



# Vinci Offices FII VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2021.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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> (31-08-21)**  
R\$ 58,80
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-21)**  
R\$ 59,22

- **Quantidade de Cotas**  
12.673.868
- **Número de Cotistas (31-08-21)**  
87.762

- **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

**TAXA DE INADIMPLÊNCIA**  
**0%** O Fundo recebe 100% da receita faturada desde julho de 2020.

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**  
**11,8%** O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto de 2021, no valor de R\$ 0,58/cota.

**RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**  
**1,23** O Fundo encerrou o mês de agosto de 2021 com cerca de R\$ 1,23/cota de resultado acumulado.

<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

AGOSTO 2021

#### **Comentários do Gestor**

##### **Cenário Macroeconômico**

No cenário macroeconômico local, agosto foi um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco por parte dos investidores, que se refletiu na abertura das taxas de juros e queda dos principais índices de mercado.

Na visão do departamento econômico da Vinci, o principal fator que causou esse aumento do pessimismo do mercado foi a suposta piora no cenário fiscal, alimentada pela preocupação de que a ala política do governo consiga efetivar uma mudança significativa na regra do teto de gastos, o que poderia permitir um descontrole no futuro. Contudo, de forma prática, avaliamos que essa opção esteve disponível em algumas situações no passado recente e não foi adotada, com exceção do gasto emergencial com a pandemia. Além disso, com a proximidade da eleição em 2022, e com o temor de que o Presidente lance mão de gastos públicos para se reeleger, parece pouco provável que a oposição ao governo conceda os 3/5 (três quintos) de votos necessários para fazer uma mudança constitucional que permita a quebra do teto de gastos. A redução da percepção por investidores do cenário de deterioração fiscal pode ser um gatilho para a melhora dos mercados.

Agosto também foi um mês marcado pelo forte ritmo de vacinação. Desde o início da campanha de vacinação até o momento, foram aplicadas mais de 200 milhões de doses, sendo que 134 milhões de vacinas foram destinadas para primeira dose, 62 milhões para segunda dose e 4 milhões de vacinas com dose única. Desta forma, segundo esquema vacinal, cerca de 31% da população está totalmente imunizada e outros 32% está parcialmente imunizada. Este cenário de vacinação favorece a redução das medidas restritivas e a aceleração da recuperação econômica.

#### **Camicado, locatária do Cardeal Corporate, notificou rescisão antecipada do contrato de locação**

No dia 03/09/2021, a Camicado, locatária dos 2.682 m<sup>2</sup> do empreendimento Cardeal Corporate, notificou sua intenção de rescindir o contrato de locação vigente. A partir da notificação, a rescisão será efetivada em 60 dias. O locatário ainda não havia iniciado suas obras de “fit out” e segundo nos foi informado, a motivação dessa decisão foi de caráter estratégico para a empresa, que optou por não expandir sua área de escritórios e não seguir com a entrada no Cardeal Corporate. A área locada pela empresa representa 5,7% da área própria total do Fundo e cerca de 4,4% da receita imobiliária atual. Mesmo após a rescisão a taxa de ocupação do fundo será 93,6%.

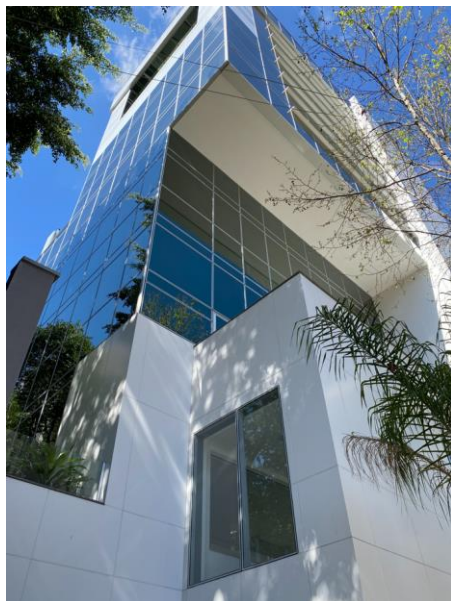
A gestão já iniciou todos os esforços necessários para a locação desta área e acredita que o movimento representa um possível *upside*, uma vez que o aluguel praticado pela Camicado no empreendimento se encontra 15% abaixo da média de mercado para a região. Além disso, o Cardeal Corporate é um edifício de alto padrão construtivo (classe A) e arquitetura diferenciada, projetado pelo JNA Arquitetos, que conta com espaços abertos de descontração e está localizado na melhor região de Pinheiros.

## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

É importante frisar que, além dos 60 dias até a efetiva rescisão, a Camicado deverá honrar com uma multa prevista no contrato equivalente à 15 aluguéis vigentes, que ainda não foi liquidado. Esse valor, estimado em R\$ 0,27/cota, será incorporado ao resultado acumulado do Fundo e deverá ser distribuído aos cotistas na medida do seu recebimento. Assim, a gestão acredita que terá bastante conforto para locar a área antes desse prazo, principalmente por se tratar de um empreendimento diferenciado tanto por sua localização quanto por suas características de tamanho e arquitetura.



## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

### Performance do Fundo

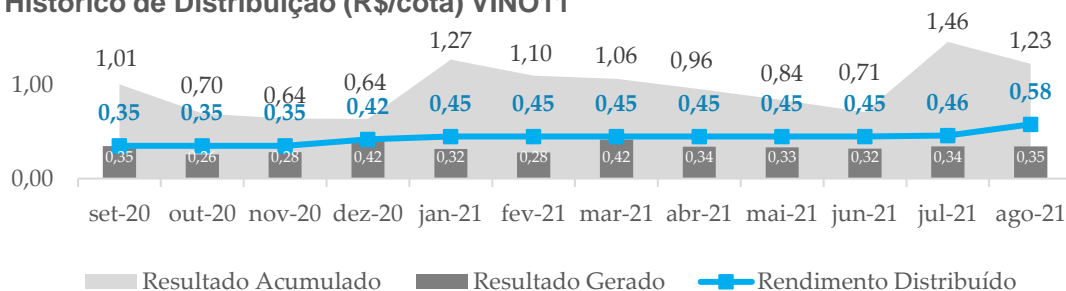
#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 4.376 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.980 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 215 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,58/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 15.541 mil, equivalente a R\$ 1,23/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 21 (R\$ mil)	Agosto 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.980	0,39	0,38	0,38
Resultado Financeiro	215	0,02	0,02	0,02
Receita Financeira	566	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-351	-0,03	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-767	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-96	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-672	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-51	-0,00	0,00	0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>4.376</b>	<b>0,35</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>7.351</b>	<b>0,58</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	18.516	1,46
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.975	-0,23
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>15.541</b>	<b>1,23</b>

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

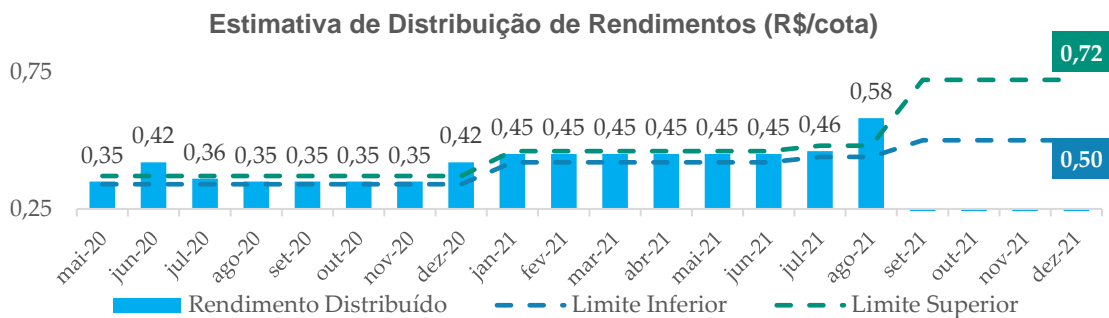


## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

### Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado via [Comunicado ao Mercado](#) no dia 31/08/2021, a gestão decidiu por acelerar o ritmo de distribuição de rendimentos do Fundo e anunciou R\$ 0,58/cota no último mês, uma vez que ainda conta com R\$ 1,23/cota de resultado acumulado. Esse resultado proporciona maior flexibilidade para a gestão na decisão do valor de rendimentos a serem distribuídos, com isso, estimamos que, até o fim do ano, os rendimentos a serem distribuídos deverão estar situados numa faixa entre R\$ 0,50 e R\$ 0,72 por cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

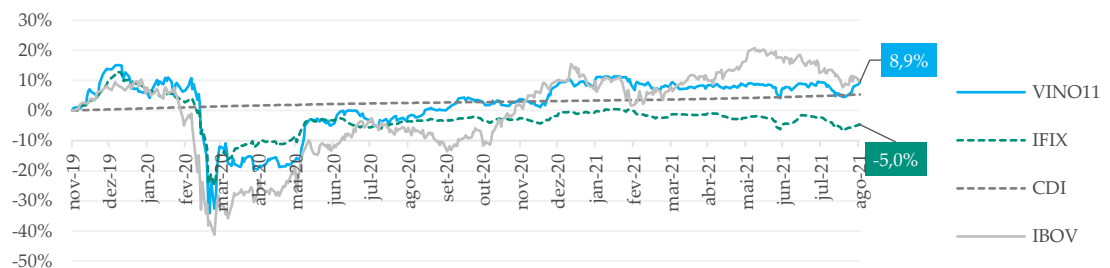
### Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	59,65	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	58,80	58,80	58,80	58,80
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-1,4%	-6,4%	6,9%	-7,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	1,0%	6,0%	8,9%	16,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>15,8%</b>	<b>8,9%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-2,6%	-4,2%	-2,1%	-4,7%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-2,5%	-0,2%	21,8%	9,7%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-1,4%	-6,4%	5,5%	-7,4%
Rendimentos e Outros	1,0%	6,0%	8,9%	16,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>14,4%</b>	<b>8,9%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	1,8%	2,1%	4,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 58,80, o que equivale a uma variação de -1,4%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,5% no mês, o equivalente a 2,2 pontos percentuais 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 8,9% representando 198,0% 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

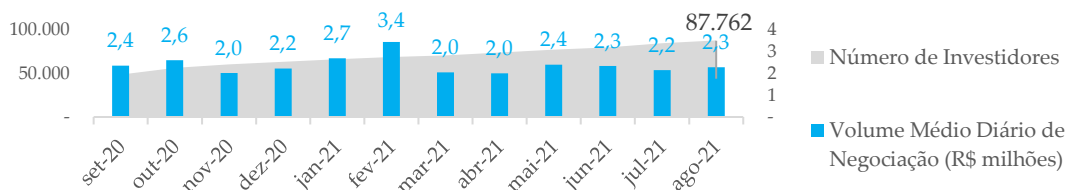
AGOSTO 2021

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	745.223
Número de Cotistas	87.762
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.283
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 87.762 cotistas e um valor de mercado de R\$ 745,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,3 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.



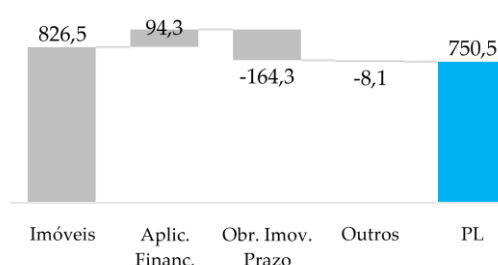
#### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 750,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 826,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 94,3 milhões, que incluem R\$ 38,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 56,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 164,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 46,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	826,5	65,2
Aplicações Financeiras	94,3	7,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-164,3	-11,1
A Pagar / Receber	-8,1	-2,5
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>750,5</b>	<b>59,2</b>

Fonte: Administrador





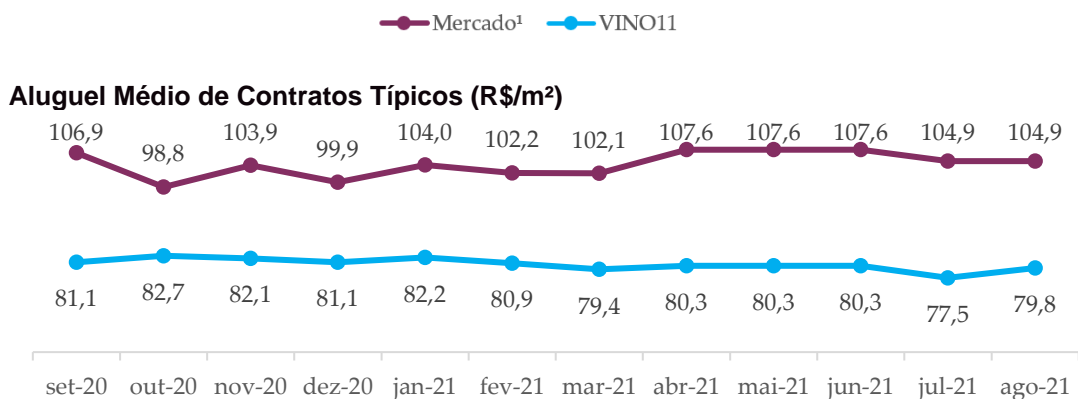
## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

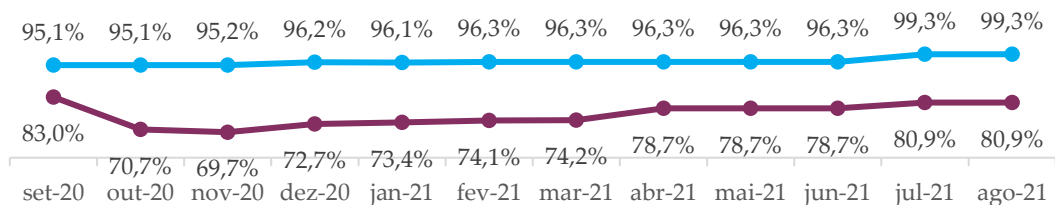
AGOSTO 2021

#### Indicadores Operacionais

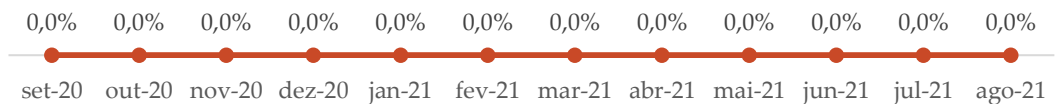
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m<sup>2</sup>, referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 24% em relação à média de mercado.



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)



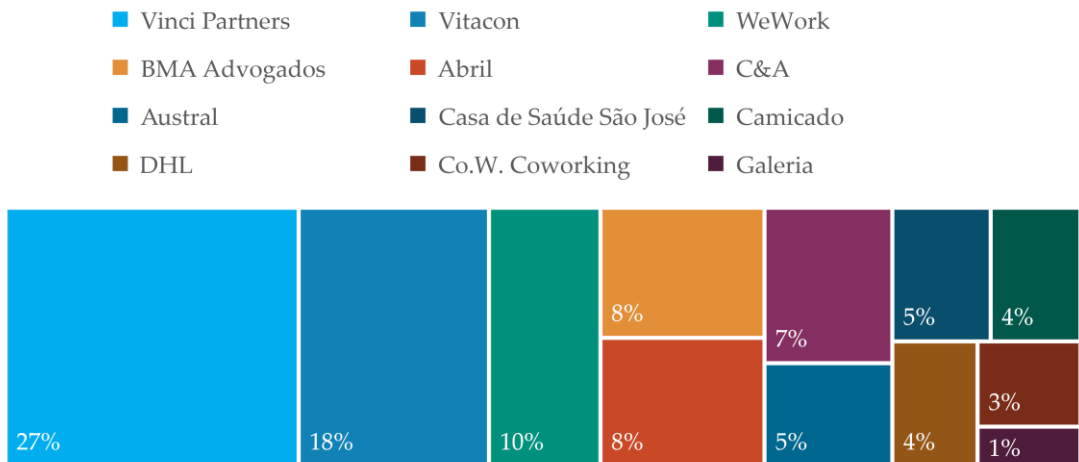
## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

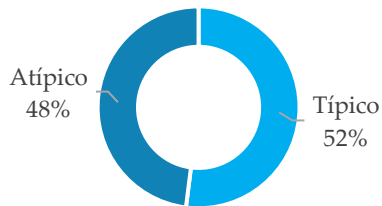
### Portfólio

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

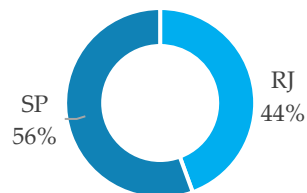
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



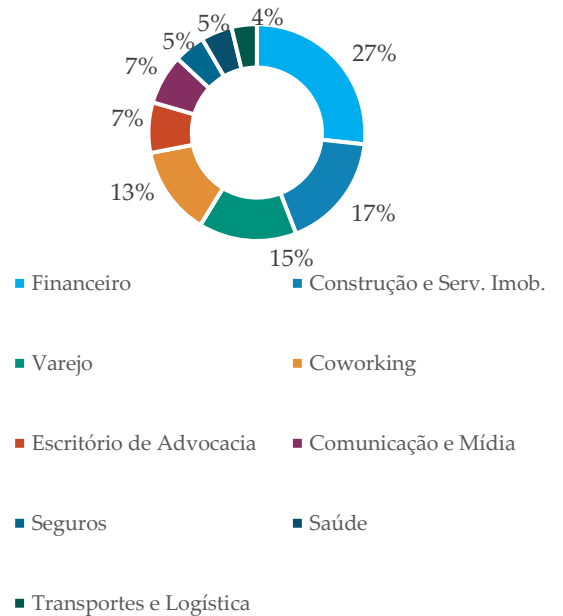
#### Tipo de Contrato



#### Cidade



#### Segmento de Atuação



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

## Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

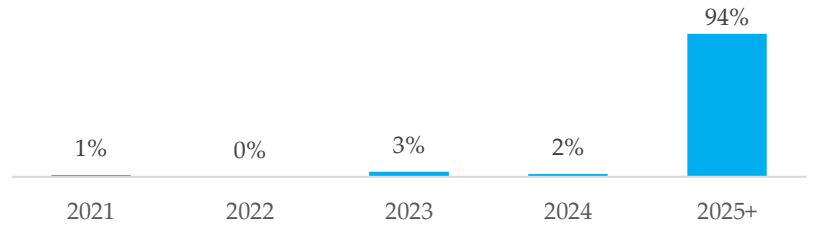
AGOSTO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 5,6 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.

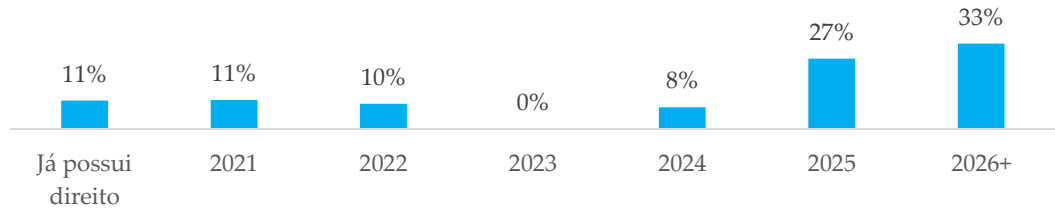
### WAULT<sup>1</sup>



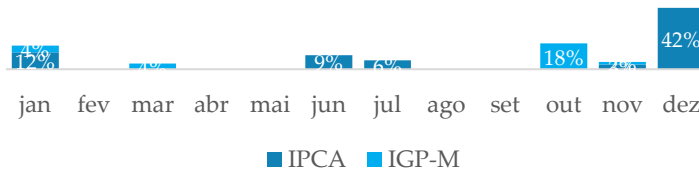
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



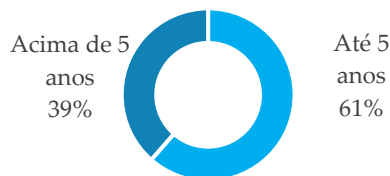
### Revisionais (% Receita Aluguel)



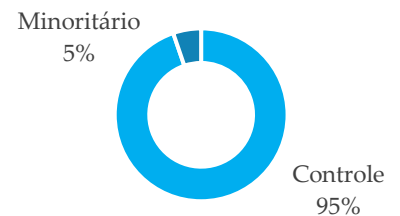
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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



### Tipo de Participação (% ABL Própria)



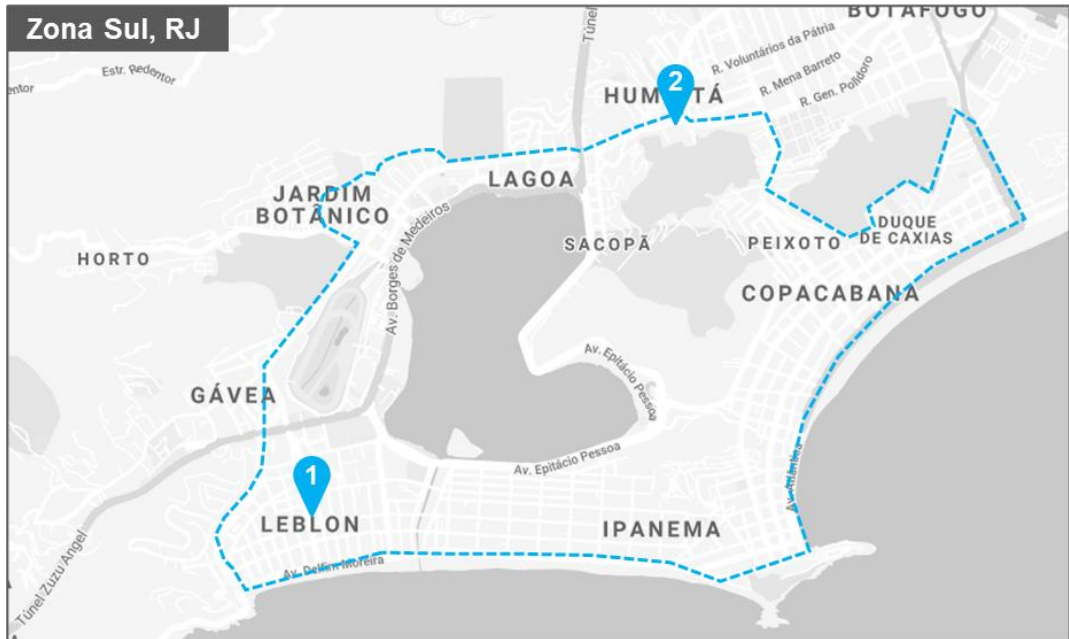
<sup>1</sup> WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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

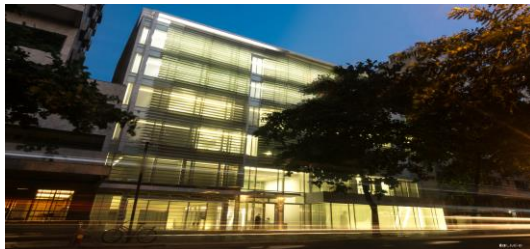
## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021



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



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



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

Tipo de Contrato: Típico

Certificação: LEED Gold

Região<sup>1</sup>: Zona Sul, RJ

<sup>1</sup> para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem  
 Localização em: Grandes Centros Novas Tendências Projetos Sustentáveis Foco em Renda com potencial Boutique Office Locatários de 1ª Linha  
<sup>2</sup> Fonte: SiILA

## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021



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



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

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 e Abril

Tipo de Contrato	Típico
Região <sup>1</sup>	Alto de Pinheiros, SP



## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 2021



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



% Participação VINO11	38,26%
Área BOMA	6.490 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	2.479 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Galeria <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico

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

<sup>1</sup> Fonte Siila

<sup>2</sup> Agência de publicidade formada por ex-sócios da DPZ&T

## Vinci Offices FII – VINO11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 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