



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 (29-10-21)**

R\$ 60,05

▪ **Valor Patrimonial da Cota (29-10-21)**

R\$ 58,27

▪ **Quantidade de Cotas**

12.673.868

▪ **Número de Cotistas (29-10-21)**

95.353

▪ **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

11%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro de 2021, no valor de R\$ 0,54/cota.

0,9%

RETORNO TOTAL NO MÊS

No mês de setembro, a cota do Fundo apresentou rentabilidade de 0,9%, incluindo a variação da cota de mercado e a distribuição de rendimentos no mês, equivalente a 2,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês.

49%

DE CONTRATOS ATÍPICOS

O Fundo possui 49% da sua receita atrelada a contratos de locação atípicos, o que dá maior segurança e previsibilidade para as receitas futuras.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A política fiscal foi o centro do debate econômico no Brasil em outubro. A proposta de mudança no teto de gastos do governo deixou abalada a percepção da situação fiscal com forte impacto na credibilidade do país. Apesar de uma proposta em si de impactos moderados, a sinalização foi muito mal recebida pelos mercados, sendo a maior preocupação a abertura de precedente e possíveis impactos adicionais para os próximos anos. Em resposta, foi observada uma abertura relevante dos prêmios de juros refletindo este maior risco fiscal, o que teve contribuição direta no valor dos ativos. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu nova queda de 1,5% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,7% no mesmo período.

Outro assunto que teve bastante atenção no Brasil no mês de outubro foi a inflação, que continua sem dar sinais de arrefecimento. Ao longo do mês, primeiramente houve a divulgação do IPCA de setembro de 1,16% e depois a divulgação do IPCA-15 de outubro, que é uma prévia da inflação para o mês, de 1,20%, superando as expectativas de mercado e elevando as expectativas de inflação para 2021, que saíram de 8,51% no início de outubro para 9,17% no último Boletim Focus do Banco Central do mesmo mês. Também foram observadas elevações nas expectativas de inflação para os anos de 2022 e até 2023, contribuindo para uma aceleração por parte do Banco Central no movimento de alta da taxa de juros pelo BC, que aumentou a taxa SELIC em 150 pontos base na reunião do COPOM no mês de outubro e já sinalizou a expectativa de novo aumento de novos 150 pontos base em dezembro. Com isso, a taxa básica de juros chegaria a um patamar de 9,25% no final de 2021, podendo este movimento continuar em 2022. Essa alta terá custos e já impacta as expectativas de crescimento do Brasil em 2022, que de acordo com o relatório Focus é de 1,20%, bem abaixo das expectativas das principais economias do mundo.

Por outro lado, um assunto que parece cada vez mais superado e que vem saindo dos holofotes dos noticiários é o cenário sanitário relacionado à pandemia. O país apresentou grande avanço na vacinação e os números de casos e óbitos já refletem essa melhor situação. Hoje contamos com mais de 50% da população já imunizada com 2 doses e pelo menos 75% vacinada com pelo menos uma dose, superando países como Estados Unidos e Reino Unido. Com isso, estados e municípios já deram início ao movimento de diminuição das restrições ainda existentes, como uso de máscaras em locais abertos e realização de eventos, apontando para este afrouxamento das medidas de restrição.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

Performance do Fundo

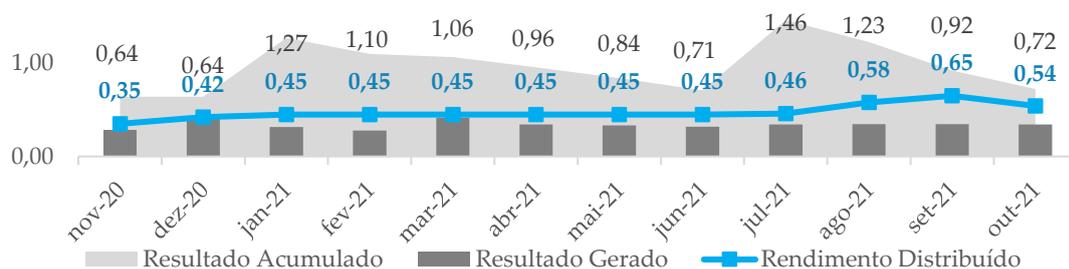
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 4.330 mil, o equivalente a R\$ 0,34/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.953 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 160 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi de R\$ 0,54/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 9.170 mil, equivalente a R\$ 0,72/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 21 (R\$ mil)	Outubro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.953	0,39	0,40	0,38
Resultado Financeiro	160	0,01	0,01	0,02
Receita Financeira	514	0,04	0,03	0,03
Despesa Financeira	-354	-0,03	-0,03	-0,01
Taxa de Administração	-730	-0,06	-0,06	-0,05
Administrador e Escriturador	-100	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-630	-0,05	-0,05	-0,05
Outras Receitas/Despesas	-53	-0,00	-0,01	0,00
Resultado Total	4.330	0,34	0,50	0,42
Rendimentos a serem distribuídos	6.844	0,54	0,49	0,42

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	11.684	0,92
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.514	-0,20
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	9.170	0,72

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



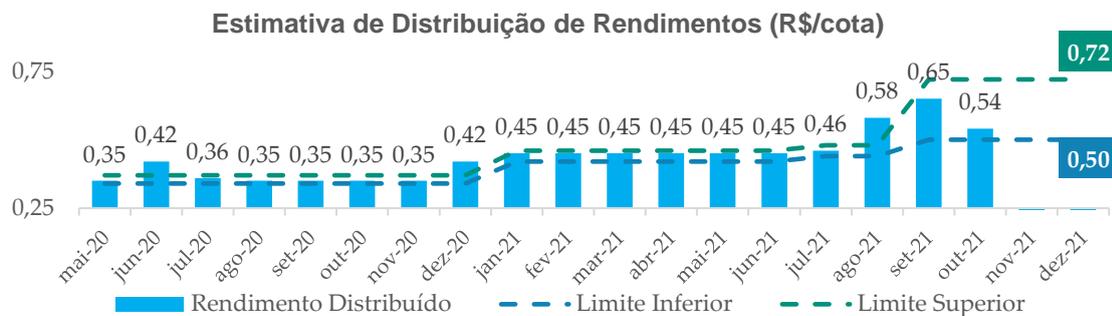
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado em agosto de 2021, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,50 e R\$ 0,72/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

OUTUBRO 2021

Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	60,04	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	60,05	60,05	60,05	60,05
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	0,0%	-4,4%	9,2%	-5,4%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	8,1%	11,5%	18,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,9%	3,7%	20,6%	13,5%
IFIX ³	-1,5%	-6,8%	-4,7%	-7,2%
IBOVESPA ⁴	-6,7%	-13,0%	6,2%	-4,4%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	0,0%	-4,4%	7,3%	-5,4%
Rendimentos e Outros	0,9%	8,1%	11,5%	18,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,9%	3,7%	18,8%	13,5%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,6%	2,9%	5,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro sem variação com relação ao mês anterior, avaliada na B3 a R\$ 60,05. Considerando os rendimentos distribuídos, a rentabilidade total do Fundo foi de 0,9% no mês, o equivalente a 2,4 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 13,5% representando 252,4% 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

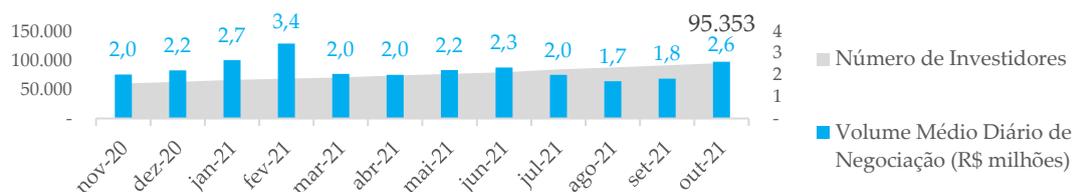
OUTUBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	761.066
Número de Cotistas	95.353
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.610
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

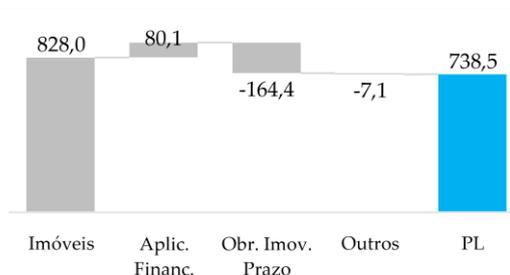
O Fundo encerrou o mês de outubro com 95.353 cotistas e um valor de mercado de R\$ 761,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,6 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 738,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 828,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 80,1 milhões, que incluem R\$ 30,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 50,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	828,0	65,3
Aplicações Financeiras	80,1	6,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-164,4	-11,1
A Pagar / Receber	-7,1	-2,4
Patrimônio Líquido	738,5	58,3



O Fundo possui ainda R\$ 164,4 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 50,2 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	9,20%	ago/25	69.662	49%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	16.115	11%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	55.204	39%
Total	-	-	140.981	-

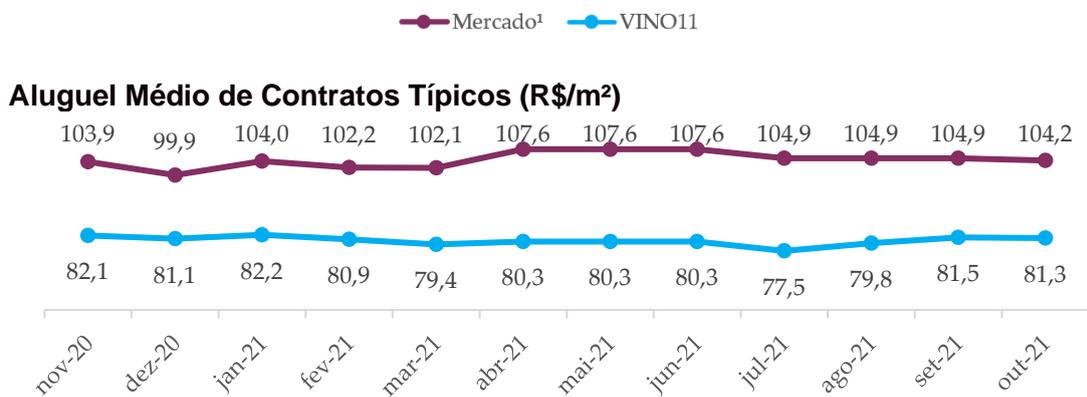
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

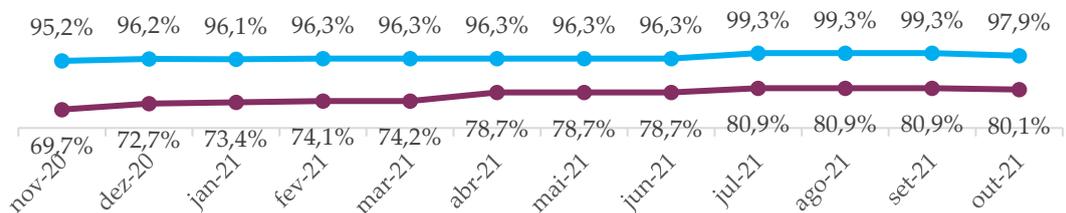
Indicadores Operacionais

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.



A taxa de ocupação sofreu uma redução de 1,4 pontos percentuais referente ao vencimento do contrato de locação da Almap no Brooklin Business Square. A empresa ocupava uma área total de 645 m² e a gestão está trabalhando ativamente para a comercialização do espaço.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

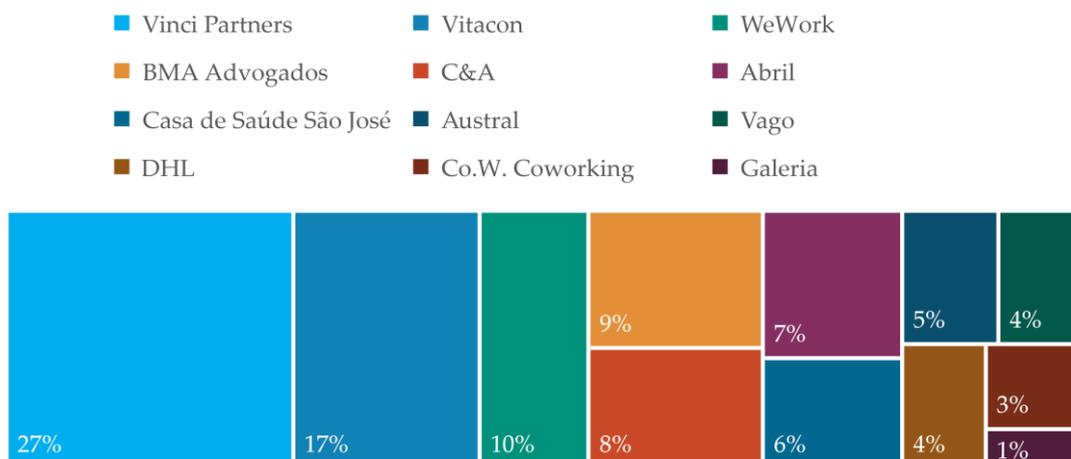
OUTUBRO 2021

Portfólio

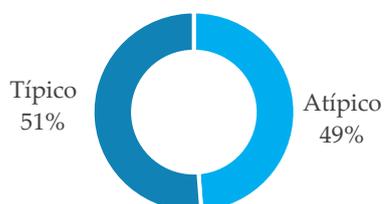
O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 47,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

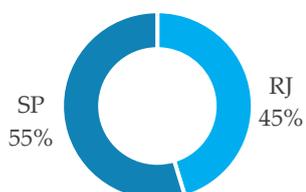
Locatário



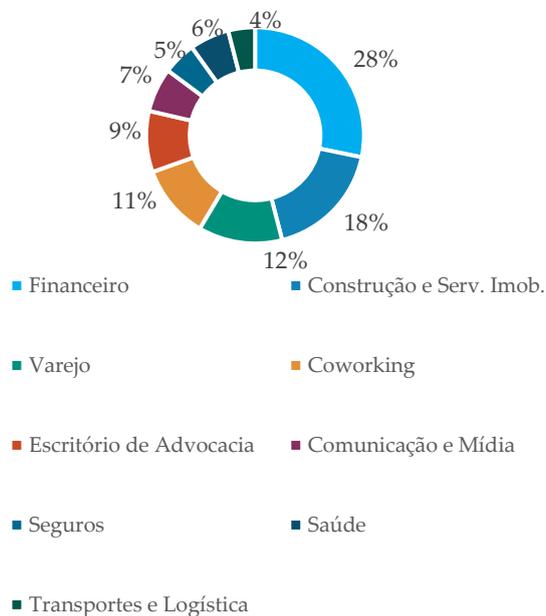
Tipo de Contrato



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

OUTUBRO 2021

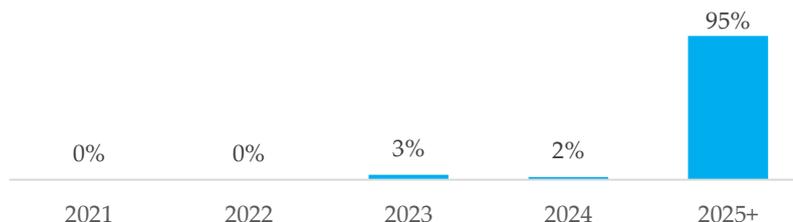
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 5,5 anos. Cerca de 5% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 95% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

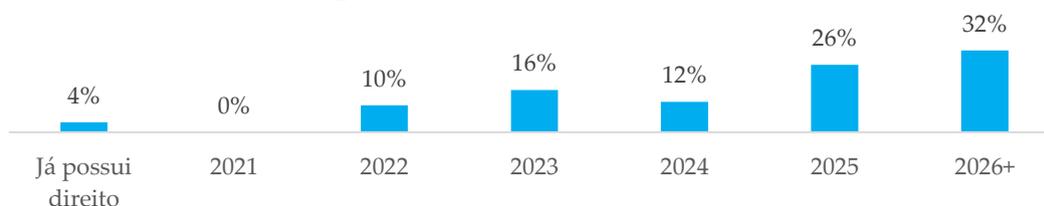
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)



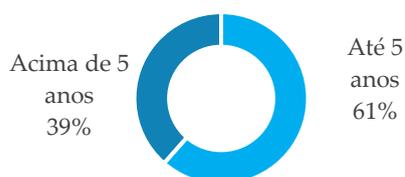
Revisionais (% Receita Aluguel)



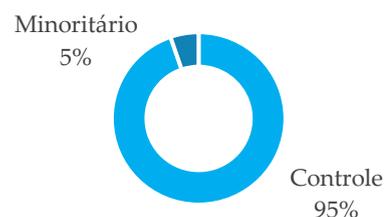
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



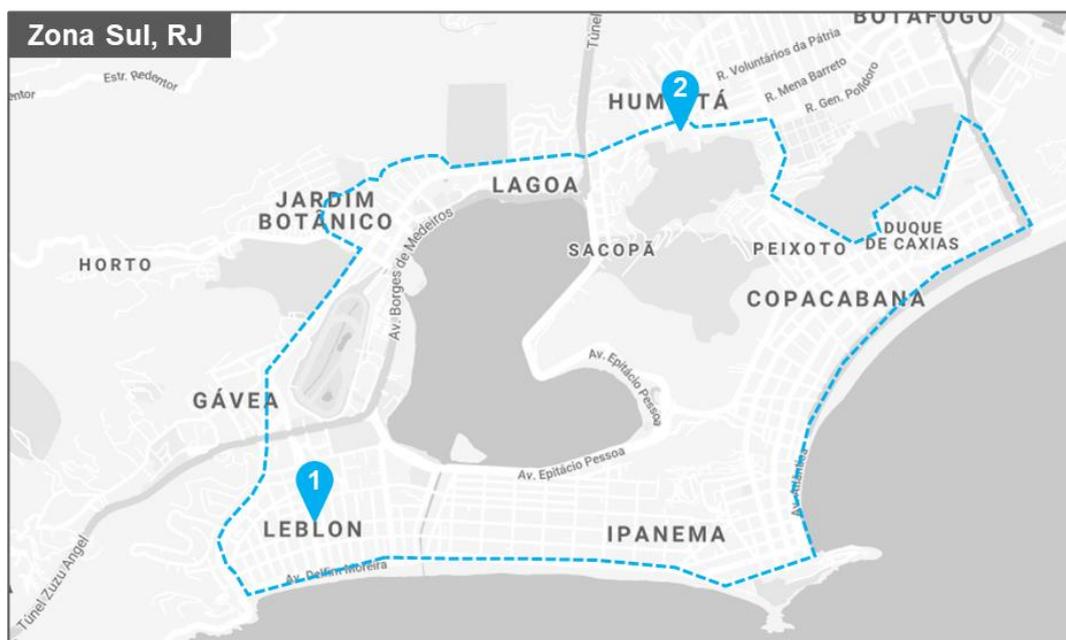
Tipo de Participação (% ABL Própria)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

Localização em Grandes Centros (L) Novas Tendências (N) Projetos Sustentáveis (P) Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço (F) Boutique Office (B) Locatários de 1ª Linha (L)

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	CO.W. e DHL

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Chucuri Zaidan, SP

6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	7.910 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Alphaville, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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
Região ¹	Paulista, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021



Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE [AQUI](#).



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 - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jardim Paulistano
01452-000 São Paulo SP

RECIFE - BRASIL

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251
Sala 301 - Torre A - Pina
51110-160 Recife PE

NOVA YORK - EUA

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
New York, NY 10017