



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 (30-07-21)**
R\$ 59,65
- **Valor Patrimonial da Cota (30-07-21)**
R\$ 59,71
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (30-07-21)**
84.502
- **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

9,3% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de julho de 2021, no valor de R\$ 0,46/cota, em linha com a estimativa feita no comunicado ao mercado divulgado no dia 06/07/2021.

99% **TAXA DE OCUPAÇÃO**
O Fundo encerrou o mês de julho de 2021 com 99% de ocupação, conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 30/07/2021, quando foi assinado contrato de locação para ocupação de toda a área de propriedade do Fundo no empreendimento LAB 1404.

16,5 **VALOR DA AQUISIÇÃO DO LAB 1404 (R\$MM)**
Em julho de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de 8,1% adicionais no empreendimento LAB 1404 pelo valor de R\$ 16,5 milhões.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Comentários do Gestor

Caso de Gestão Ativa: Edifício LAB 1404 atinge 100% de ocupação e o Vinci Offices FII adquire participação adicional no prédio

Conforme divulgado em 30 de julho de 2021 por meio do [Comunicado de Mercado](#), o Fundo concluiu a aquisição de 18,1% adicionais do LAB 1404, equivalente a 1.097,44 m² de área BOMA. O Fundo, que já detinha 20,1% de participação no referido ativo, passa a deter 38,2% do imóvel localizado na Rua Mourato Coelho, 1404, na Vila Madalena, São Paulo, Estado de São Paulo.

A aquisição, além de estar em linha com os principais pilares da estratégia do VINO, reforça o objetivo da gestão em aumentar sua participação em um ativo diferenciado e de extrema qualidade.

Concomitantemente à aquisição, foi assinado contrato de locação com a agência de publicidade DPZ&T para a ocupação de toda a área de propriedade do Fundo no imóvel. A locação foi realizada através de um contrato típico com vencimento em junho de 2029.

Com esta nova locação e nova aquisição, a ocupação do portfólio, que já vinha se mantendo em patamares acima de 95% mesmo durante todo o período da pandemia, alcançou mais de 99%. Essa taxa de ocupação representa um índice 18,4 pontos percentuais acima da média de mercado para essas regiões.

Para a gestão, este é um caso que comprova o resultado positivo de uma gestão ativa aliada a um portfólio composto por ativos de qualidade diferenciada. O LAB 1404 é um exemplo de Boutique Office, com aproximadamente 6.490 m² de ABL, fruto de um projeto do renomado arquiteto Isay Weinfeld, todos os 5 pavimentos possuem pé direito duplo e jirau, proporcionando flexibilidade para que o espaço seja adaptado para diversas formas de *layout*. Os pavimentos ainda contam com áreas externas que podem ser utilizadas como ambientes de descontração. Conheça mais do ativo através do [vídeo](#) elaborado pela gestão.



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

JULHO 2021

A transação cumpre com o objetivo de gestão ativa, originando um contrato de locação concomitantemente com as negociações de compra e aumentando a participação em um ativo que se destaca por sua arquitetura diferenciada, com uma localização estratégica e um locatário de primeira linha, características totalmente aderentes à estratégia do Fundo.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Performance do Fundo

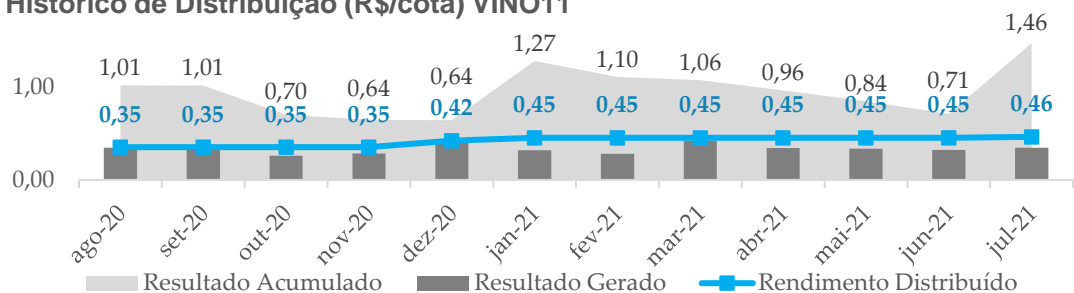
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 15.368 mil, o equivalente a R\$ 1,21/cota e já conta com o ganho de capital gerado pelo recebimento da segunda parcela da venda da loja no térreo do Oscar Freire 585, locada para a Renner, no valor de R\$ 11.008 mil, equivalente a R\$ 0,87/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.946 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 210 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de julho foi de R\$ 0,46/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 18.516 mil, equivalente a R\$ 1,46/cota.

Resultado do Fundo	Julho 21 (R\$ mil)	Julho 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.946	0,39	0,38	0,38
Resultado Financeiro	210	0,02	0,02	0,02
Receita Financeira	542	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-331	-0,03	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-737	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-91	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-645	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-59	0	0	0
Ganho de Capital Venda Loja Renner (50%)	11.008	0,87	0,09	0,08
Resultado Total	15.368	1,21	0,44	0,43
Rendimentos a serem distribuídos	5.830	0,46	0,40	0,40

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	8.977	0,71
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	9.538	0,75
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	18.516	1,46

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

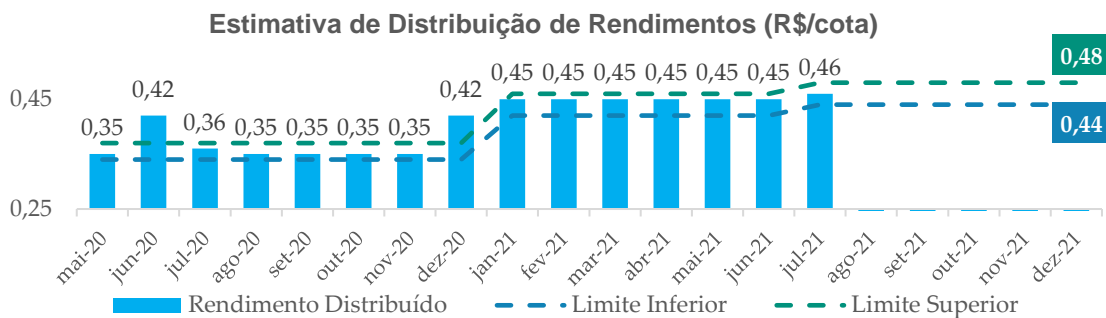


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 06/07/2021, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,44 e R\$ 0,48/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

JULHO 2021

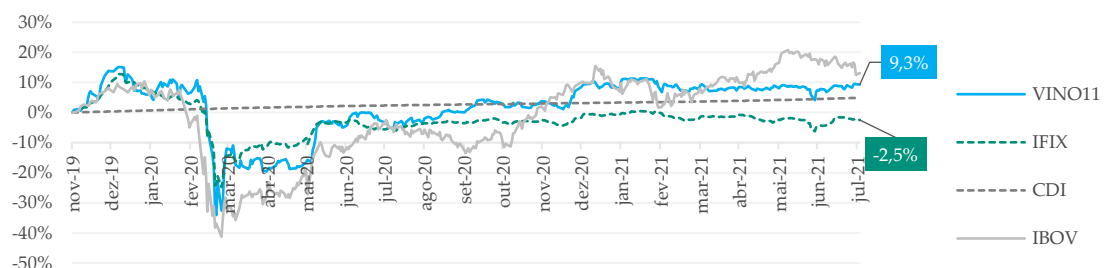
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	59,03	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	59,65	59,65	59,65	59,65
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	1,1%	-5,1%	8,5%	-6,1%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	5,1%	7,9%	15,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,8%	0,0%	16,3%	9,3%
IFIX ³	2,5%	-1,6%	0,6%	-2,1%
IBOVESPA ⁴	-3,9%	2,3%	24,9%	12,5%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	0,8%	-5,1%	6,8%	-6,1%
Rendimentos e Outros	0,8%	5,1%	7,9%	15,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,6%	0,0%	14,7%	9,3%
CDI Líquido ⁶	0,3%	1,4%	1,7%	4,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 59,65, o que equivale a uma variação de 1,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,8% no mês, o equivalente a 0,7 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 9,3% representando 228,2% 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

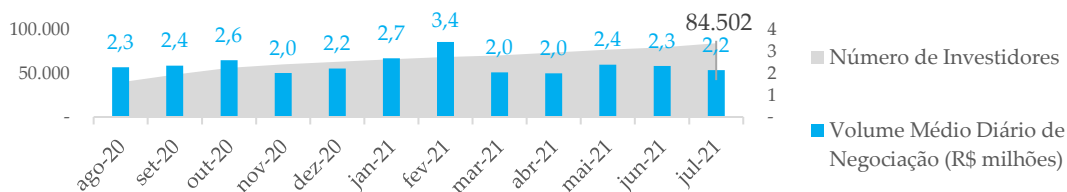
JULHO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	755.996
Número de Cotistas	84.502
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.150
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 84.502 cotistas e um valor de mercado de R\$ 756,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,2 milhões, que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.



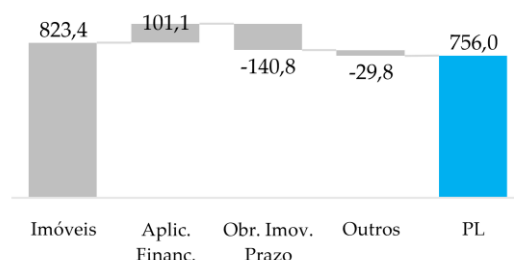
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 756,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 823,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 101,1 milhões, que incluem R\$ 43,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 57,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 140,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 47,2 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	823,4	65,0
Aplicações Financeiras	101,1	8,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,8	-11,1
A Pagar / Receber	-29,8	-2,4
Patrimônio Líquido	756,0	59,6

Fonte: Administrador

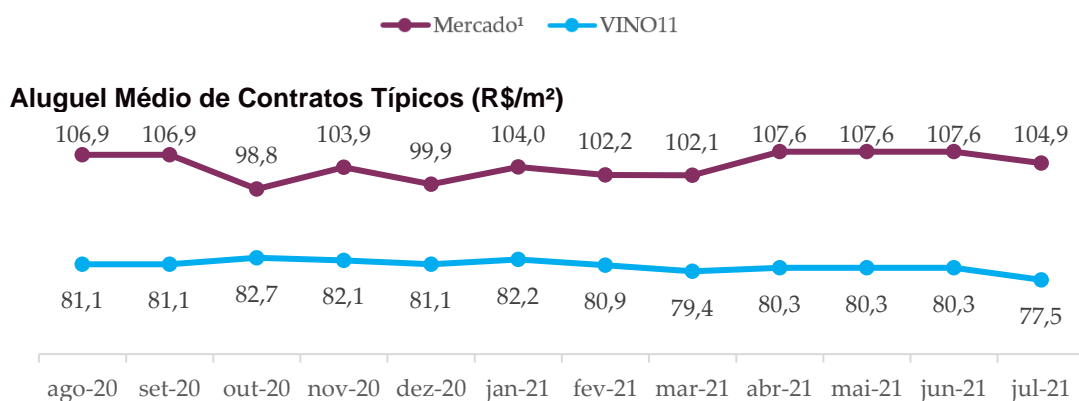


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

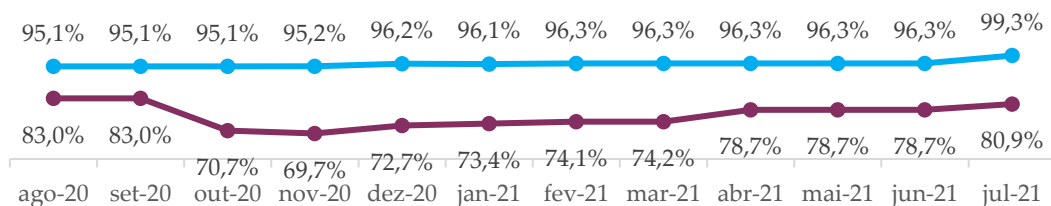
Indicadores Operacionais

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 26% em relação à média de mercado.

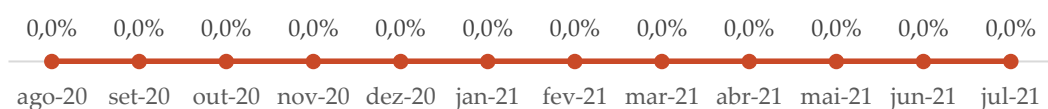


Taxa de Ocupação Média (%)

A taxa de ocupação do VINO segue como destaque. Após passar por toda a pandemia com índices de ocupação superiores a 95%, o Fundo atingiu no final do mês de junho taxa de ocupação superior a 99% fruto da nova locação para a agência de publicidade DPZ&T no LAB1404.



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: SiiLA

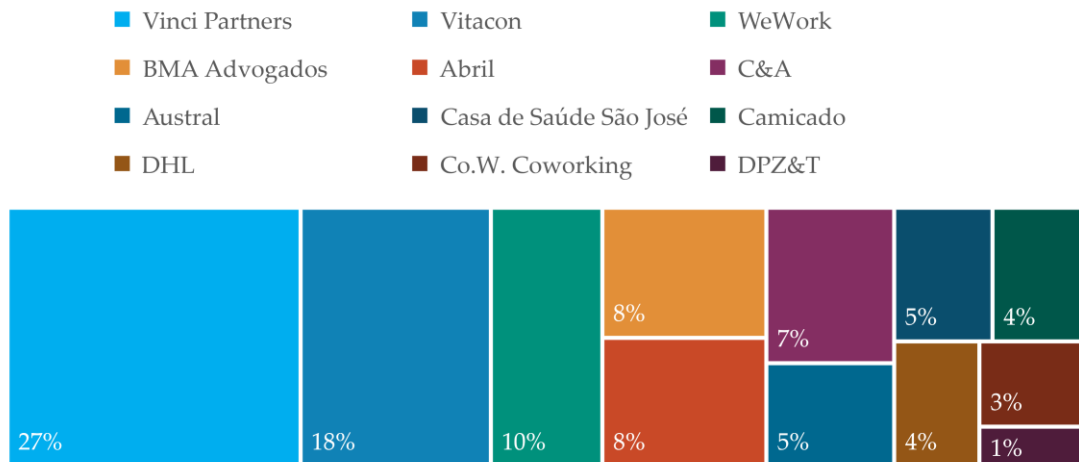
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

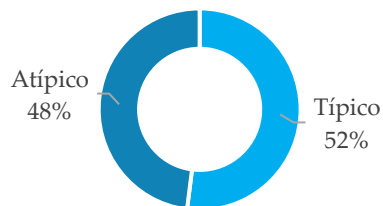
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis, totalizando mais de 50,0 mil m² de ABL próprio.

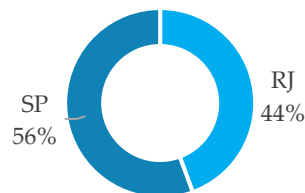
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



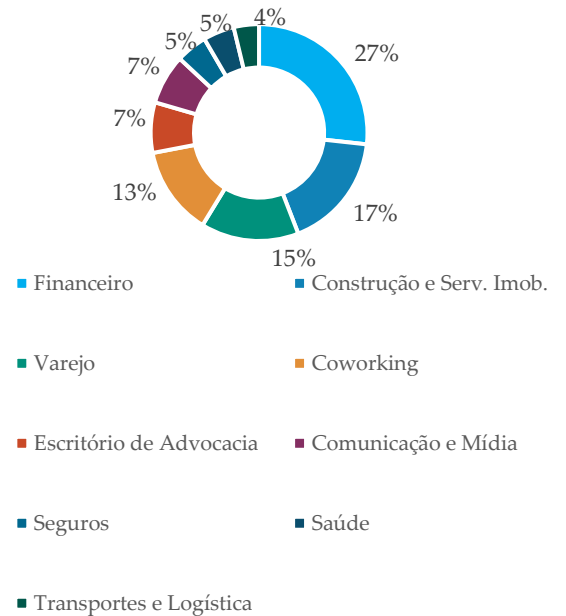
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação



Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

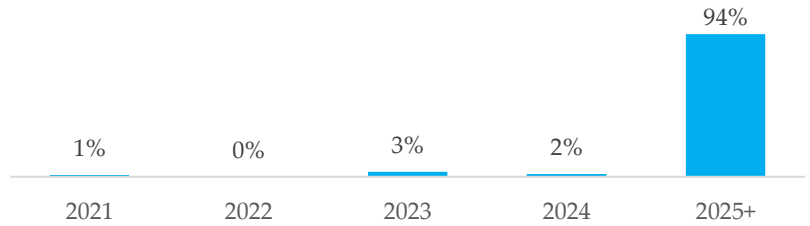
JULHO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 5,7 anos. Cerca de 6% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

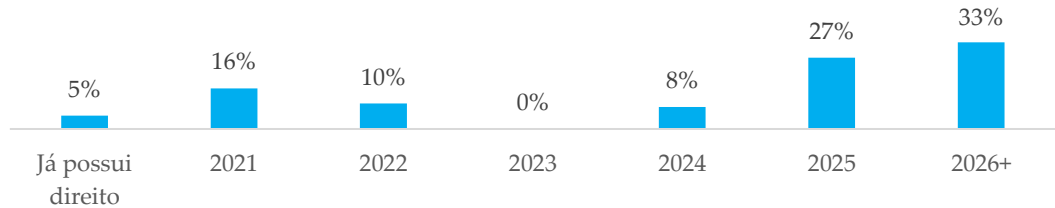
WAULT¹



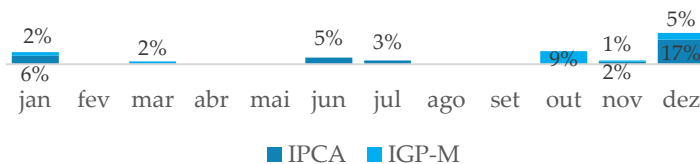
Vencimentos (% Receita Aluguel)



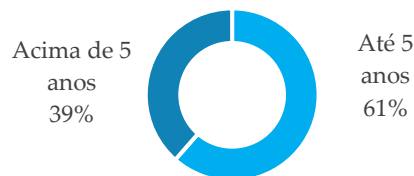
Revisionais (% Receita Aluguel)



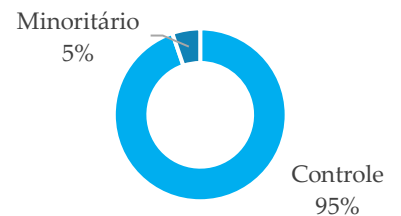
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



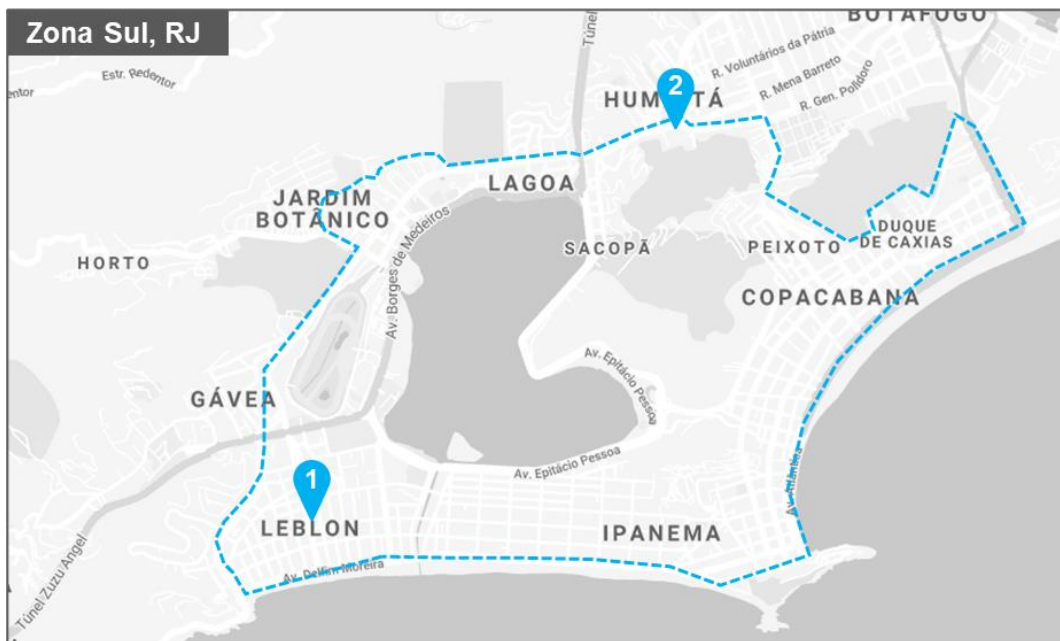
1 WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

2 Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

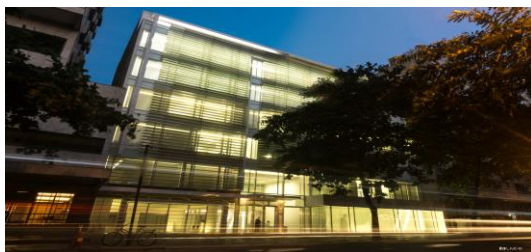
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 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

Localização em Grandes Centros
 Novas Tendências
 Projetos Sustentáveis
 Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço
 Boutique Office
 Locatários de 1ª Linha

¹ Fonte Siila

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA	6.145 m ²
Área BOMA Própria	4.099 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Wework 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 e Abril

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

JULHO 2021



7. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	38,26%
Área BOMA	6.490 m ²
Área BOMA Própria	2.479 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	DPZ&T
Tipo de Contrato	Típico

Região¹ 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

JULHO 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

JULHO 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