
 Área BOMA 7.910 m<sup>2</sup>  
 Taxa de Ocupação 100%  
 Principais Locatários C&A

Tipo de Contrato Típico

Região<sup>1</sup> Alphaville, SP

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



### 7. 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%
Região <sup>1</sup>	Vila Madalena, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	2.682 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Camicado
Tipo de Contrato	Típico

Região<sup>1</sup> Pinheiros, SP

## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021



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



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	6.980 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico

Região<sup>1</sup> Paulista, SP

## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2021

#### 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