



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 (26-02-21)**
R\$ 61,55
- **Valor Patrimonial da Cota (26-02-21)**
R\$ 60,53
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (26-02-21)**
68.816
- **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

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

1,09 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com cerca de R\$ 1,09/cota de resultado acumulado.

3,3 **LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (R\$ MILHÕES)**
O Fundo teve uma média de R\$ 3,3 milhões de negociação diária durante o mês de fevereiro de 2021, o que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

Comentários do Gestor

Apesar dos momentos ainda turbulentos que estamos vivendo por conta do COVID-19, as movimentações globais do mercado de escritórios apontam para uma certa estabilidade no longo prazo.

O Facebook, uma das maiores empresas de tecnologia do mundo, e uma das primeiras empresas a adotar o trabalho remoto durante a pandemia, acaba de expandir seu espaço de escritórios em Nova York em quase 50%. O novo contrato de locação do Facebook em NY abrange uma área de aproximadamente 68 mil m² na região do Hudson River e reforça a tese de que mesmo em um formato de trabalho híbrido, os escritórios continuarão a ter um papel de protagonismo. Para entender a relevância deste novo contrato, antes da pandemia a empresa contava com aproximadamente 140 mil m² de escritório e agora passara a ter mais de 200 mil m² ¹.

Quando olhamos para o Brasil, observamos que o mercado de escritórios também segue aquecido. No último mês players importantes da indústria concluíram a aquisição de duas torres na região da Chucri Zaidan que totalizaram mais de R\$ 1,25 bi de investimento. Nos últimos 12 meses foram negociados mais de R\$ 3 bi em compra de ativos corporativos². Estas transações mostram que grandes empresas continuam otimistas com o futuro do segmento de escritórios, reforçando a importância de seu papel na cultura e produtividade.

O portfólio do VINO continua provando sua resiliência ao manter altos níveis de ocupação, acima de 95%, 100% de adimplência desde julho/20 e aluguéis defendidos, cerca de 20% abaixo da média de mercado. Acreditamos que este pode ser um momento de grandes oportunidades para investimentos de longo prazo no segmento de escritórios.

¹ Fonte: The Wall Stree Journal

² Fonte: Geraldo Samor

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

Performance do Fundo

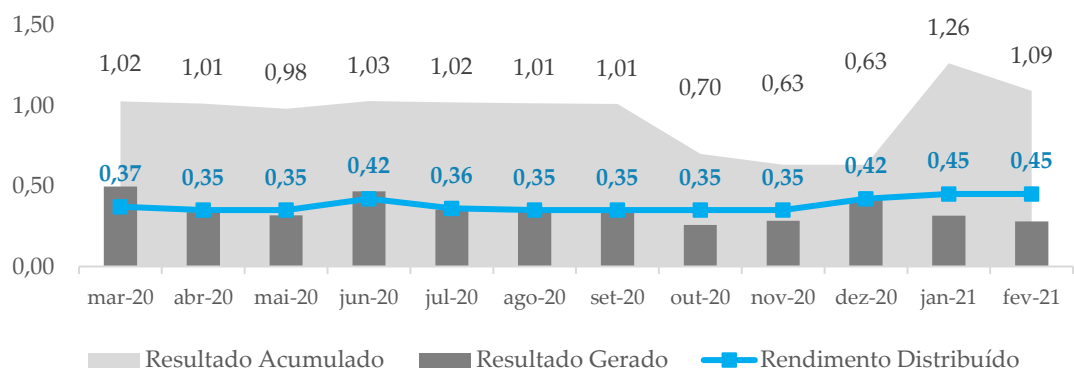
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 3.540 mil, o equivalente a R\$ 0,28/cota, e foi impactada pela ausência do aluguel do imóvel Haddock Lobo, recebido antecipadamente no mês anterior, desconsiderando este efeito o resultado do Fundo seria equivalente a R\$ 0,35/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.118 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 212 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi R\$ 0,45/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 13.814 mil, equivalente a R\$ 1,09/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 21 (R\$ mil)	Fevereiro 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.118	0,32	0,37	0,37
Resultado Financeiro	212	0,02	0,02	0,03
Receita Financeira	501	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-288	-0,02	-0,01	-0,00
Taxa de Administração	-733	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-86	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-647	-0,05	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-57	-0,00	0,01	0,00
Resultado Total	3.540	0,28	0,41	0,40
Rendimentos a serem distribuídos	5.703	0,45	0,38	0,38

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	15.977	1,26
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.163	-0,17
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	13.814	1,09

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

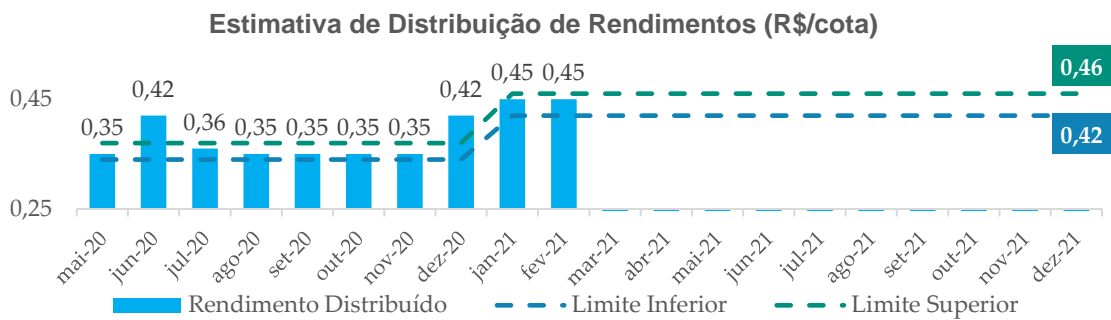


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 2021

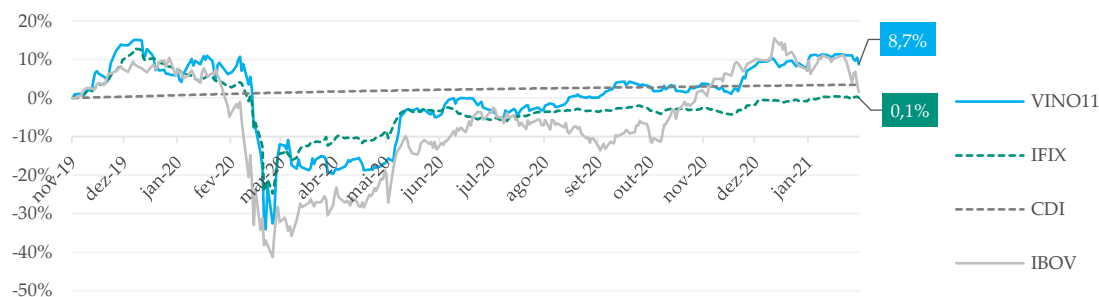
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	63,34	71,60	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	61,55	61,55	61,55
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-2,8%	-14,0%	-3,1%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	9,7%	11,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,1%	-4,3%	8,7%
IFIX ³	0,2%	-9,7%	0,1%
IBOVESPA ⁴	-4,4%	-4,9%	1,6%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-2,8%	-14,0%	-3,1%
Rendimentos e Outros	0,7%	9,7%	11,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,1%	-4,3%	8,7%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,6%	2,9%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 61,55, o que equivale a uma variação de -2,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,1% no mês, o equivalente a 2,4 pontos percentuais 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 8,7% representando 296,8% 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

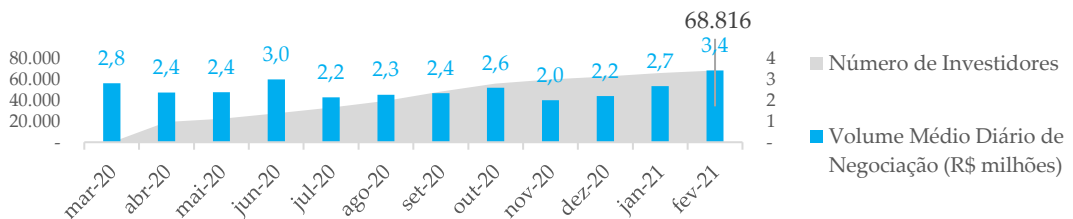
FEVEREIRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	785.780
Número de Cotistas	68.816
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.441
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 68.816 cotistas e um valor de mercado de R\$ 785,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,4 milhões que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

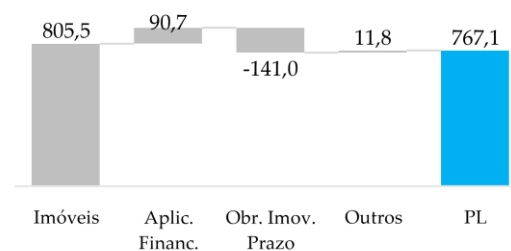


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 767,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 805,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 90,7 milhões, que incluem R\$ 24,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 66,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 141,0 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	805,5	63,6
Aplicações Financeiras	90,7	7,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-141,0	-11,1
A Pagar / Receber	11,8	0,9
Patrimônio Líquido	767,1	60,5



Fonte: Administrador

Vinci Offices FII – VINO11

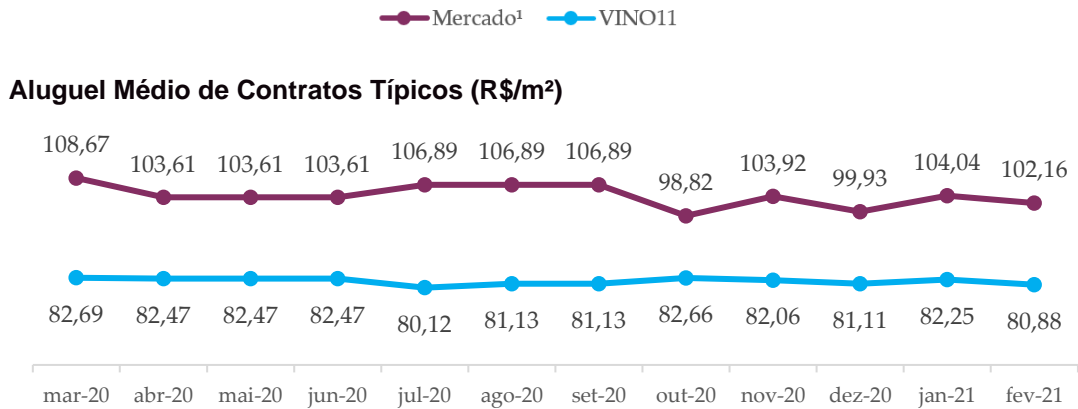
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

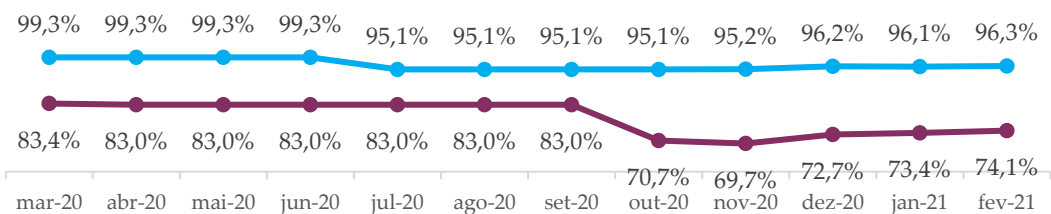
Indicadores Operacionais

Os indicadores operacionais de fev/21 já refletem a adição do imóvel Cardeal Corporate ao portfólio do Fundo, em linha com a transação concluída neste mês conforme [Comunicado ao Mercado realizado no dia 08/02/2021](#).

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.

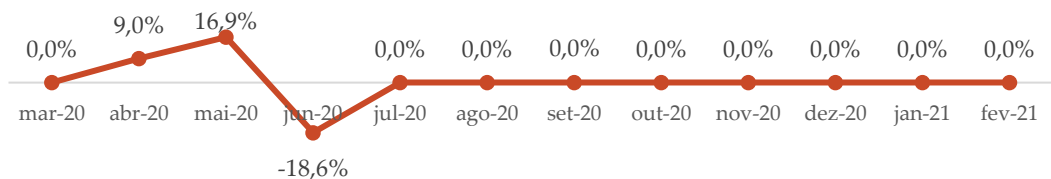


Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Fevereiro foi o oitavo mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

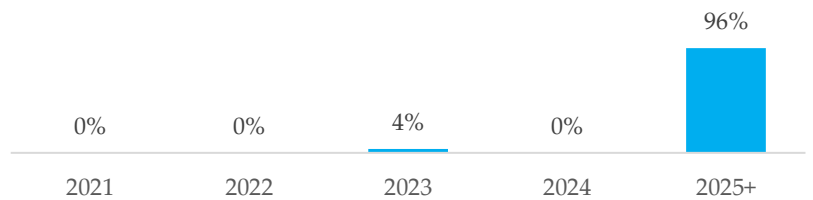
FEVEREIRO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,9 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.

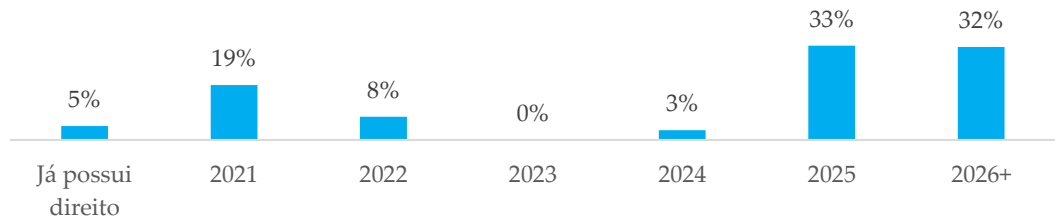
WAULT¹



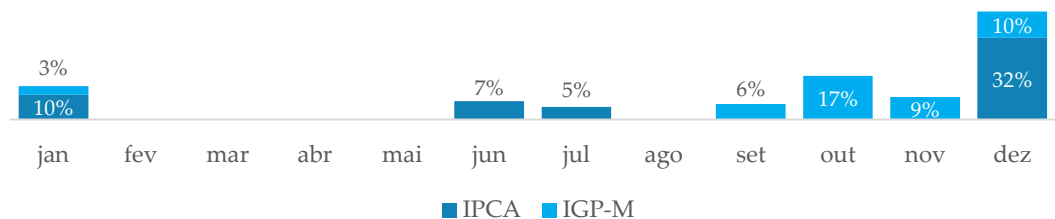
Vencimentos (% Receita Aluguel)



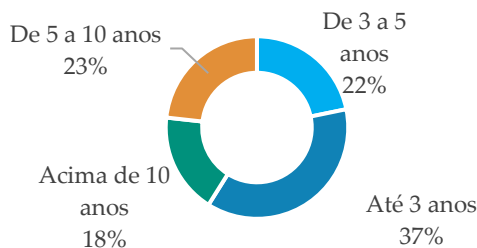
Revisionais (% Receita Aluguel)



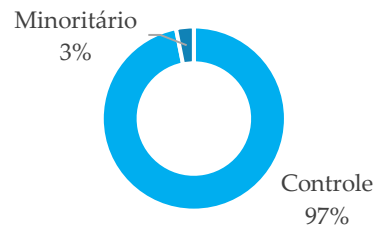
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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.

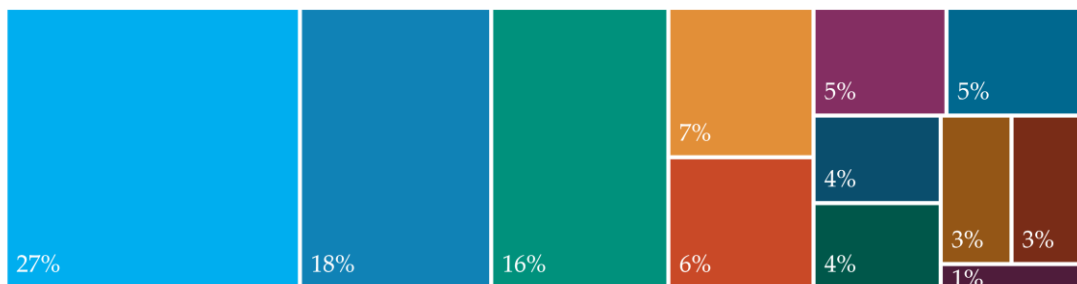
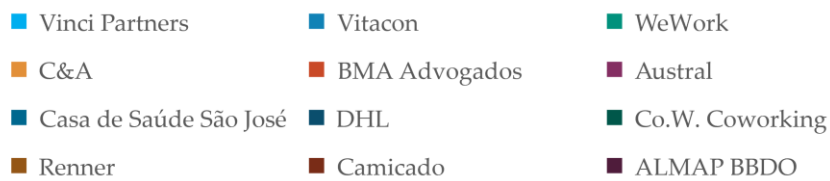
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

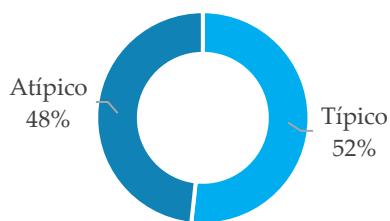
Portfólio

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

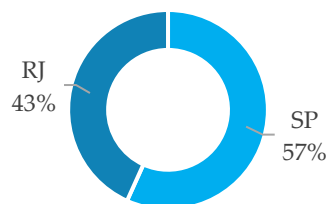
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



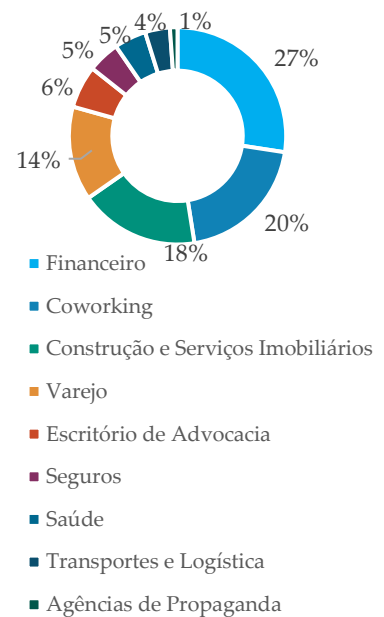
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

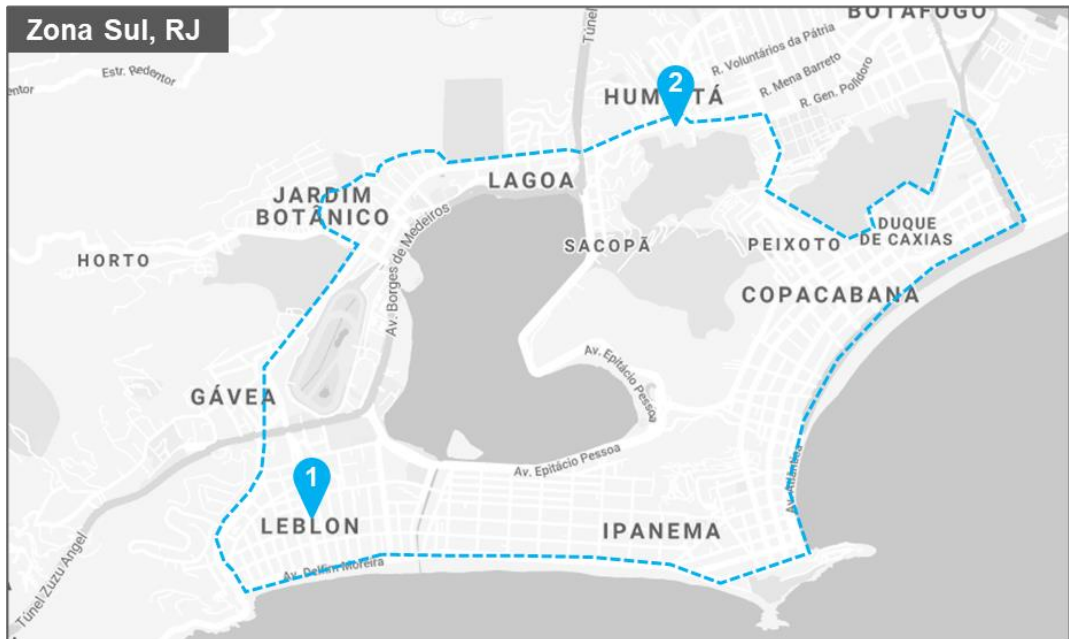


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

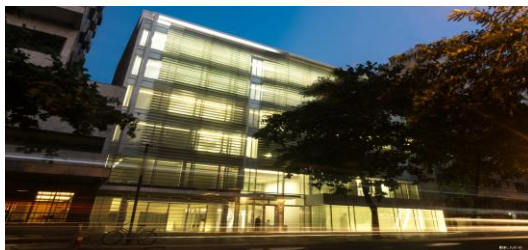
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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