



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-21)**
R\$ 60,04
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-21)**
R\$ 58,82

- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (30-09-21)**
91.436

- **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

13% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro de 2021, no valor de R\$ 0,65/cota.

3,2% **RETORNO TOTAL NO MÊS**
No mês de setembro, a cota do Fundo apresentou rentabilidade de 3,2%, incluindo a variação da cota de mercado e a distribuição de rendimentos no mês, equivalente a 4,5 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês.

0,92 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de setembro de 2021 com cerca de R\$ 0,92/cota de resultado acumulado.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

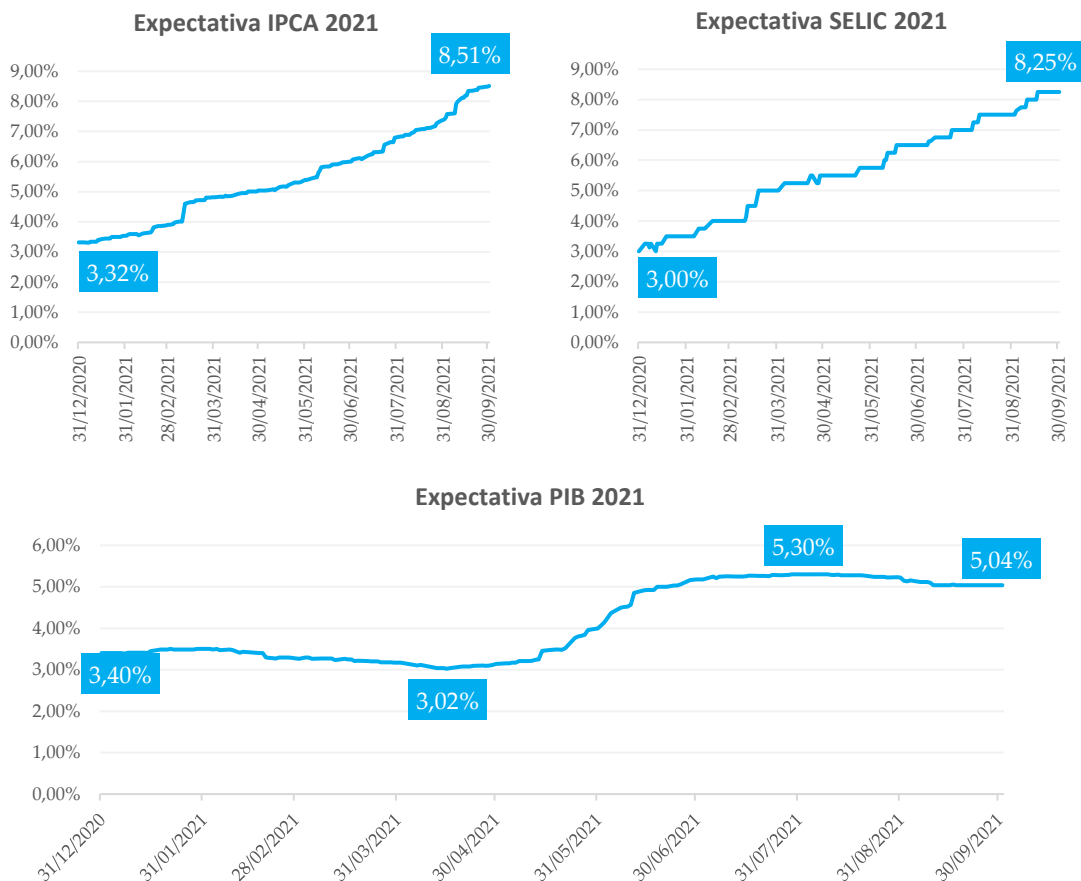
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Comentários do Gestor Cenário Macroeconômico

No cenário macroeconômico local, setembro foi mais um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco, se refletindo nos principais índices de mercado. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda de 1,2% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,6% no mesmo período.

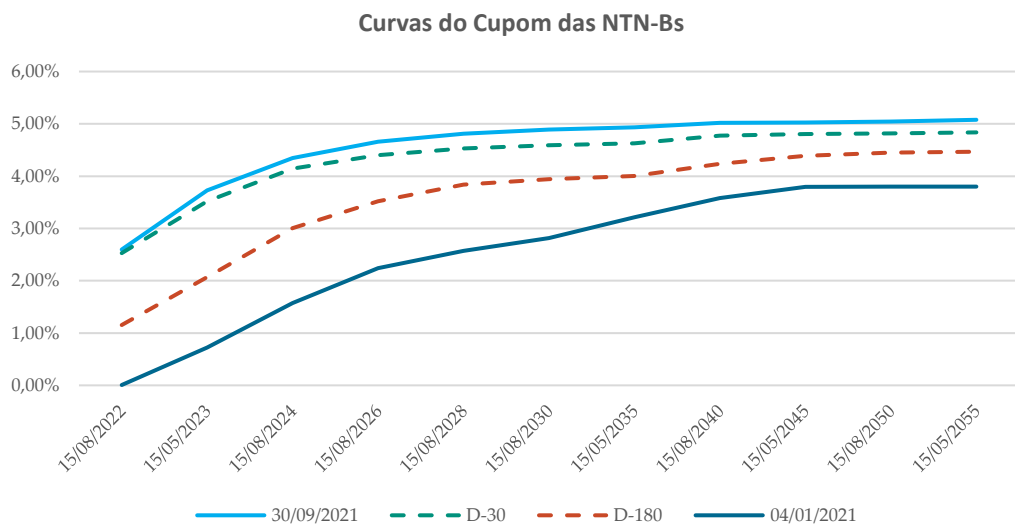
Chegamos ao fim do terceiro trimestre do ano de 2021 e podemos afirmar que o cenário macroeconômico ao longo do ano não correspondeu às expectativas que o mercado tinha ao final do ano de 2020. Para ilustrar essa mudança no panorama, os três gráficos abaixo mostram como as expectativas de mercado divulgadas no relatório Focus foram sendo alteradas longo do ano. No caso da inflação, por exemplo, a expectativa para o IPCA de 2021 era de 3,32% em 31/12/2020, e de acordo com o último relatório Focus, de 01/10/2021, a expectativa de IPCA para o ano de 2021 já estava em 8,51%. É possível verificar nos gráficos abaixo que as expectativas de taxa Selic e do PIB também foram sendo alteradas ao longo do ano. Independente do viés positivo ou negativo das alterações, o fato das expectativas não estarem se concretizando ilustram a volatilidade e incerteza que impactaram o mercado de forma relevante neste ano de 2021.



Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Diante do cenário de maiores incertezas em função da inflação mais forte, aliado a fatores como risco fiscal e aproximação das eleições de 2022, vimos ao longo do ano um significativo aumento nos prêmios de risco nas curvas de juros longas, que são ilustradas no gráfico abaixo. Acreditamos que as curvas longas são a melhor referência para precificação do valor intrínseco de ativos de risco, como os fundos imobiliários.



Indicadores de Mercado

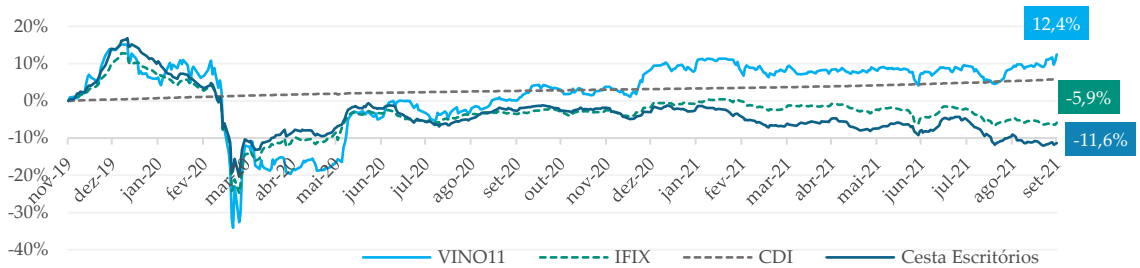
No mês de setembro, o VINO apresentou uma performance superior ao IFIX com um resultado positivo de 3,2% *versus* um resultado negativo de 1,2% do índice para esse período. Desde o seu IPO¹ em novembro de 2019, o retorno total do Fundo foi de 12,4%, o que representa 18,3 pontos percentuais acima do IFIX. Quando comparado com a média dos fundos do segmento de escritório que compõem o índice (“cesta de escritórios”), a rentabilidade do Fundo encontra-se 24 pontos percentuais acima da média, sendo a melhor performance no mercado secundário dentre os seus *peers*.²

Além disso, o Fundo manteve sua cota de mercado em linha com a cota patrimonial durante a pandemia: atualmente a cota patrimonial é de R\$ 58,82 e a cota de mercado encerrou o mês em R\$ 60,04.

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

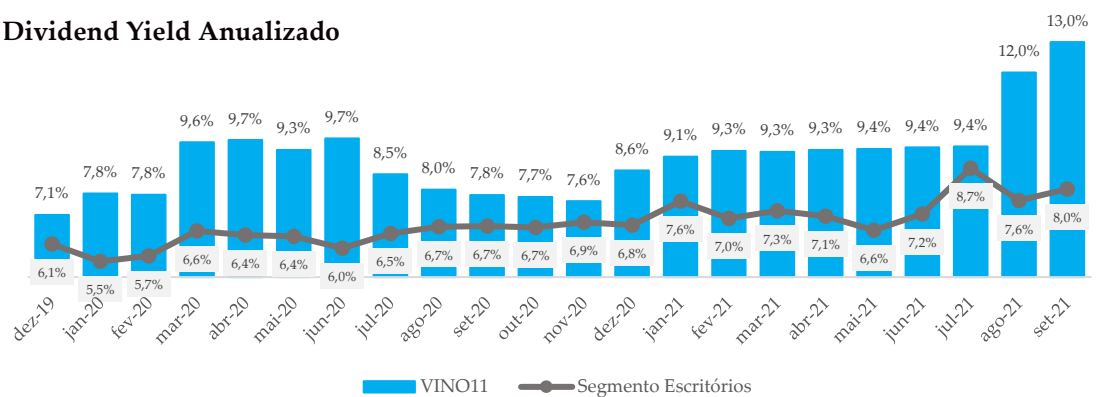
Rentabilidade Bruta VINO versus Cesta de Escritórios do IFIX



Fonte: Bloomberg

Apesar da forte valorização de suas cotas, o VINO segue entregando um *dividend yield* acima da média da indústria. Nos últimos 12 meses, o *dividend yield* médio do Fundo foi de 9,5% *versus* a média de 7,3% da cesta de escritórios do IFIX.

Dividend Yield Anualizado



Fonte : B3

1.O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 28/11/2019

² Peers: Fundos Imobiliários do segmento de escritórios que compõem o IFIX

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Performance do Fundo

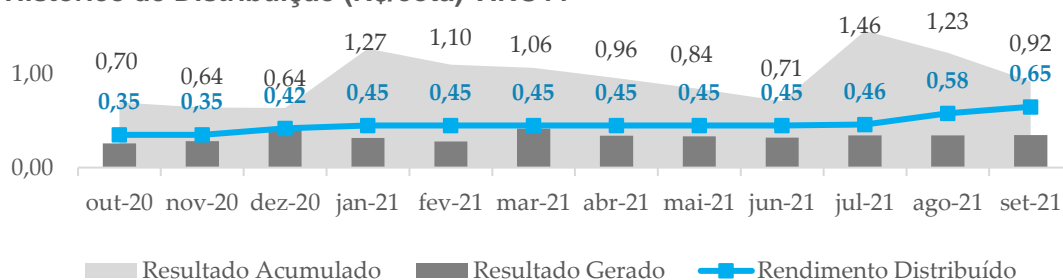
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 4.382 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 5.108 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 130 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,65/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 11.684 mil, equivalente a R\$ 0,92/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 21 (R\$ mil)	Setembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.108	0,40	0,40	0,38
Resultado Financeiro	130	0,01	0,01	0,02
Receita Financeira	495	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-365	-0,03	-0,03	-0,01
Taxa de Administração	-752	-0,06	-0,06	-0,05
Administrador e Escriturador	-96	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-656	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-104	-0,01	-0,01	0,00
Resultado Total	4.382	0,35	0,52	0,43
Rendimentos a serem distribuídos	8.238	0,65	0,49	0,42

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	15.541	1,23
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-3.856	-0,30
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	11.684	0,92

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

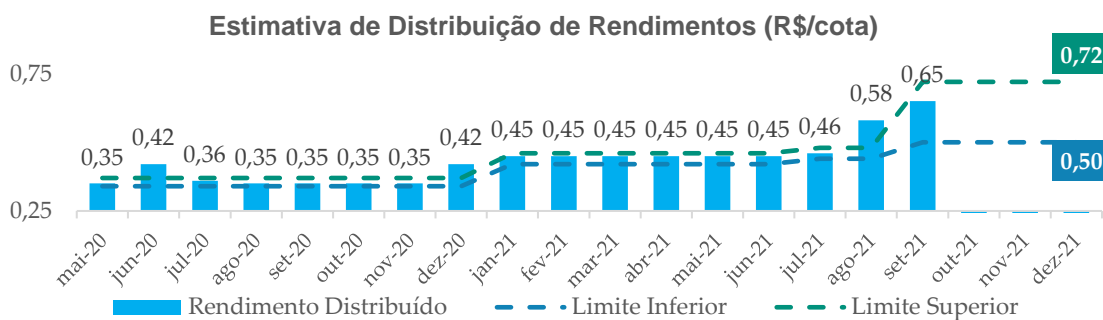


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 30/09/2021, a gestão anunciou R\$ 0,65/cota de distribuição de rendimentos referente a setembro, uma vez que ainda conta com R\$ 0,92/cota de resultado acumulado. Esse resultado proporciona maior flexibilidade para a gestão na decisão do valor de rendimentos a serem distribuídos, com isso, continuamos estimando 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 sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

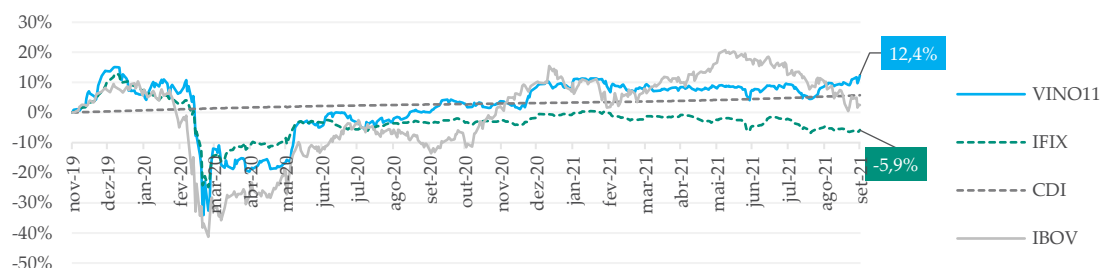
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	58,80	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	60,04	60,04	60,04	60,04
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	2,1%	-4,4%	9,2%	-5,4%
Rendimentos e Outros ²	1,1%	7,2%	10,4%	17,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,2%	2,7%	19,5%	12,4%
IFIX ³	-1,2%	-5,4%	-3,3%	-5,9%
IBOVESPA ⁴	-6,6%	-6,8%	13,8%	2,5%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	1,7%	-4,4%	7,3%	-5,4%
Rendimentos e Outros	1,1%	7,2%	10,4%	17,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,8%	2,7%	17,7%	12,4%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,1%	2,5%	4,9%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 60,04, o que equivale a uma variação de 2,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,2% no mês, o equivalente a 4,5 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 12,4% representando 253,7% 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

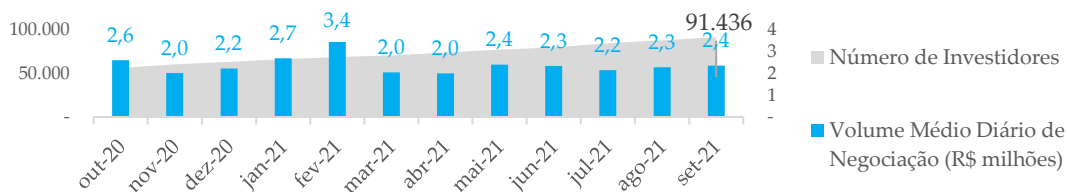
SETEMBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	760.939
Número de Cotistas	91.436
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.357
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 91.436 cotistas e um valor de mercado de R\$ 760,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,4 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.



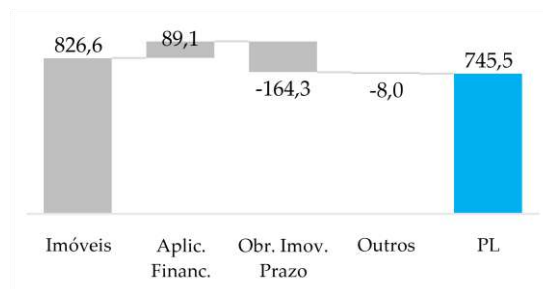
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 745,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 826,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 89,1 milhões, que incluem R\$ 34,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 54,4 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\$ 46,7 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	826,6	65,2
Aplicações Financeiras	89,1	7,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-164,3	-11,1
A Pagar / Receber	-8,0	-2,5
Patrimônio Líquido	745,5	58,8

Fonte: Administrador



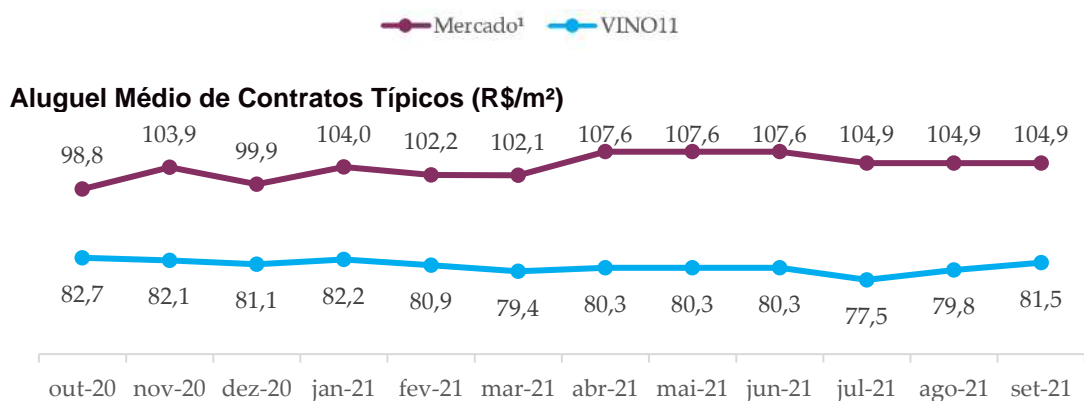
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

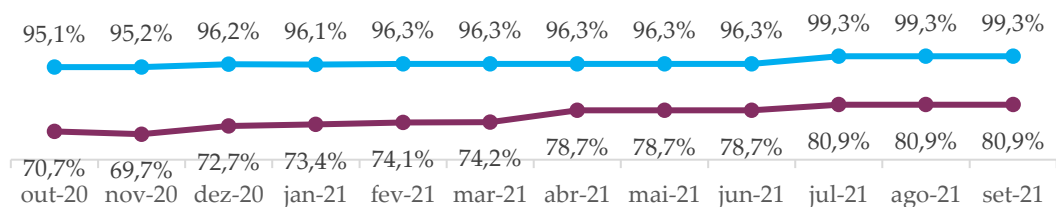
SETEMBRO 2021

Indicadores Operacionais

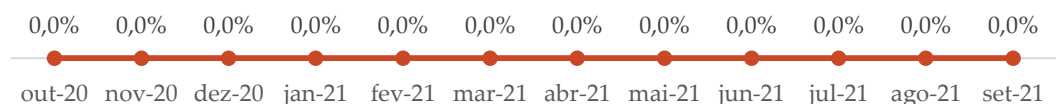
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 22% em relação à média de mercado¹.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: SiiLA

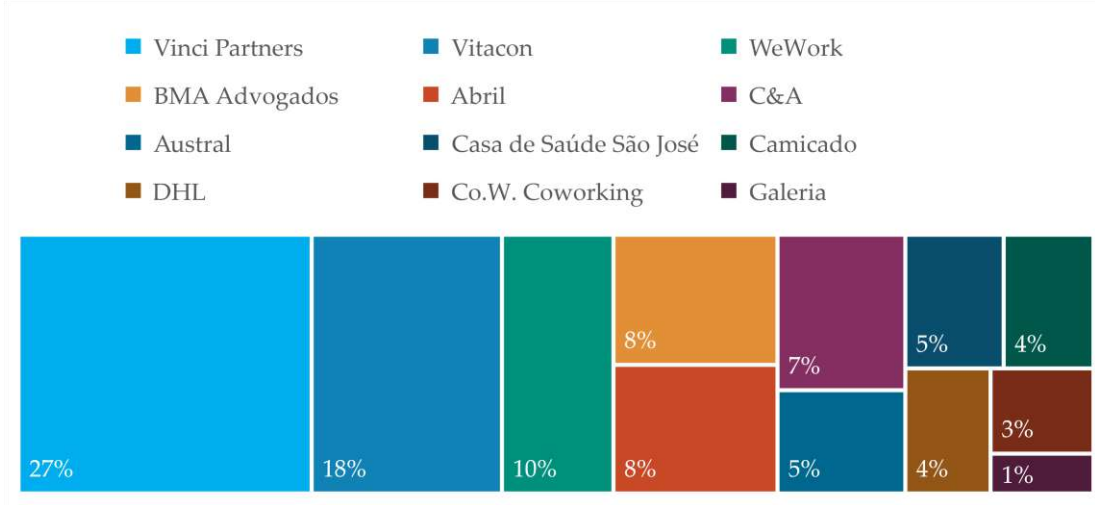
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Portfólio

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

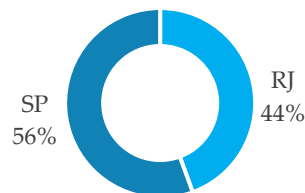
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



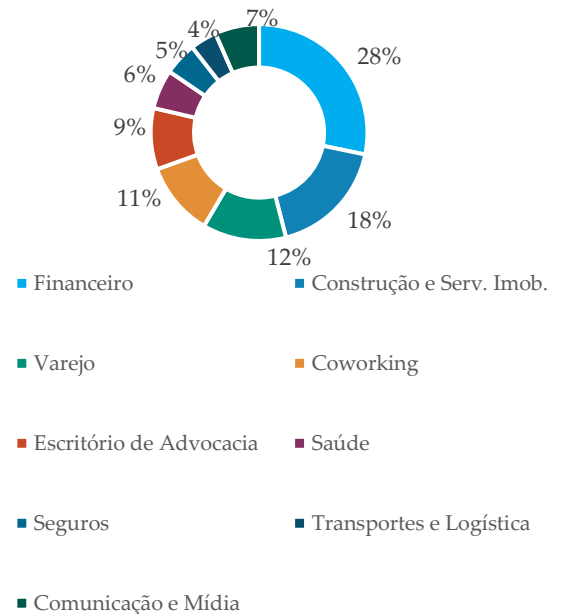
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação



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

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

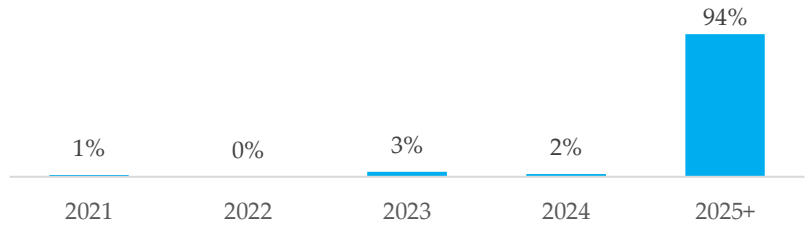
SETEMBRO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 5,3 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.

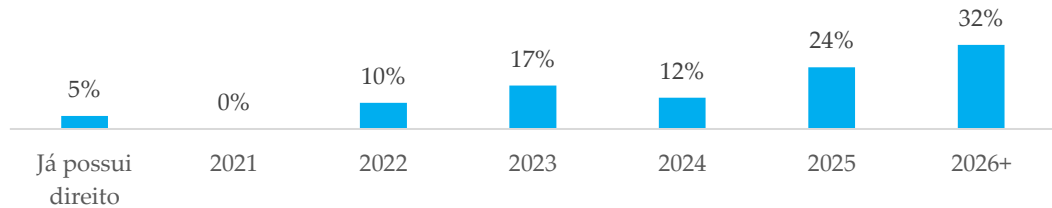
WAULT¹



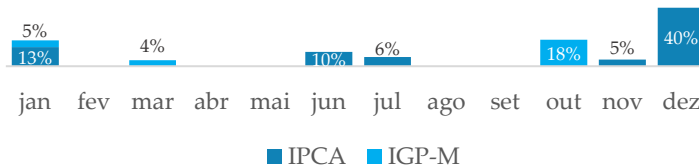
Vencimentos (% Receita Aluguel)



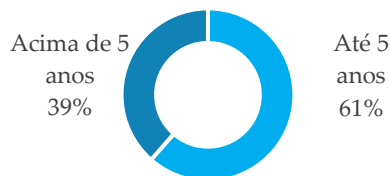
Revisionais (% Receita Aluguel)



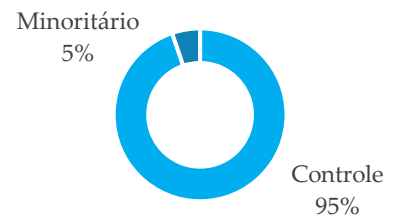
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



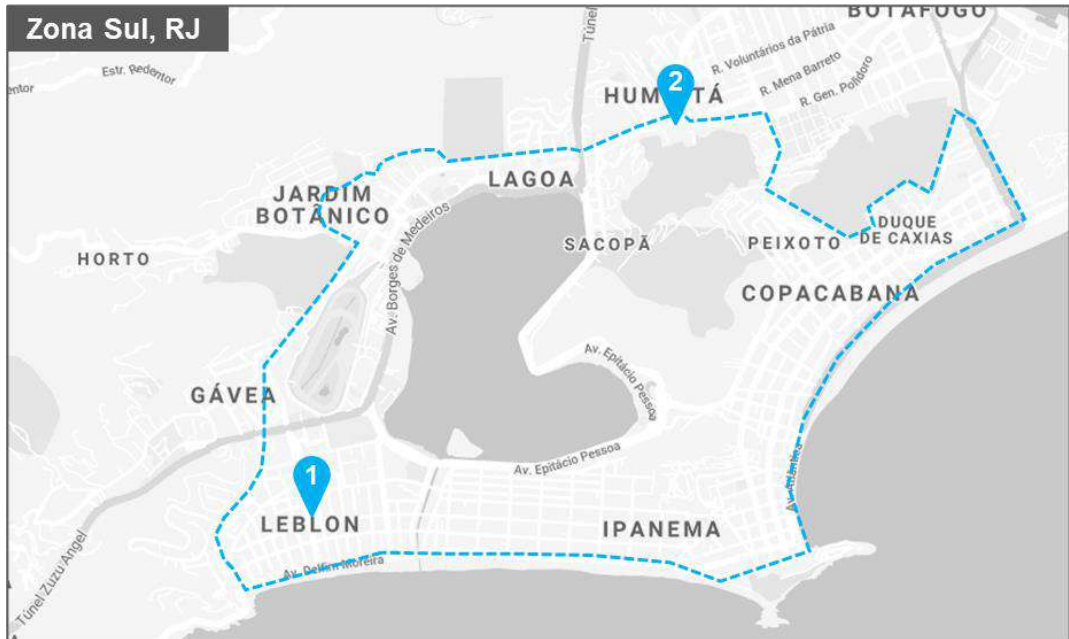
1 WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

¹ Fonte Siila

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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
Região ¹	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
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2021



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



% Participação VINO11	38,26%
Área BOMA	4.864 m ²
Área BOMA Própria	1.861 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Galeria
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

² Agência de publicidade formada por ex-sócios da DPZ&T

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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