



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 (30-04-21)**
R\$ 60,46
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-21)**
R\$ 60,02
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (30-04-21)**
73.841
- **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

8,9% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de abril de 2021, no valor de R\$ 0,45/cota, em linha com a estimativa feita no fato relevante divulgado no dia 18/12/2020.

0,95 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com cerca de R\$ 0,95/cota de resultado acumulado.

96,3% **TAXA DE OCUPAÇÃO**
O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com 96,3% de ocupação.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2021

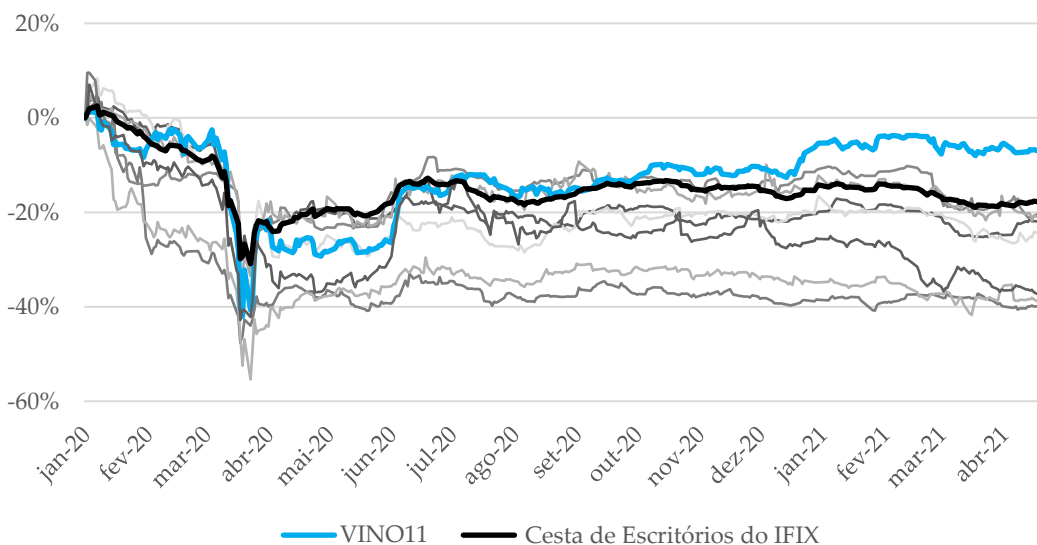
Comentários do Gestor Portfólio Resiliente

O Fundo continua provando sua resiliência durante o período da pandemia da COVID-19 com indicadores sólidos de desempenho. A qualidade dos imóveis, aluguéis competitivos e a diversificação de locatários, são características marcantes do portfólio do Fundo e contribuíram diretamente para a manutenção de uma taxa de ocupação acima de 96% e ausência de inadimplência desde maio/20.

Além disso, o resultado extraordinário gerado pela venda da loja no térreo do Oscar Freire 585, que será distribuído ao longo do ano de 2021, permite ao Fundo uma distribuição acima da média da indústria. Estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo para os próximos 12 meses se situe entre R\$ 0,42 e R\$ 0,46/cota, sendo que até o momento o Fundo distribuiu, em 2021, uma média de R\$ 0,45/cota, equivalente a um *yield* anualizado de 8,9% quando consideramos a cota de fechamento deste mês. **Esta 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.**

A combinação de um portfólio sólido e resiliente e de uma gestão ativa da carteira fizeram com que o Fundo tivesse a melhor performance entre os FIIs de escritório do IFIX desde o início da pandemia do COVID-19 com uma performance 13,87 pontos percentuais acima do FII com a segunda melhor performance e 11 pontos percentuais acima da média do segmento no IFIX.

Desempenho dos FIIs de Escritório e da Cesta de Escritórios do IFIX desde o Início da Pandemia do COVID-19



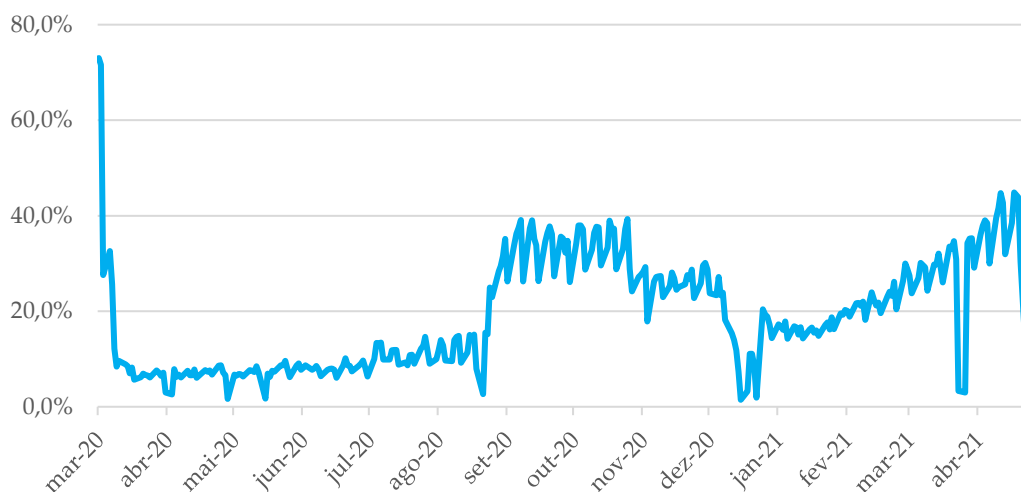
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2021

Cenário para o Mercado de Escritórios

Continuamos convictos da importância do papel que os escritórios continuarão a ter na dinâmica de trabalho das empresas. O movimento de volta aos escritórios já é evidente em países em que o processo de vacinação está mais avançado. De acordo com matéria feita pela Bloomberg, o nível de utilização de escritórios no Reino Unido atingiu a marca de 45%, nível mais alto de utilização desde o início da pandemia do COVID-19. Este nível ocorre em um momento no qual o país alcançou um total de 52% da sua população com pelo menos uma dose e 24% da população totalmente vacinada. Os dados utilizados no gráfico foram fornecidos pela Metrikus e se baseia em sensores instalados em grandes edifícios corporativos das maiores cidades do Reino Unido.

Taxa de Utilização de Escritórios no Reino Unido



Fonte: Metrikus e Bloomberg

O crescimento gradual deste indicador mostra o efeito que os alívios de restrição e da evolução da campanha de vacinação têm sobre o retorno aos escritórios. A nossa expectativa é que este comportamento também ocorra no Brasil conforme a campanha de vacinação avance.

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

Conforme [Fato Relevante](#) publicado no dia 08/01/2021, informamos que com relação ao Mandado de Segurança nº 5000308-27.2021.4.03.6100, em face da Receita Federal do Brasil, que tem como objeto o reconhecimento da isenção do imposto de renda incidente na carteira do fundo sobre o ganho de capital nas alienações de cotas de FIIS, foi proferida sentença em primeira instância denegando a segurança. Tempestivamente, o Fundo apresentou recurso de Embargos de Declaração questionando a decisão, os quais aguardam apreciação.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2021

Performance do Fundo

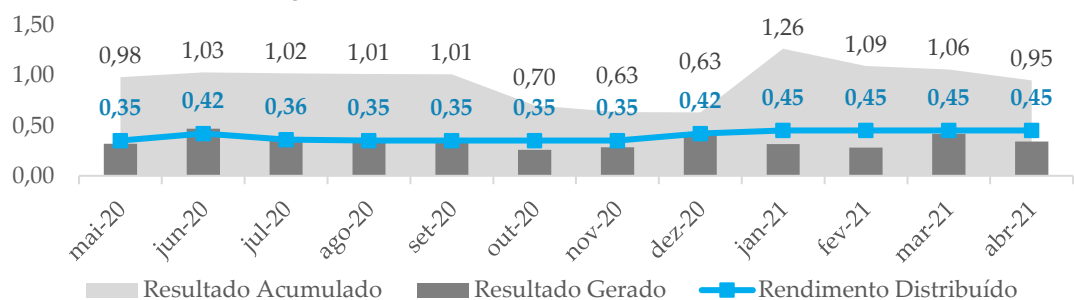
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 4.325 mil, o equivalente a R\$ 0,34/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 5.122 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 103 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril 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\$ 11.998 mil, equivalente a R\$ 0,95/cota.

| Resultado do Fundo | Abril 21 (R\$ mil) | Abril 21 (R\$/cota) | Acum. 2020 (R\$/cota média mensal) | Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal) |
|---|-----------------------|------------------------|--|--|
| Resultado Imóveis | 5.122 | 0,40 | 0,38 | 0,38 |
| Resultado Financeiro | 103 | 0,01 | 0,02 | 0,03 |
| Receita Financeira | 441 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| Despesa Financeira | -338 | -0,03 | -0,01 | -0,01 |
| Taxa de Administração | -825 | -0,07 | -0,05 | -0,05 |
| Administrador e Escriturador | -94 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Gestor | -731 | -0,06 | -0,05 | -0,04 |
| Outras Receitas/Despesas | -75 | -0,01 | 0,00 | 0,00 |
| Resultado Total | 4.325 | 0,34 | 0,40 | 0,40 |
| Rendimentos a serem distribuídos | 5.703 | 0,45 | 0,39 | 0,39 |

| | | |
|--|---------------|-------------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial | 13.376 | 1,06 |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados | -1.378 | -0,11 |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Final | 11.998 | 0,95 |

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

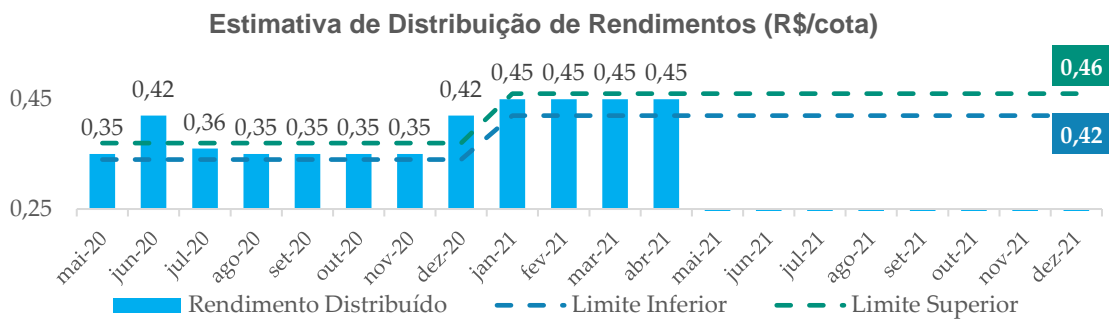


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 2021

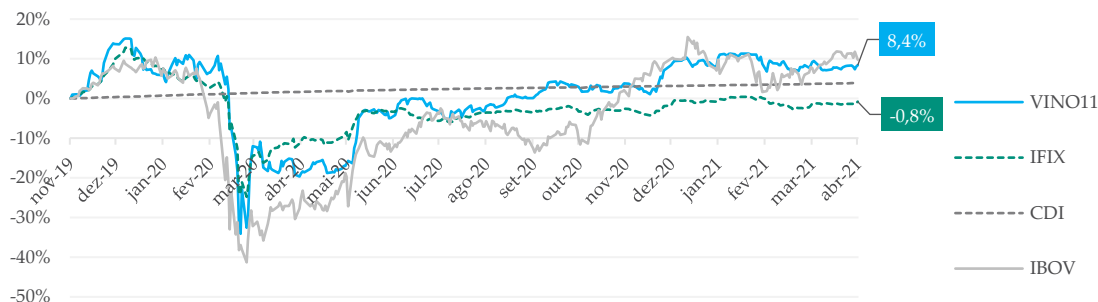
Rentabilidade

| Rentabilidade | Abril 21 | Acumulado 2021 | Desde o IPO - 4ª emissão ⁷ |
|--|--------------|----------------|---------------------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial | 61,34 | 62,83 | 63,50 |
| Valor da Cota Final Ajustada ¹ | 60,46 | 60,46 | 60,46 |
| Rentabilidade Bruta | | | |
| Varição Bruta da Cota | -1,4% | -15,6% | -4,8% |
| Rendimentos e Outros ² | 0,7% | 10,9% | 13,2% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo | -0,7% | -4,6% | 8,4% |
| IFIX ³ | 0,5% | -0,3% | -0,8% |
| IBOVESPA ⁴ | 1,9% | -0,1% | 9,8% |
| Rentabilidade Líquida | | | |
| Varição Líquida da Cota | -1,4% | -15,6% | -4,8% |
| Rendimentos e Outros | 0,7% | 10,9% | 13,2% |
| Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵ | -0,7% | -4,6% | 8,4% |
| CDI Líquido ⁶ | 0,2% | 0,6% | 3,3% |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 60,46, o que equivale a uma variação de -1,4%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,7% no mês, o equivalente a 1,2 ponto percentual abaixo 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 8,4% representando 254,3% 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.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

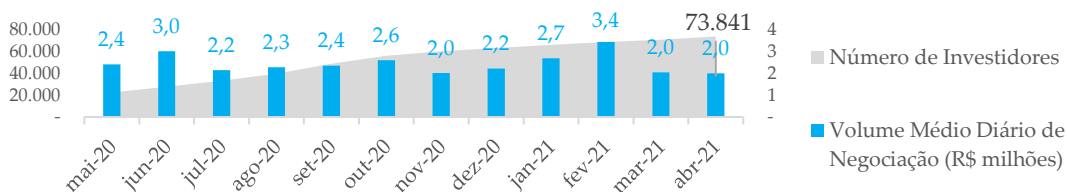
ABRIL 2021

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3 | Abril 21 |
|---|----------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 766.262 |
| Número de Cotistas | 73.841 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 2.006 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 5% |

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 73.841 cotistas e um valor de mercado de R\$ 766,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,0 milhões que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.



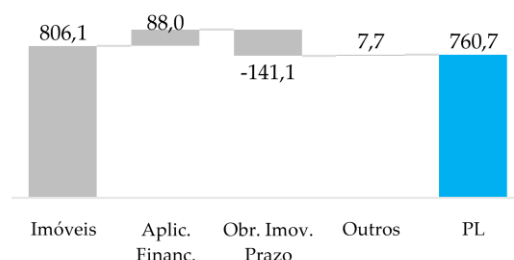
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 760,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 806,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 88,0 milhões, que incluem R\$ 29,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 59,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 141,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 9,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

| Portfólio | R\$ MM | R\$/cota |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Imóveis | 806,1 | 63,6 |
| Aplicações Financeiras | 88,0 | 6,9 |
| Obrigações Imóveis a Prazo | -141,1 | -11,1 |
| A Pagar / Receber | 7,7 | 0,6 |
| Patrimônio Líquido | 760,7 | 60,0 |

Fonte: Administrador

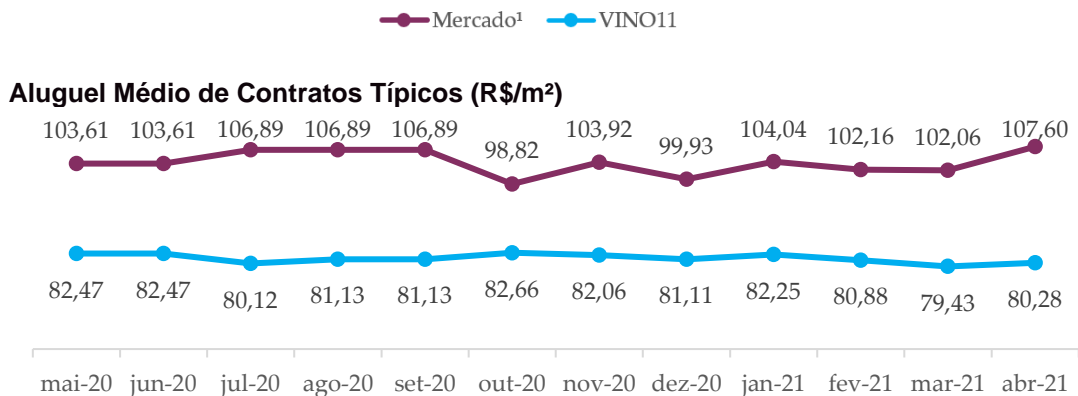


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

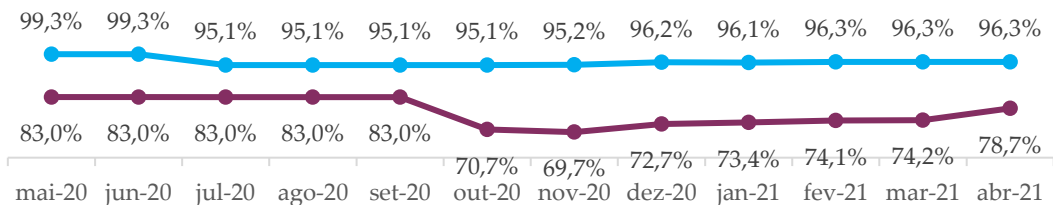
ABRIL 2021

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 25% em relação à média de mercado. Apesar do momento ainda desafiador, o mercado nas sub-regiões onde o portfólio do VINO está presente apresentou um aumento do aluguel médio e um aumento da ocupação no mês de abril.

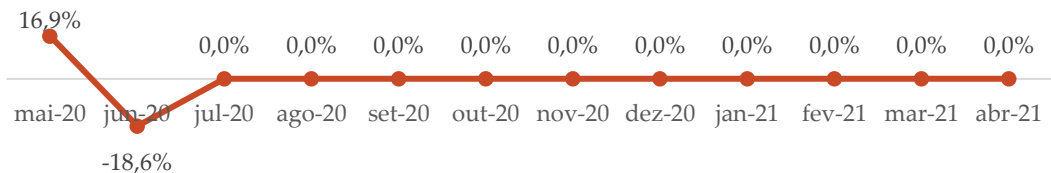


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Abril foi o décimo mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

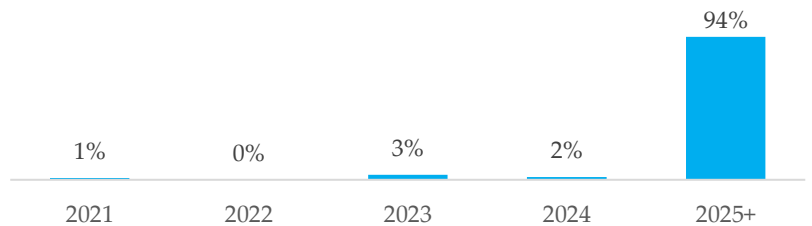
ABRIL 2021

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 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

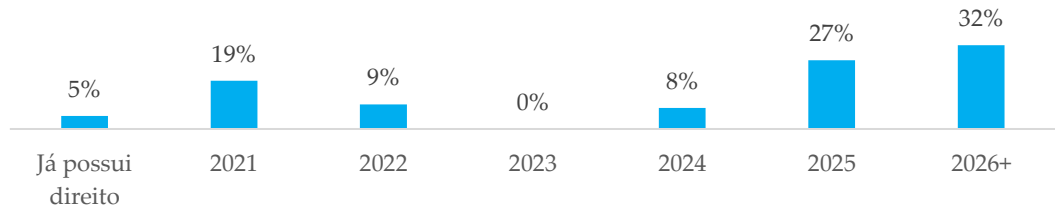
WAULT¹



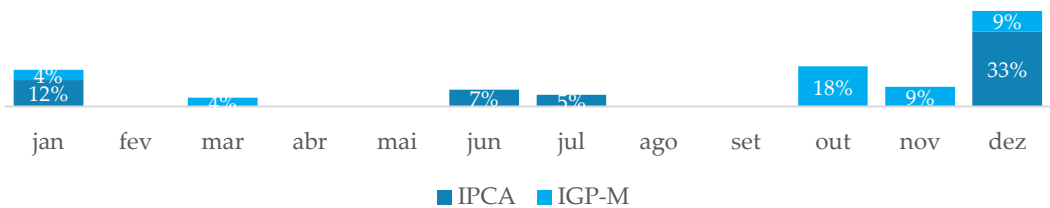
Vencimentos (% Receita Aluguel)



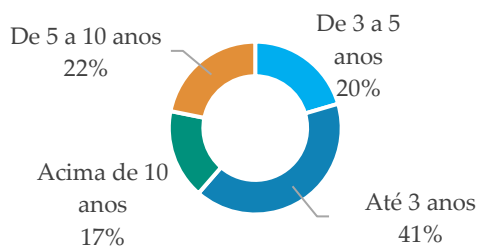
Revisionais (% Receita Aluguel)



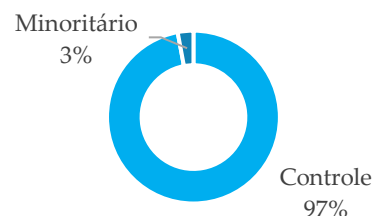
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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.

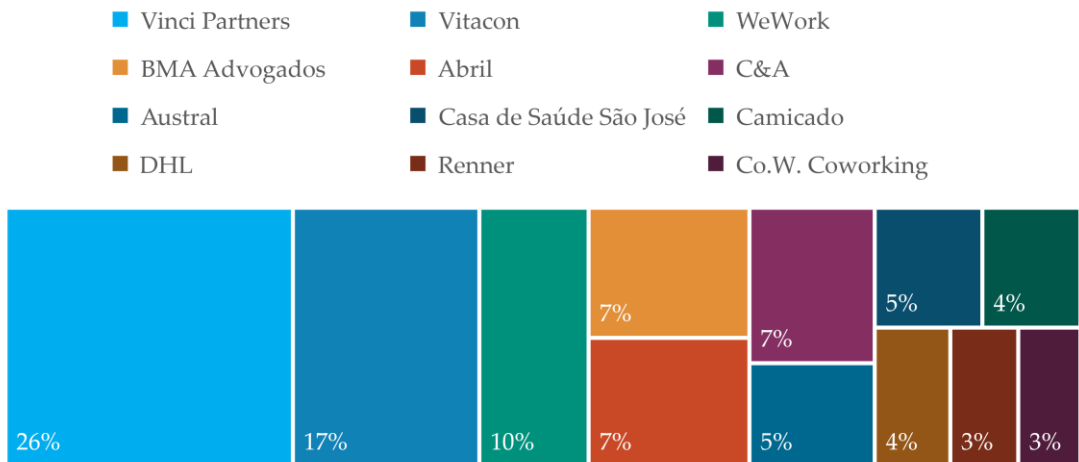
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2021

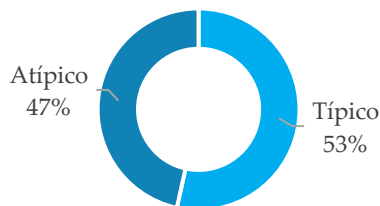
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 48,0 mil m² de ABL próprio.

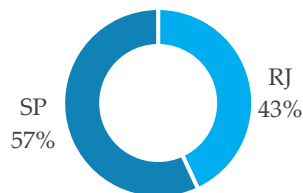
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



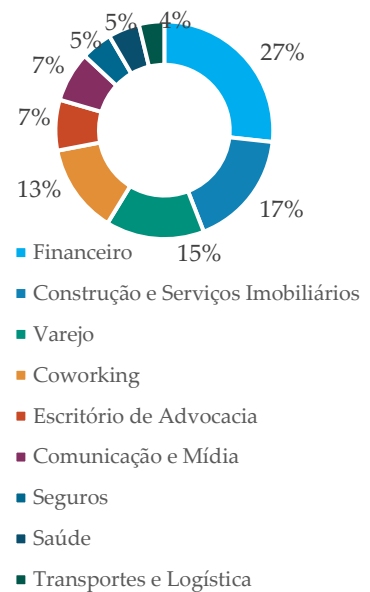
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

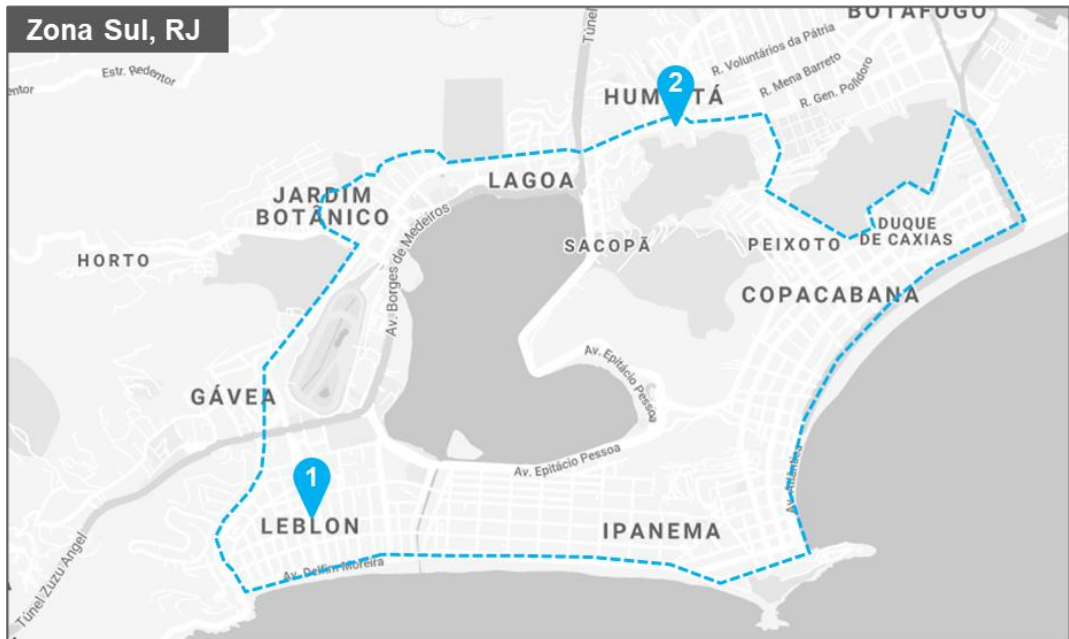


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

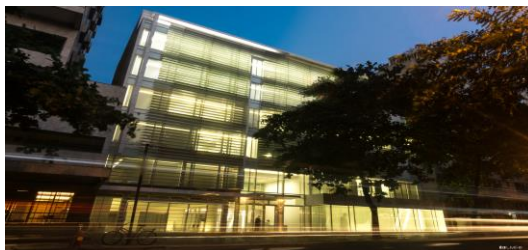
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 2021



3. Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11 100%
 Área BOMA 6.145 m²
 Taxa de Ocupação 100%
 Principais Locatários Wework, Renner e Vitecon

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 m²
 Área BOMA Própria 4.283 m²
 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

ABRIL 2021



5. BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



% Participação VINO11 100%
 Área BOMA 5.379 m²
 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 m²
 Taxa de Ocupação 100%
 Principais Locatários C&A

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Alphaville, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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