



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021

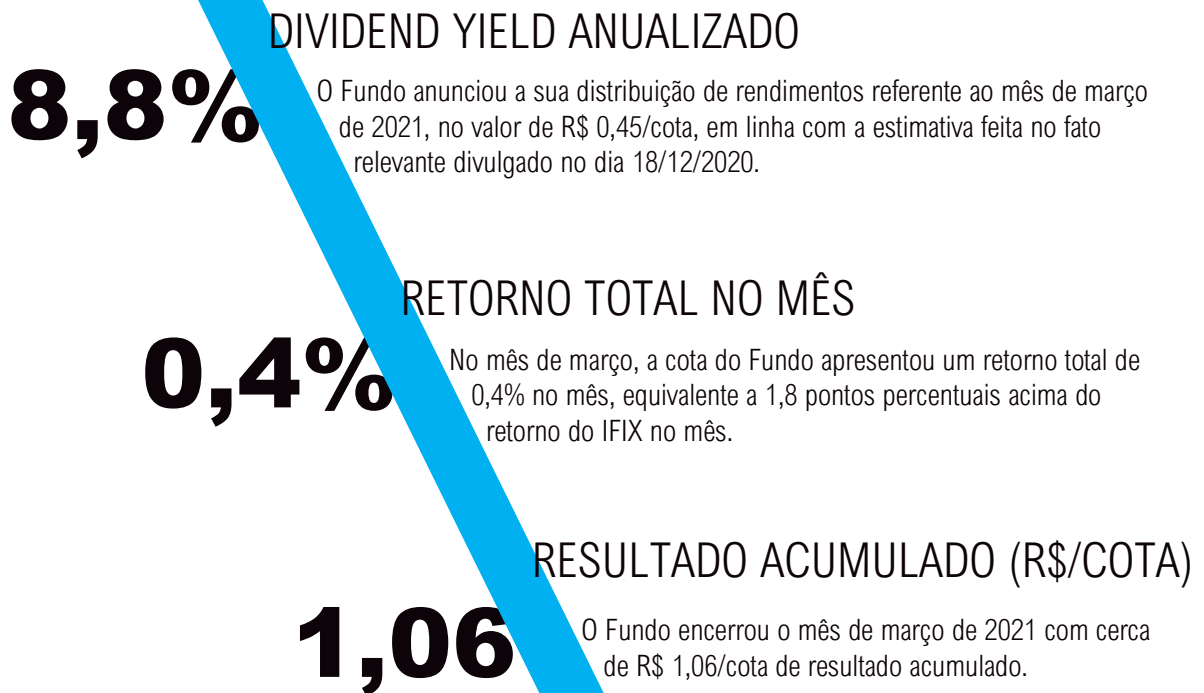
Informações Gerais

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 Cota¹ (31-03-21)**
R\$ 61,34
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-21)**
R\$ 60,33
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (31-03-21)**
70.687
- **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.
- **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 – VINO11 **Relatório de Desempenho Mensal**

MARÇO 2021

Comentários do Gestor

ALMAP, Locatário do Brooklin Business Square, Notificou Intenção de Não Renovar o Contrato de Locação.

No final do mês de março, a ALMAP, locatária de 635 m² situados no edifício Brooklin Business Square (“BBS”), notificou sua intenção de não renovar o contrato de locação vigente que possui vencimento em setembro de 2021. É importante frisar que a motivação para a não-renovação deste contrato de locação é de caráter estratégico para a empresa e não tem ligação com movimentos de redução de espaços de escritório ou com a pandemia do COVID-19. A área locada por esta empresa ocupa menos de um pavimento do prédio, representa 1,3% da área própria total do Fundo e cerca de 1% da receita imobiliária atual.

Mesmo que o contrato de locação para este espaço continue vigente até setembro de 2021, o time de gestão já iniciou todos os esforços necessários para a locação desta área.

Além disso, devido à baixa relevância deste espaço frente ao portfólio do Fundo, a expectativa do time de gestão é que esta vacância não cause impactos à estimativa de rendimentos originalmente feita, ou seja, a expectativa é 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.**

Alteração do Contrato de Locação do Vita Corá e Aumento da Diversificação de Locatários

[Conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 19/03/2021](#), o Fundo alterou as condições comerciais do contrato de locação firmado com a WeWork no Vita Corá. As unidades situadas no térreo e no 1º andar do prédio, que somam cerca de 2.321 m² de área privativa passaram a ser locadas diretamente pelo Fundo à Abril Comunicações S.A. por meio de um contrato de locação padrão com prazo de 5 anos. Esta área abrigará a sede e um estúdio do grupo.

Os 2.183 m² de área privativa remanescentes situados no 4º, 5º e 6º andares permanecem locados para a WeWork, com um modelo de aluguel mínimo mais aluguel variável. O aluguel mínimo pago pela WeWork somado ao aluguel pago pela Abril Comunicações S.A., totaliza R\$ 317 mil/mês, e representa cerca de 99% do aluguel recebido no modelo anterior. Além dessas receitas, o Fundo passará a fazer jus ainda à 75% do faturamento das receitas provenientes da operação da WeWork nesta área.

Além disso, visando minimizar eventuais riscos de crédito, a WeWork depositou como garantia o pagamento antecipado do aluguel mínimo devido equivalente aos 3 anos de contrato. O valor antecipado só será reconhecido como resultado caixa nos respectivos meses de competência do aluguel fixo mensal devido até o fim do contrato de locação. Essa

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021

alteração permitiu que o Fundo mantenha uma receita recorrente em linha com a que possuía anteriormente enquanto ainda explora o potencial adicional que a gestão enxerga para a operações de espaços flexíveis no longo prazo. Por fim, a alteração de formato gera uma redução da exposição do Fundo à WeWork no portfólio que sai de 15% para 9%.

Nossas Reflexões sobre o Home Office

Escritórios: Essenciais e em Constante Mudança

Durante a pandemia do COVID-19, trabalhar de casa se tornou um componente presente na vida de grande parte das pessoas ao redor do mundo, com companhias rapidamente se adaptando à necessidade urgente das pessoas se protegerem. O resultado deste experimento de larga escala mostrou que as diversas tecnologias adotadas permitiram o trabalho remoto sem aparentes perdas relevantes de produtividade, ao menos não no período avaliado. Embora este experimento tenha sido bem-sucedido, a utilidade do escritório possui um papel muito maior na cultura e produtividade de uma empresa, não sendo possível avaliar em poucos meses o impacto que a adoção integral do *homeoffice* pode trazer para a grande maioria das empresas.

No Curto Prazo

- Existirá uma relutância natural para volta aos escritórios até que as preocupações com saúde e segurança por conta do COVID-19 sejam mitigadas. Escritórios terão a função de possibilitar suporte aos funcionários que não podem trabalhar efetivamente de casa ou aqueles que preferem estar no escritório, desde que as medidas adotadas consigam proporcionar um ambiente seguro. Bem-estar permanecerá sendo o foco e várias empresas irão operar seus escritórios abaixo da capacidade instalada para amenizar estas preocupações.
- Expectativas culturais de presença no escritório podem levar as taxas de utilização de volta mais rapidamente em alguns mercados do que outros.
- Demanda por novos espaços pode ficar temporariamente reduzida visto que as empresas buscarão reconfigurar os espaços existentes e renegociar extensões nos contratos existentes. É esperado que qualquer demanda adicional por espaços, que não possa ser evitada, provavelmente se dará na forma de espaços prontos com contratos flexíveis, reduzindo investimentos no curto prazo e certo engessamento causado por contratos de locação no formato padrão.

No Longo Prazo

- Funcionários tem se mostrado ansiosos para o retorno ao escritório assim que a vacinação avance e a imunização da população atinja percentual elevado. Muitos buscam no escritório um local de colaboração e inovação, outros buscam nele um espaço para concentração e de separação clara entre a vida pessoal e o trabalho.

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

MARÇO 2021

- Manutenção da produtividade e cultura empresarial longe do escritório de forma permanente ainda não foi verificada e provavelmente serão amplificados pela interação regular no escritório.
- Flexibilidade será chave para a satisfação dos funcionários e o equilíbrio entre o escritório e o trabalho remoto, não necessariamente de casa, serão baseados em volta do indivíduo. Esperamos que um aumento no trabalho remoto potencialmente desacelerará a demanda por escritórios quando comparado à níveis pré-COVID-19, mas outros impactos como o desadensamento dos espaços de escritório e mudanças de layout, compensarão esse efeito.

O time de gestão acredita que a tese de escritórios flexíveis se beneficiará no curto prazo principalmente da oportunidade de oferecer, a empresas que precisem expandir ou remanejar suas operações, contratos flexíveis e de curto, médio ou longo prazo para utilização de espaços prontos, com ou sem serviços, uma alternativa aos contratos padrão da indústria. Adicionalmente, no longo prazo, escritórios flexíveis poderão prover a solução necessária para empresas que buscam oferecer aos seus funcionários hubs descentralizados, próximos a áreas residenciais.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021

Performance do Fundo

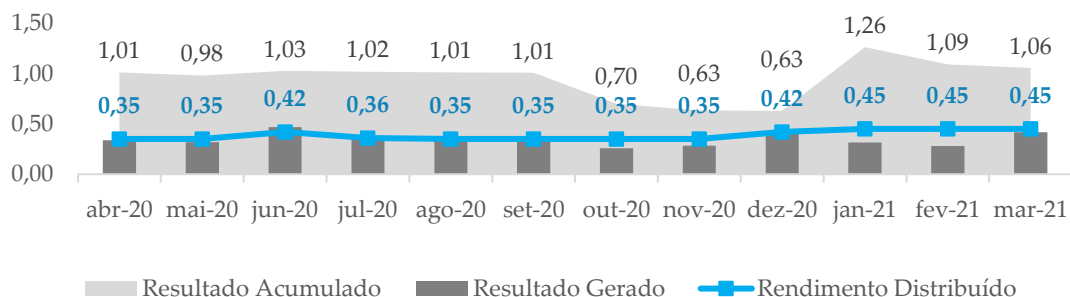
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 5.266 mil, o equivalente a R\$ 0,42/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 5.789 mil, e inclui recebimento em dobro do aluguel do imóvel Haddock Lobo 347, visto que seu locatário por questões operacionais adiantou o aluguel da competência de março/20 no valor de R\$ 837 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 220 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de R\$ 0,45/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 13.376 mil, equivalente a R\$ 1,06/cota.

Resultado do Fundo	Março 21 (R\$ mil)	Março 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.789	0,46	0,38	0,37
Resultado Financeiro	220	0,02	0,02	0,03
Receita Financeira	479	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-259	-0,02	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-666	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-82	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-583	-0,05	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-78	-0,01	0,00	0,00
Resultado Total	5.266	0,42	0,41	0,41
Rendimentos a serem distribuídos	5.703	0,45	0,38	0,38

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	13.814	1,09
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-437	-0,03
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	13.376	1,06

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

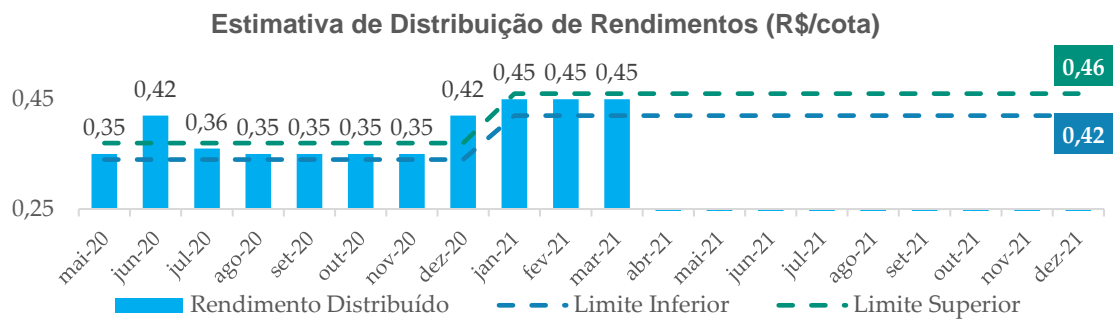


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

MARÇO 2021

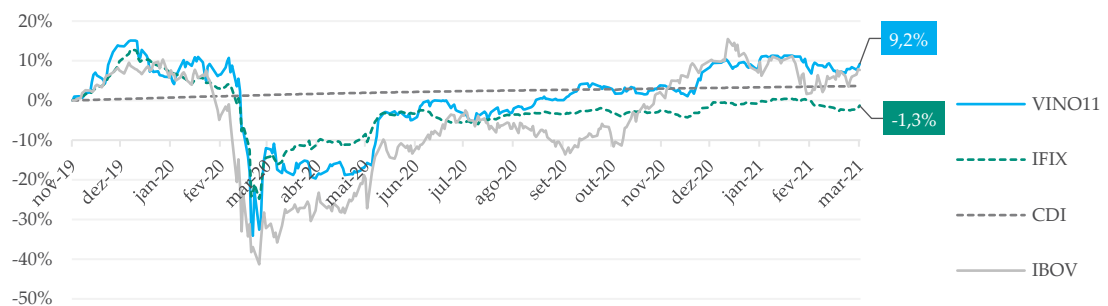
Rentabilidade

Rentabilidade	Março 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	61,55	62,83	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	61,34	61,34	61,34
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-0,3%	-14,3%	-3,4%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	10,4%	12,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,4%	-4,0%	9,2%
IFIX ³	-1,4%	-0,8%	-1,3%
IBOVESPA ⁴	6,0%	-2,0%	7,7%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-0,3%	-14,3%	-3,4%
Rendimentos e Outros	0,7%	10,4%	12,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,4%	-4,0%	9,2%
CDI Líquido ⁶	0,2%	0,4%	3,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 61,34, o que equivale a uma variação de -0,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,4% no mês, o equivalente a 1,8 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 9,2% representando 293,8% 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

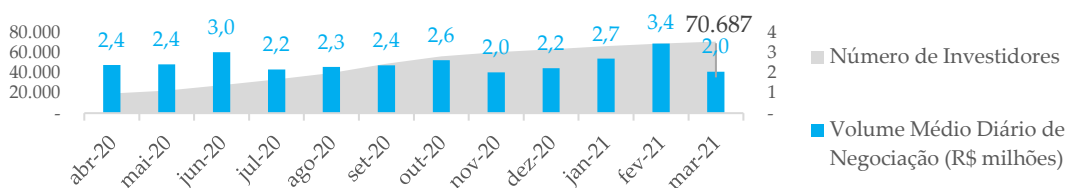
MARÇO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	777.415
Número de Cotistas	70.687
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.047
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 70.687 cotistas e um valor de mercado de R\$ 777,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,0 milhões que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.



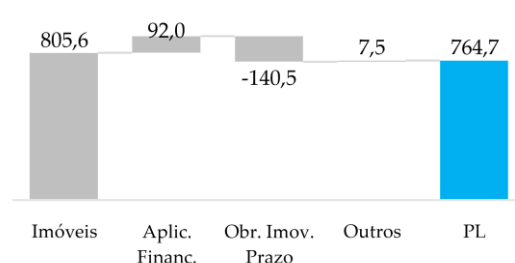
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 764,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 805,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 92,0 milhões, que incluem R\$ 28,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 63,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 140,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 7,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	805,6	63,6
Aplicações Financeiras	92,0	7,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,5	-11,1
A Pagar / Receber	7,5	0,6
Patrimônio Líquido	764,7	60,3

Fonte: Administrador

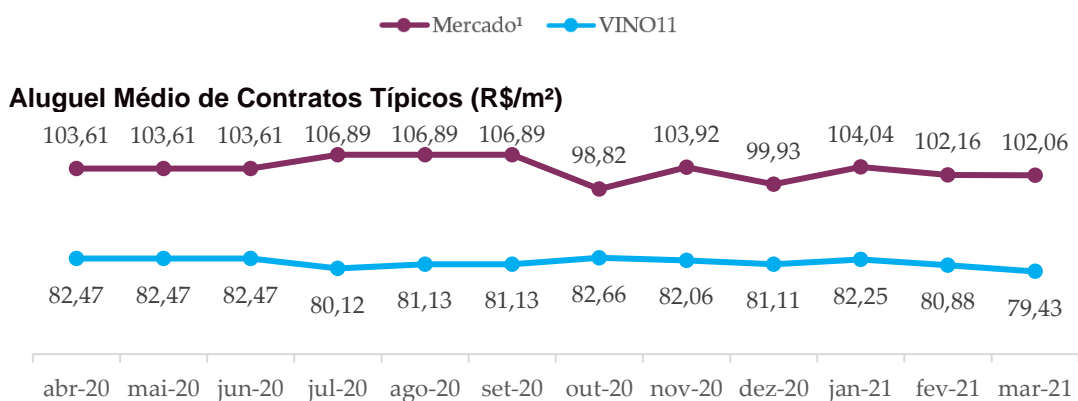


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

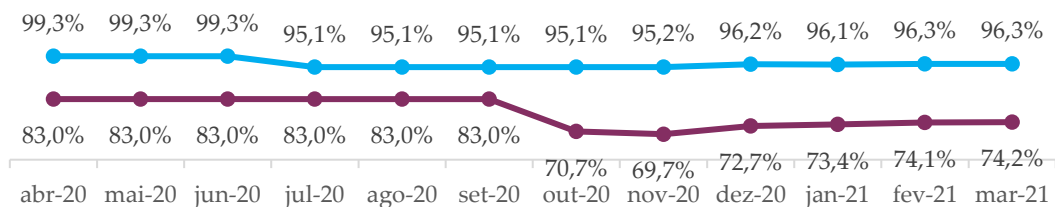
MARÇO 2021

Indicadores Operacionais

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 22% em relação à média de mercado.

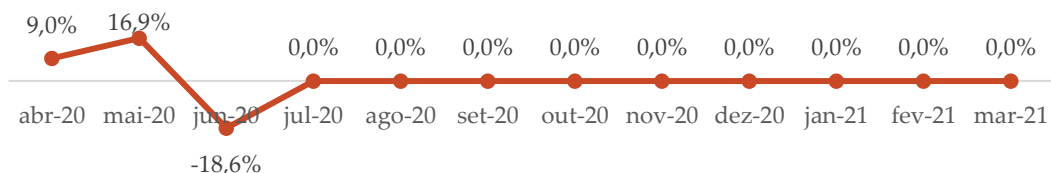


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Março foi o nono mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

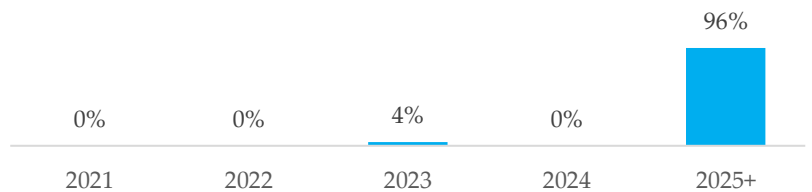
MARÇO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,1 anos. Cerca de 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 96% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

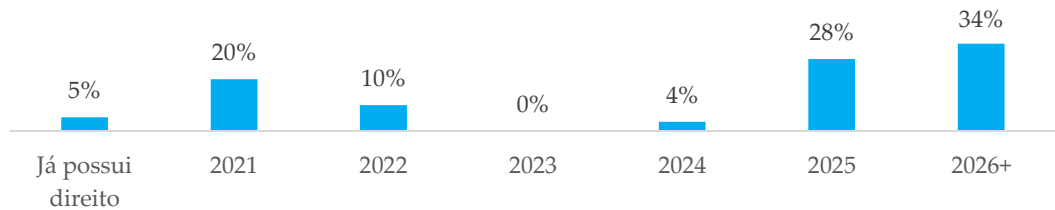
WAULT¹



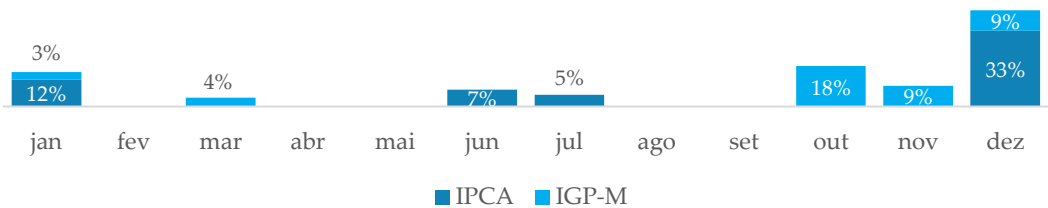
Vencimentos (% Receita Aluguel)



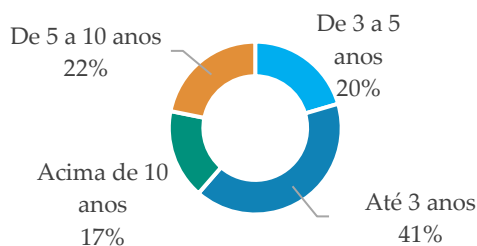
Revisionais (% Receita Aluguel)



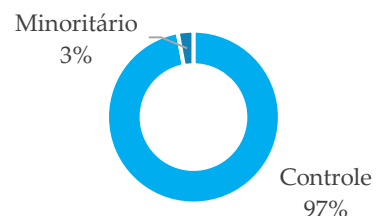
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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.

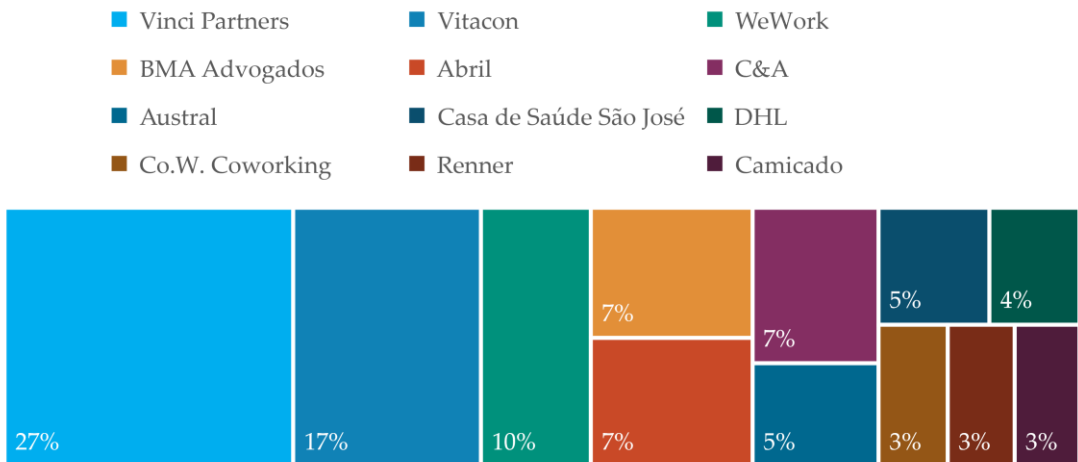
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021

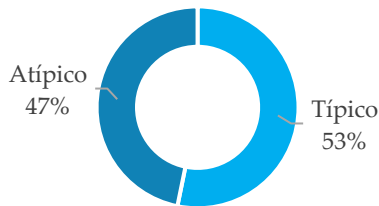
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 47,0 mil m² de ABL próprio.

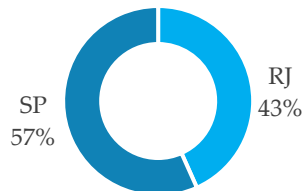
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



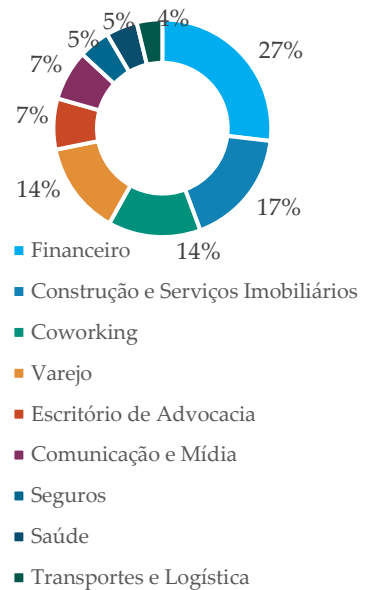
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

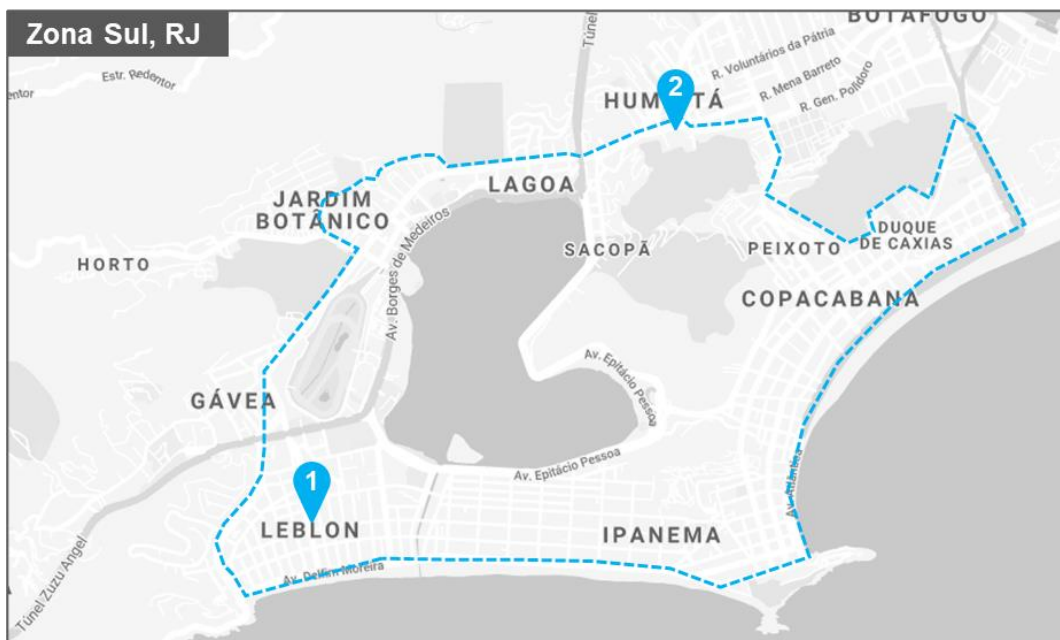


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

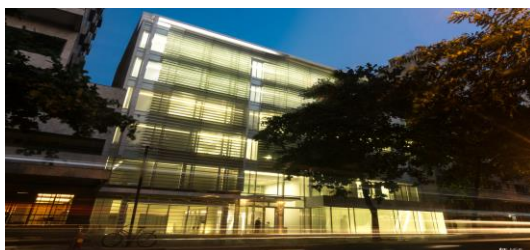
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021



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
Região¹ 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	96%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ

Tipo de Contrato Típico

Certificação LEED Gold

Região¹ Zona Sul, RJ

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021



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

Região¹: 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

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021



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

Região¹: 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

Região¹: Alphaville, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021



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

Região¹ Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021



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

Região¹ Paulista, SP

¹ Fonte Siila

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2021

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