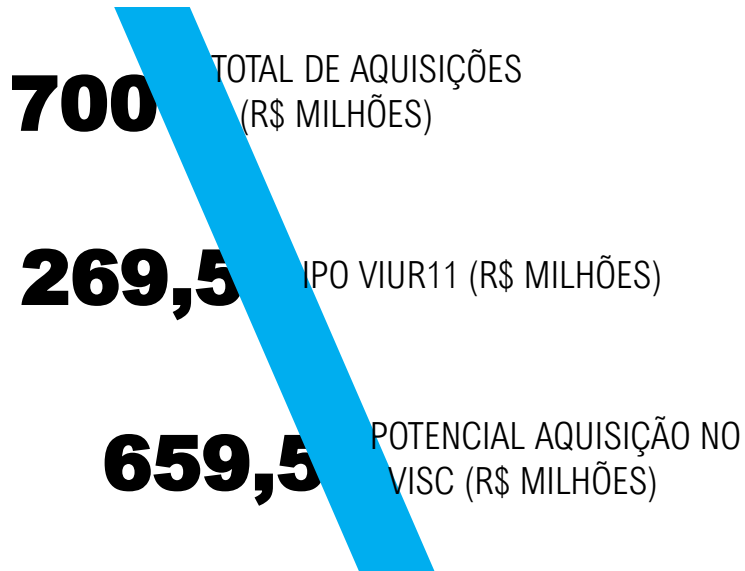


Vinci FII

Webinar Resultados Trimestrais

2º TRIMESTRE 2021

Destaques

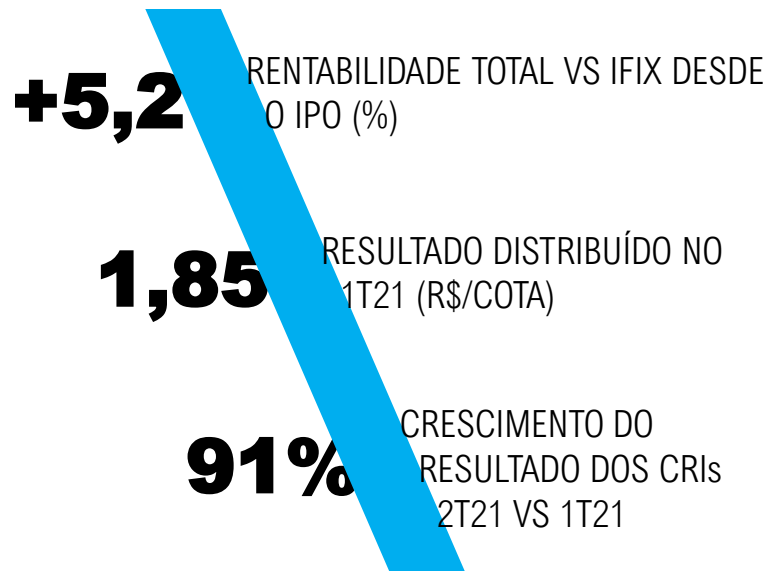


- Conclusão do IPO do VIUR11, o 5º fundo imobiliário listado gerido pela Vinci Partners, captando um montante de R\$ 269,5 milhões. Os recursos captados foram alocados em 30 dias, com a distribuição integral dos rendimentos já no 1º mês.
- Os fundos listados apresentam portfólios diversificados que somam 45 ativos imobiliários sob gestão e mais de 865 mil m² de ABL própria em diversos segmentos.
- Performance acumulada do VIFI desde seu IPO de 6,1%, superando o IFIX em 5,2 pontos percentuais.
- O VINO, que já vinha mantendo sua taxa de ocupação em patamares acima de 95% mesmo durante todo o período de pandemia, alcançou mais de 99%.
- Nesse webinar, estamos anunciando um aumento da estimativa de rendimentos do VILG para R\$ 0,62 a 0,65 centavos/cota até dezembro de 2021.
- Novas aquisições no VISC: O Fundo celebrou um memorando de entendimentos com a Ancar Ivanhoe para a aquisição, de forma direta ou indireta, de participação em quatro shopping centers.

Vinci Instrumentos Financeiros FII

VIFI11

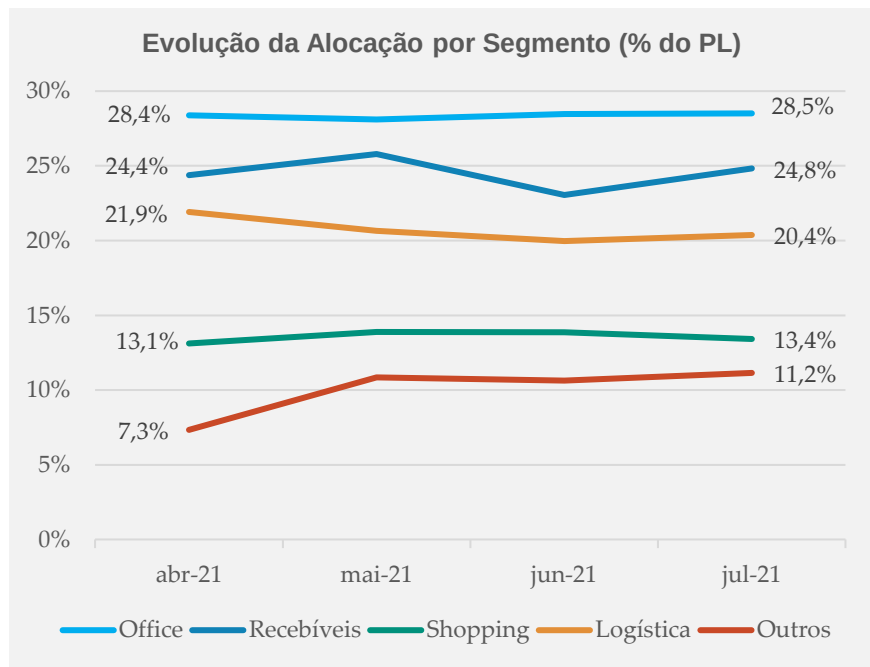
Destaques



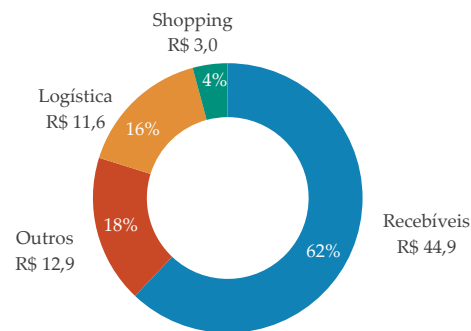
- A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade total de 5,2 pontos percentuais acima do retorno do IFIX desde o IPO. No acumulado de 2021, a rentabilidade do Fundo supera a variação do IFIX em 0,6 ponto percentual
- Ao longo do 2T21, o Fundo distribuiu R\$ 1,85/cota, uma média de R\$ 0,62/cota/mês. Considerando a cota de mercado de fechamento de julho, o rendimento distribuído equivale a um *dividend yield* anualizado de 8,5%.
- O resultado total dos CRIs investidos diretamente pelo Fundo cresceu 91% comparando o 2T21 com o 1T21.
- Ao final de julho, o valor de mercado do Fundo era de R\$ 245,5 milhões, o que representa um desconto de 10,2% em relação ao valor patrimonial.

Movimentações Mai – Jul

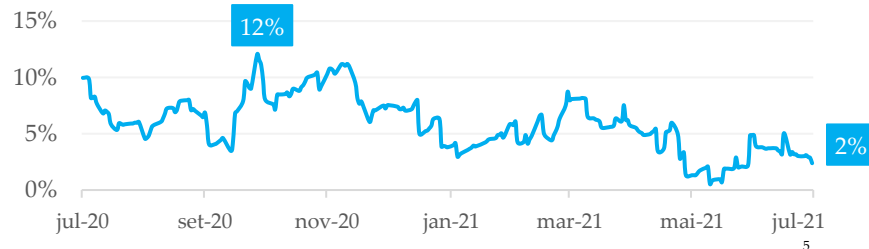
O VIFI11 movimentou mais de R\$ 72 milhões entre os meses de maio e julho, sendo que o segmento de recebíveis representou o maior giro da carteira com mais de 60% do total movimentado.



Total Movimentado (R\$ milhões)

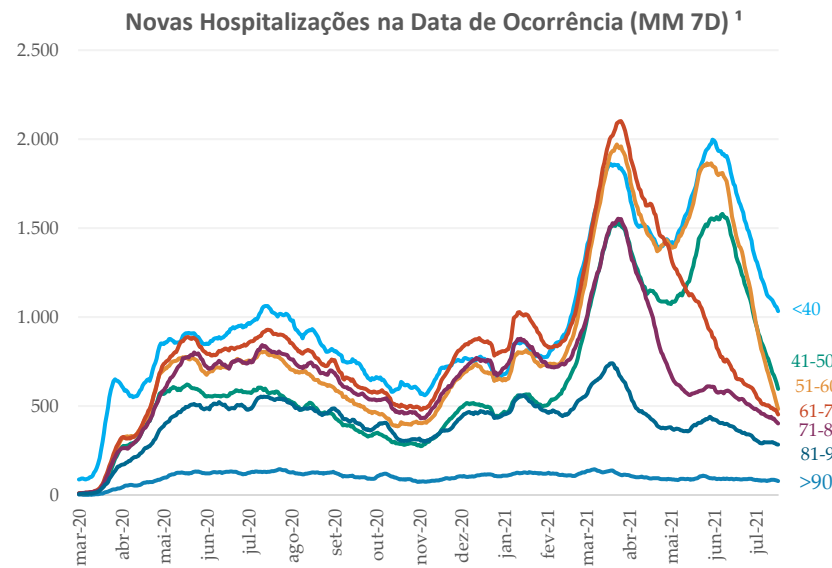


% PL de Caixa



Cenário Sanitário Doméstico (COVID-19)

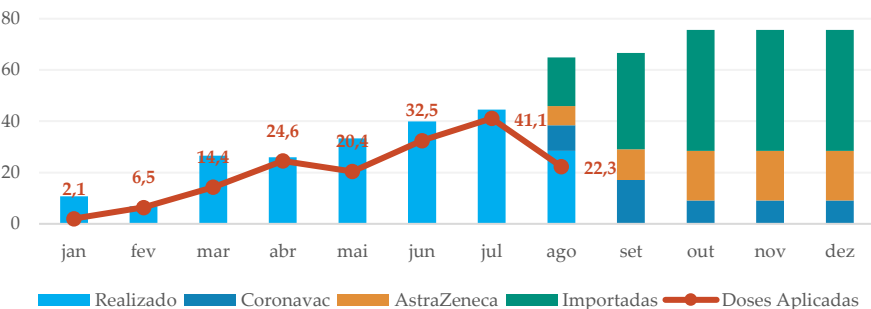
Boa eficácia das vacinas, ritmo acelerado de vacinação e provável estoque abundante criam espaço para boa retomada da atividade.



Vacinação AZ + Pfizer (1ª dose) + Coronavac (2ª dose) + Janssen Acumulada - % População Total

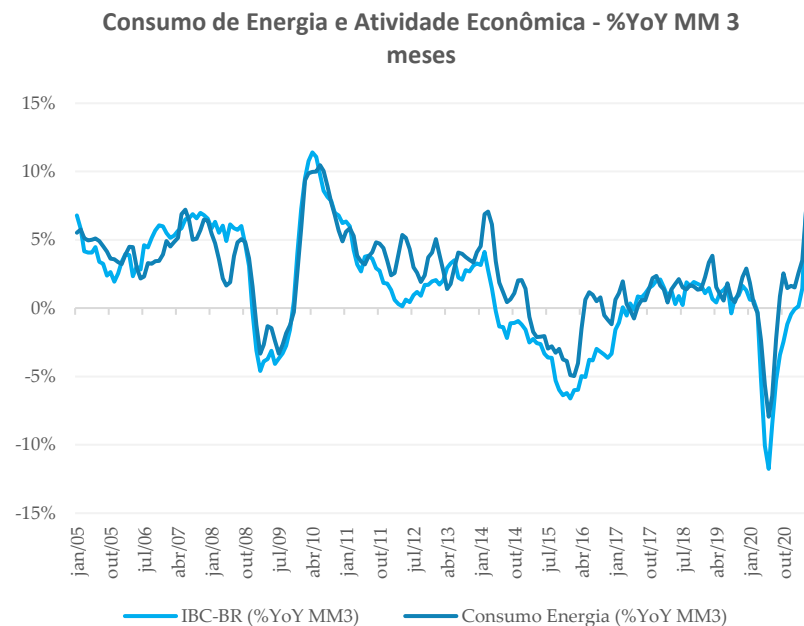
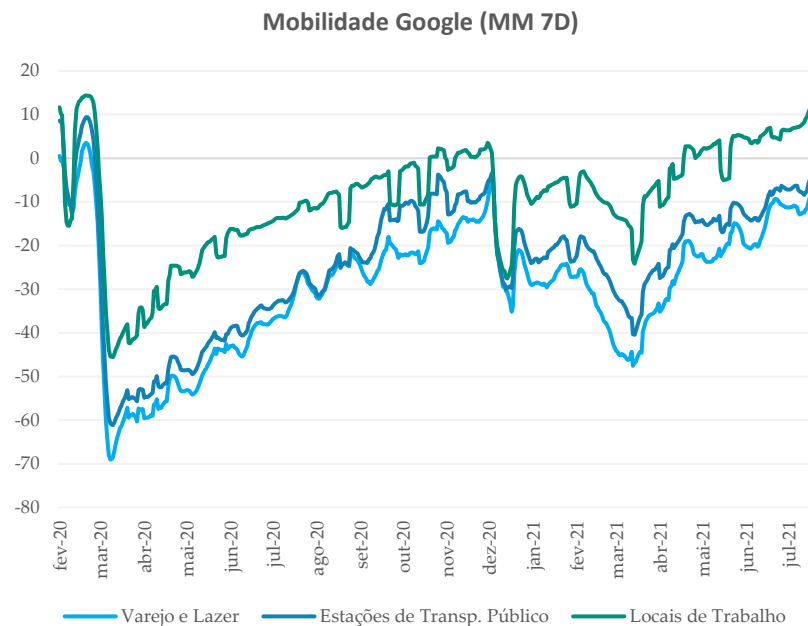


Cronograma de Vacinação Nacional (em milhões de doses) - Total Mensal



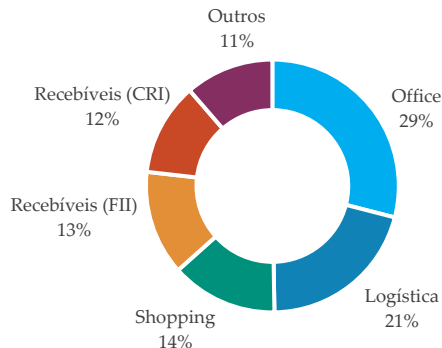
Cenário de Atividade Doméstica

Atividade forte, com dados de alta frequência indicando volta ao padrão pré pandemia, com reflexo no resultado do PIB do ano.

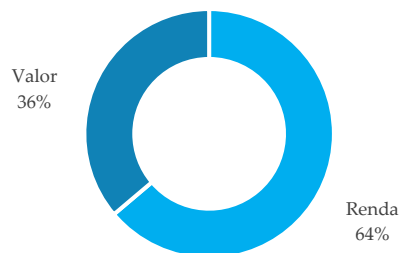


Portfólio do Fundo

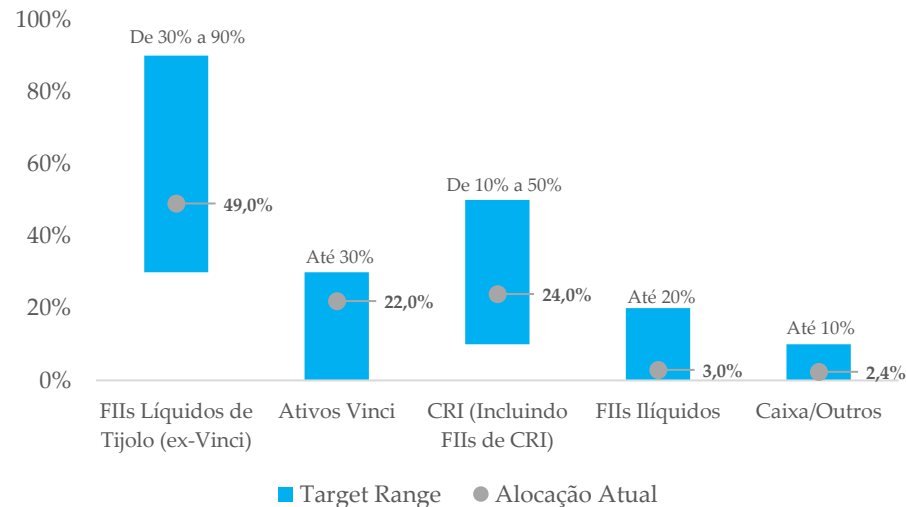
Alocação por Segmento (% dos Ativos)



Alocação por Estratégia (% dos Ativos)

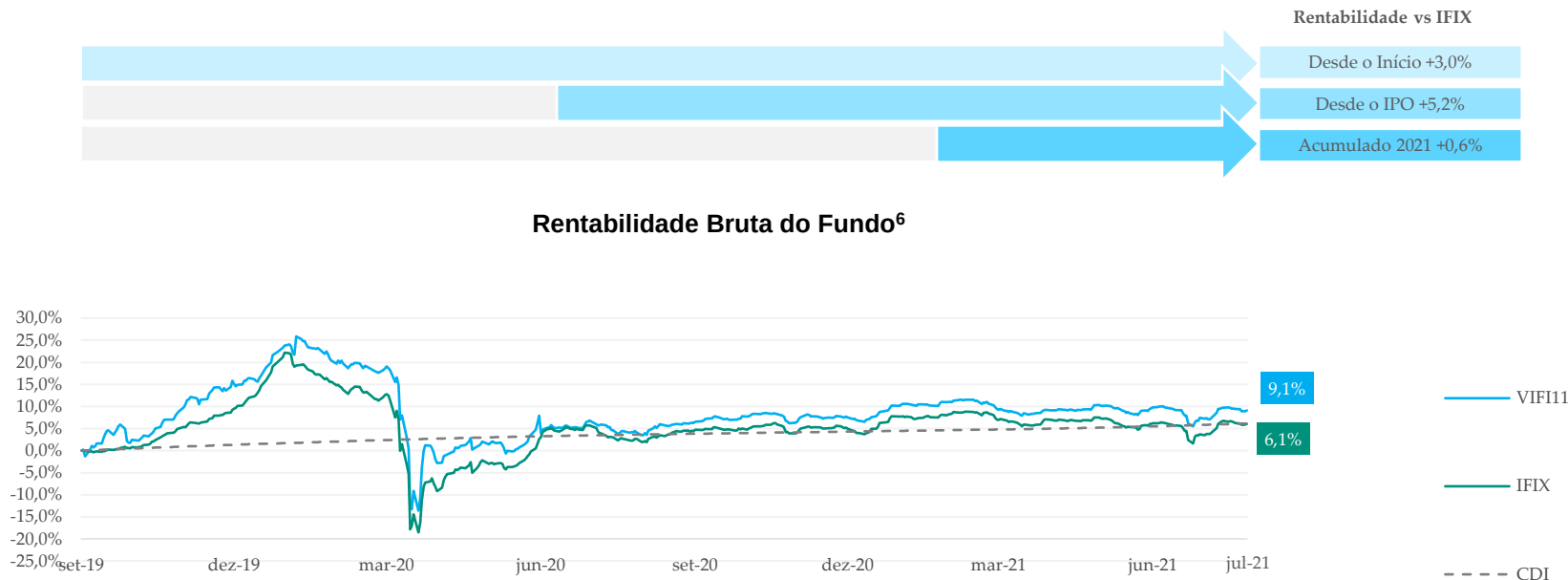


Target de Alocação por Tipo de Ativo (% do PL)



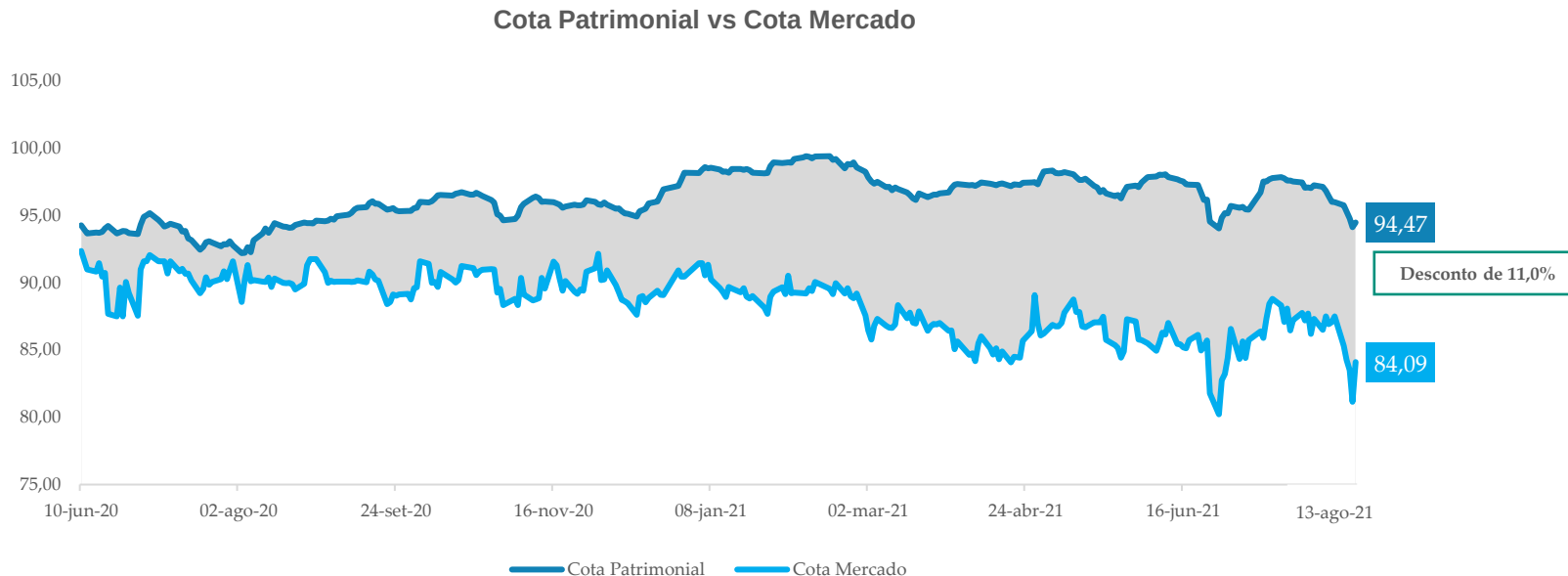
NÃO É COBRADA A PARCELA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO QUE CABE AOS GESTORES SOBRE O VALOR INVESTIDO EM FUNDOS GERIDOS PELOS GESTORES DO FUNDO

Performance da Cota Patrimonial



Cota Patrimonial

Disponibilizamos diariamente no nosso site de RI o valor patrimonial da cota do Fundo. Ao final de julho, o valor de mercado da cota representava um desconto de 10,2% para o valor patrimonial. Esse desconto aumentou para 11% no dia 13/08.



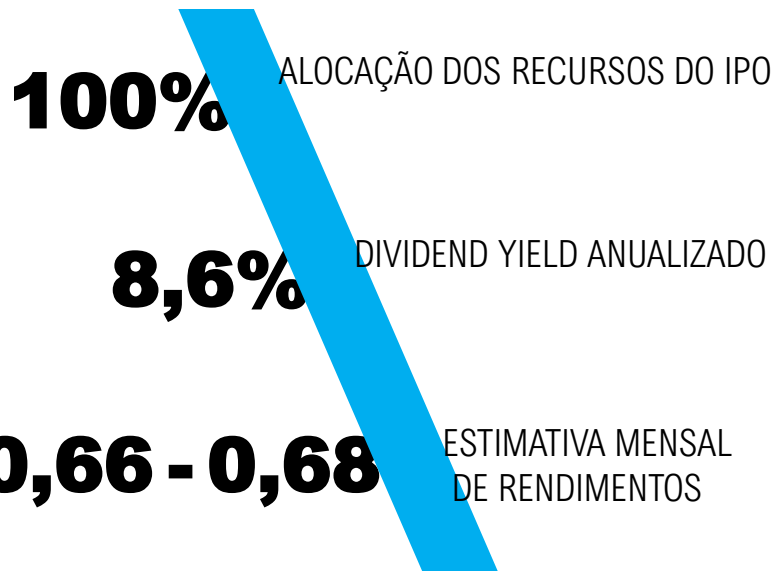
Resultado Financeiro – Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril 2021	Mai 2021	Junho 2021	2T21	Δ 1T21 (%)
Resultado FIIs	1.238	1.416	1.336	3.990	-31%
Rendimento	1.105	1.162	1.266	3.533	11%
Ganho de Capital	134	254	70	458	-75%
Resultado CRIs	522	556	433	1.511	91%
Resultado Financeiro	31	34	22	87	36%
Taxa de Administração	-197	-171	-179	-547	6%
Administrador e Escriturador	-26	-23	-24	-73	4%
Gestor	-171	-148	-155	-474	7%
Taxa de Performance	-93	-93	-93	-279	0%
Outras Receitas/ Despesas	-24	-14	-19	-57	-8%
Resultado Total (R\$/cota)	0,53	0,61	0,53	1,67	-19%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,60	0,60	0,65	1,85	3%
Distribuição sobre o Resultado (%)	113%	98%	123%	111%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,28	0,20	0,22	0,28	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,07	0,01	-0,12	-0,18	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,20	0,22	0,10	0,10	-

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

Destaques



- Encerramento da 1ª emissão de cotas do fundo (“IPO”) em 31/05/2021, com a captação de R\$ 269,5 milhões.
- Alocação de 100% dos recursos captados no IPO em 30 dias, com a aquisição de 6 imóveis de qualidade e altamente aderentes à estratégia do Fundo.
- O Fundo gerou em junho/21, em seu primeiro mês operacional, um resultado de R\$ 0,73/cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,65/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,8% sobre a cota de emissão do IPO e 8,6% sobre a cota de fechamento de junho/21.
- Além disso, dada a rápida alocação dos recursos e qualidade do portfólio, o time de gestão estima que a distribuição de rendimento mensal até maio/2022, se situe entre R\$ 0,66 e R\$ 0,68/cota, acima do valor estimado no estudo de viabilidade da oferta de R\$ 0,625/cota no primeiro ano.

Estratégia do Fundo

O Fundo possui estratégia de investimento no segmento de imóveis urbanos adquirindo, prioritariamente, imóveis de segmentos de varejo, mercados em geral, saúde e educação localizados em grandes centros urbanos e que priorizem os pilares abaixo que, na visão do Gestor, geram valor de longo prazo para o Fundo:



Foco dos Investimentos

Segmentos	Tese de Investimento	Foco
Varejo 	▪ Crescimento do varejo com a retomada econômica e tendências de crescimento de operações integradas ao comércio eletrônico	▪ Propriedades em áreas de grande fluxo, lojas de rua de grande porte, pequenos centros comerciais e operações adaptadas ao <i>ecommerce</i>
Mercados 	▪ Segmento resiliente ▪ Tendência de operações de varejo combinadas com atacado e conveniência para consumidores	▪ Mercados em geral, “atacarejos” e lojas de bairro
Saúde 	▪ Segmento resiliente ▪ Aumento da faixa etária populacional ▪ Demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos	▪ Redes de laboratórios, farmácias, clínicas de baixa complexidade (1º atendimento, estética)
Educação 	▪ Maior demanda da população por qualificação ▪ Inovações tecnológicas (EAD - ensino à distância)	▪ Universidades voltadas para ciências exatas e biomédicas (necessidade de presença física) e polos de ensino à distância

Linha do Tempo

31/05/2021

ENCERRAMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS (“IPO”)

O Fundo encerrou sua 1ª emissão de cotas no dia 31/05/2021, e contando com uma captação total de R\$ 269,5 milhões e aderência de mais de 2.700 investidores.



14/06/2021

AQUISIÇÃO DO CAMPUS LOCADO PARA ANHANGUERA EM CAMPINAS

O ativo possui cerca de 15.700 m² e foi adquirido por um valor de R\$ 56,5 milhões, equivalente a um *cap rate* de 8,5% estimado para os próximos 12 meses.



18/06/2021

AQUISIÇÃO DE CENTRO COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA GRANDE, SÃO LUÍS (MA)

O ativo possui cerca de 7.500 m² e foi adquirido por um valor de R\$ 37 milhões, equivalente a um *cap rate* de 10,8% estimado para os próximos 12 meses.



07/06/2021

INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NA B3 SOB O TICKER VIUR11



16/06/2021

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO PARA A ALTA DIAGNÓSTICOS, EMPRESA DO GRUPO DASA, NA VILA OLÍMPIA

O ativo possui cerca de 1.090 m² e foi adquirido por um valor de R\$ 25,9 milhões, equivalente a um *cap rate* de 8,0% estimado para os próximos 12 meses.

Linha do Tempo – Continuação



30/06/2021

AQUISIÇÃO DE DOIS CAMPUS LOCADOS PARA A UNIRITTER, EMPRESA DO GRUPO ÂNIMA EDUCAÇÃO, NO RIO GRANDE DO SUL

O ativo possui cerca de 15.700 m² e foi adquirido em uma transação de *sale&leaseback*, por um valor de R\$ 171,4 milhões, equivalente à um *cap rate* de 7,7% estimado para os próximos 12 meses.



22/06/2021

AQUISIÇÃO DO CAMPUS LOCADO PARA FACAMP EM CAMPINAS

O ativo possui área total de 12.088 m² e foi adquirido por um valor de R\$ 45,3 milhões, equivalente à um *cap rate* de 9,6% estimado para os próximos 12 meses.

30/06/2021

CONCLUSÃO DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA 1ª EMISSÃO

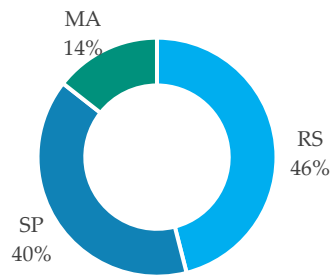
5 transações, realizadas **em 30 dias** desde o encerramento da 1ª emissão, para aquisição de **6 ativos**

As transações foram realizadas à um ***cap rate* médio de 8,5%**

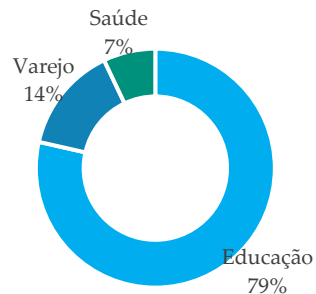
O time de gestão **estima que o rendimento distribuído** até maio/22 se situe entre **R\$ 0,66 e R\$ 0,68/cota**

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

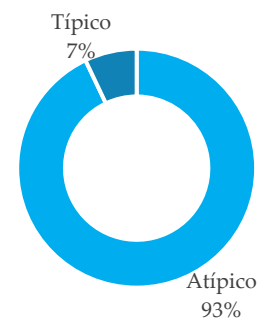
Estado



Segmento

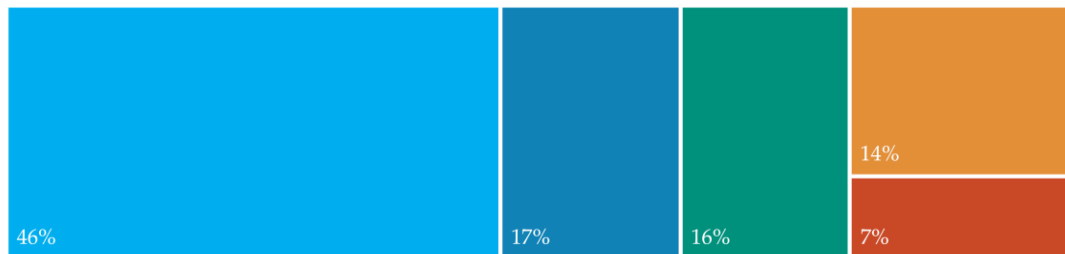


Tipo de Contrato



Locatário

■ Ânima ■ Anhanguera ■ FACAMP ■ Le Biscuit ■ Laboratório Alta

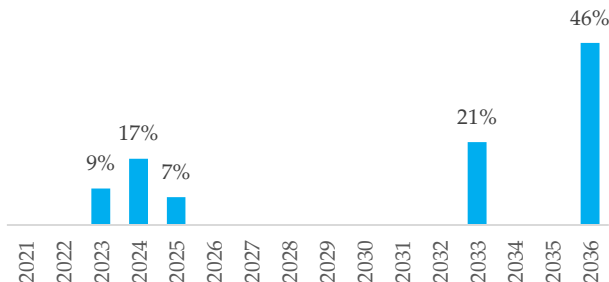


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

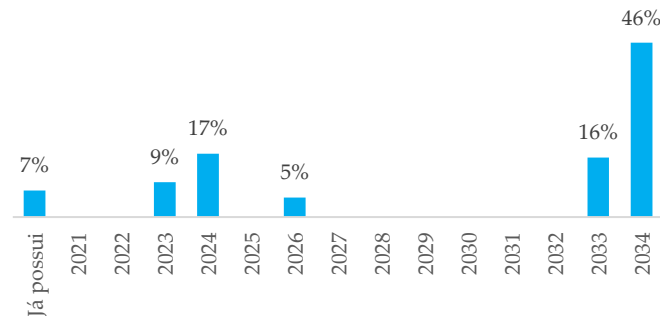
WAULT



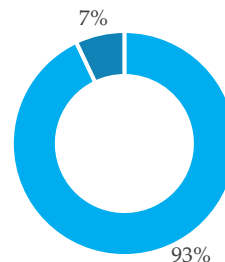
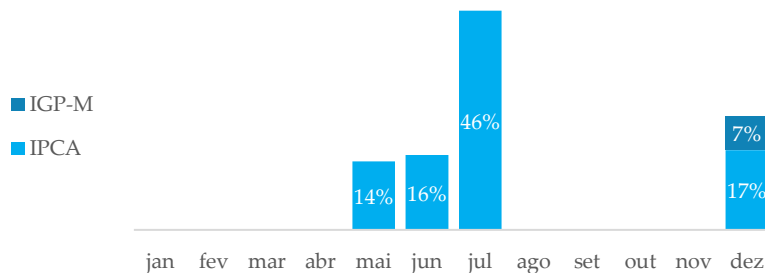
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato



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

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

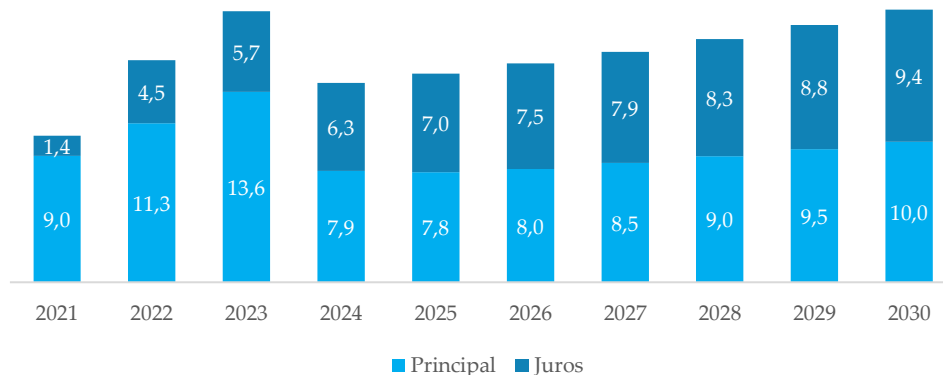
Em julho de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 121,0 milhões. O caixa líquido do Fundo totaliza, portanto, -R\$ 70,8 milhões.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Julho 2021
Aplicações Financeiras	50.198
Obrigações de aquisição de ativos	-121.000
Até 2021	-10.435
De 2022 em diante	-110.565
Caixa Líquido	-70.802

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Anhanguera Campinas ²	N/A	Ago/2021	500	0%
Ânima ²	N/A	Out/2021	8.500	7%
FACAMP ²	N/A	Fev/2022	7.500	6%
FACAMP ²	N/A	Jan/2023	4.500	4%
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	Mar/2033	100.000	83%
Total	-	-	121.000	100%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de julho de 2021

² Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

³ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

Resultado Financeiro – Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril 2021	Maio 2021	Junho 2021	2T21 ¹
Resultado Imóveis		-	1.584	1.584
Resultado Financeiro		24	417	441
Receita Financeira		24	417	441
Despesa Financeira		-	-	-
Taxa de Administração		-	-10	-10
Administrador e Escriturador		-	-1	-1
Gestor		-	-9	-9
Outras Receitas/ Despesas		-17	-36	-53
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)		-	0,73	0,73
Resultado Não Recorrente		-	-	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)		-	-	-
Resultado Total (R\$/cota)		-	0,73	0,73
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)		-	0,65	0,65
Distribuição sobre o Resultado (%)		0%	90%	90%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial		0,00	0,00	0,00
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados		0,00	0,08	0,08
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final		0,00	0,08	0,08

1. O mês de maio/21 não foi considerado nas métricas de resultado médio/cota/mês, visto que a 1ª emissão de cotas foi encerrada no dia 31/05/2021.

**Vinci Offices FII
VINO11**

Destaques

99 TAXA DE OCUPAÇÃO (%)

9,1 DIVIDEND YIELD ANUALIZADO(%)

0,44-0,48 ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO
DE RENDIMENTOS ATÉ
DEZEMBRO DE 2021 (R\$/COTA)

- O Fundo anunciou aquisição de fração adicional no empreendimento LAB 1404 e firmou contrato de locação para toda a sua participação no prédio.
- No 2T21 o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 1,35/cota, uma média de R\$ 0,45/cota/mês. Considerando a cota final do período, o rendimento distribuído equivale a um *dividend yield* anualizado de 9,1%.
- O Fundo encerrou o mês de julho com R\$1,46/cota de resultado acumulado devido ao recebimento da segunda parcela da venda da loja do térreo do Oscar Freire 585.
- Além disso, com a gestão ativa aliada à resiliência do portfólio, a estimativa da gestão é que a distribuição de rendimentos se situe entre R\$ 0,44 e R\$ 0,48/cota até dezembro de 2021.

Linha do Tempo



Case de Gestão Ativa: LAB 1404



ATIVO EXEMPLO DE BOUTIQUE OFFICE

O LAB 1404 é totalmente aderente a estratégia do VINO: com projeto do renomado arquiteto Isay Weinfield o prédio possui 6.490 m² de ABL, todos os pavimentos contam com pé direito duplo e jirau, proporcionando flexibilidade para o espaço, além de contar com áreas externas que podem ser utilizadas como ambientes de descontração.

EM BUSCA DA PARTICIPAÇÃO DE CONTROLE

A aquisição de 20,1% do LAB 1404 em março de 2020 objetivava se posicionar neste imóvel diferenciado, cuja propriedade é fragmentada e que poderia gerar oportunidades de novas transações.

Em julho de 2021, foi finalizada a aquisição de 18,1% adicionais do LAB 1404, equivalente a 1.097 m² de área BOMA, que somada a participação anterior, leva a participação do Fundo a 38,2% do imóvel

NOVA LOCAÇÃO

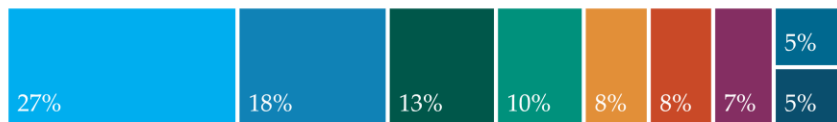
Concomitantemente à aquisição, foi assinado contrato de locação para a ocupação de toda a área de propriedade do Fundo no imóvel, levando a taxa de ocupação do portfólio para 99%.

Portfólio Atual

- **9 ATIVOS**
- **47 MIL M² DE ABL PRÓPRIA**
- **48% DE CONTRATOS ATÍPICOS**
- **56% DO PORTFÓLIO EM SP**

Ativo	Participação	ABL Própria (m ²)	Localização
 BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
 Sede C&A	100%	7.900	Alphaville, SP
 Haddock Lobo 347	86%	6.980	Paulista, SP
 Brooklin Business Square	100%	5.382	Chucuri Zaidan, SP
 Bartolomeu Mitre 336	100%	4.916	Zona Sul, RJ
 Vita Corá	66%	4.505	Pinheiros, SP
 Oscar Freire 585	67%	4.099	Jardins, SP
 Cardeal Corporate	100%	2.682	Pinheiros, SP
 LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

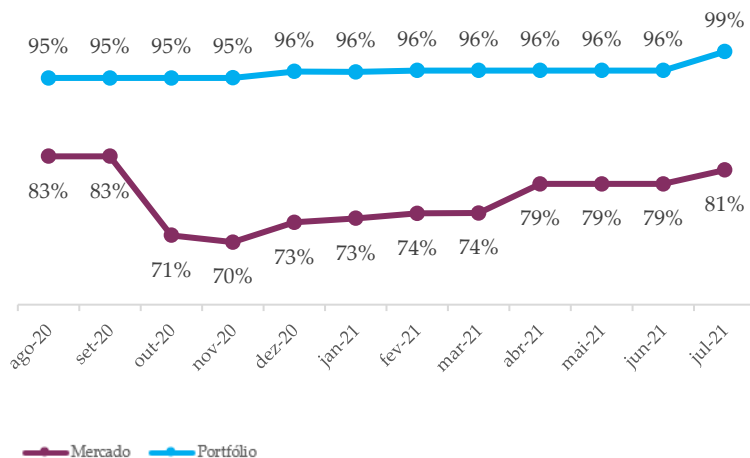


Performance Operacional

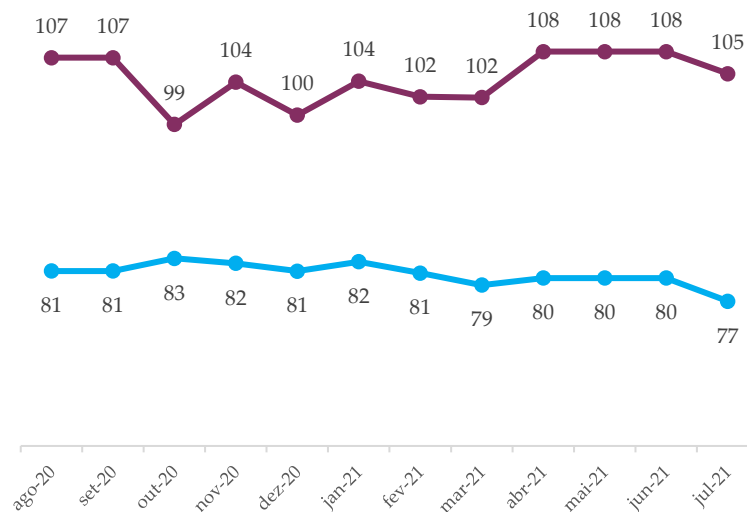
O Fundo vem apresentando um sólido e destacado resultado operacional. Há mais de 12 meses a inadimplência do Fundo é de 0%. A taxa de ocupação alcançou 99%, 18 pontos percentuais acima da média de mercado.

Os contratos de locação típicos encontram-se em média 25% abaixo da média de mercado.

Taxa de Ocupação Média (% ABL Própria)

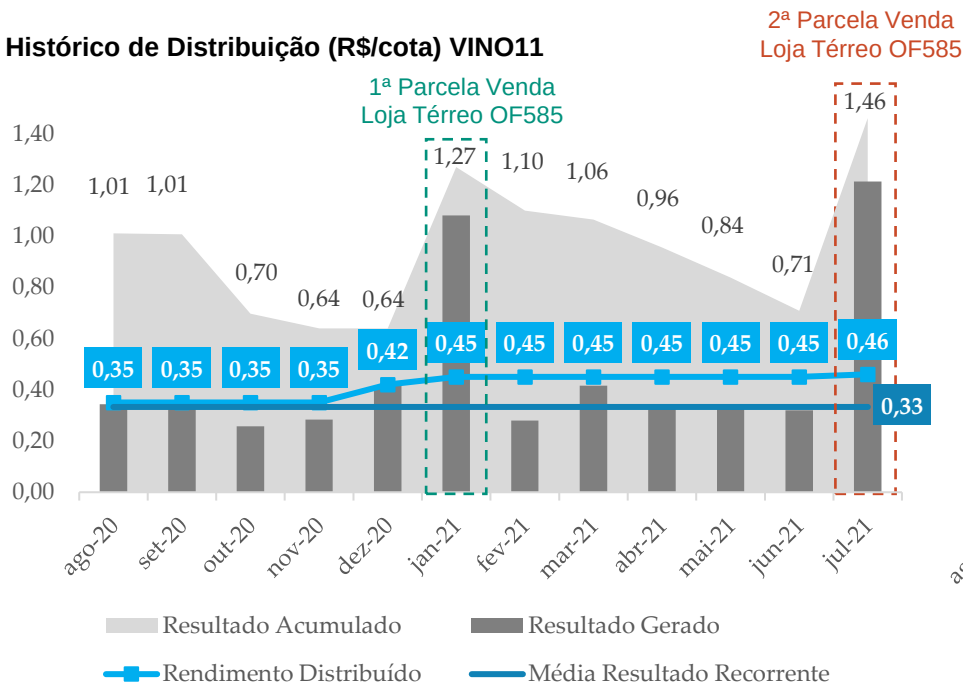


Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)

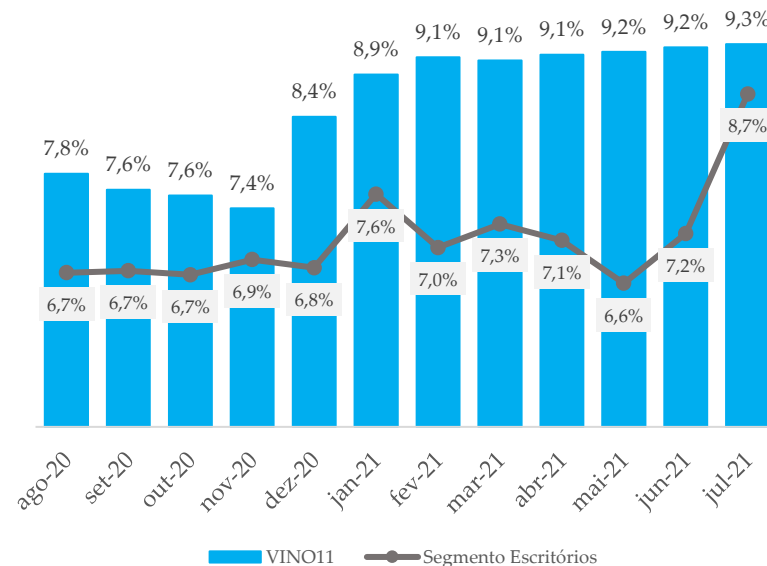


Rendimentos e Dividend Yield

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



Dividend Yield Anualizado¹



¹ Foi utilizado o valor de distribuição, dividido pela cota de mercado na data base de fechamento de cada mês.

² Foram considerados os 7 fundos imobiliários do mesmo segmento, multiativos de gestão ativa, com liquidez. A Média do segmento é obtida pela ponderação dos valores de mercado dos fundos com data base de 30-jul-2021.

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

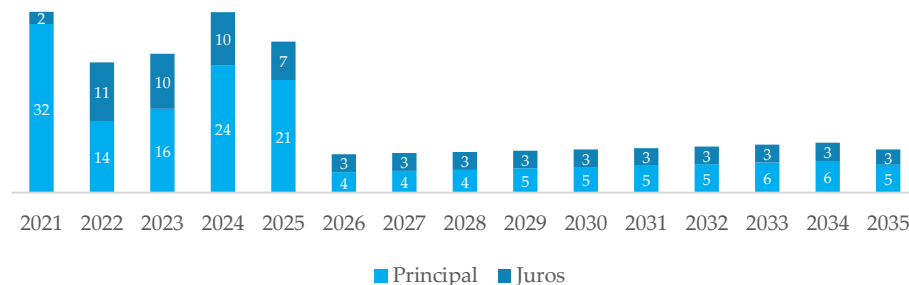
Em julho de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 155,3 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 101,1 milhões, saldo suficiente para cobrir as obrigações do fundo até 2024.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Julho 2021
Aplicações Financeiras	101.091
Obrigações de aquisição de ativos	-155.280
Até 2021	-31.740
De 2022 em diante	-123.540
Caixa Líquido	-54.188

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	TR + 9,383%	ago/25	69.753	51%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	16.666	13%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	50.000	37%
Total	-	-	136.419	-

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 30 de julho de 2021.

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril 2021	Maio 2021	Junho 2021	2T21	Δ 2T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	5.122	4.819	5.080	15.020	131%	30.103,20	133%
Resultado Financeiro	103	139	-197	45	4%	142,49	6%
Receita Financeira	441	439	127	1.008	89%	1.967,61	82%
Despesa Financeira	-338	-300	-325	-963	-	-1.825,12	-
Taxa de Administração	-825	-710	-742	-2.277	175%	-4.451,17	146%
Administrador e Escriturador	-94	-87	-91	-272	182%	-526,70	166%
Gestor	-731	-623	-651	-2.005	174%	-3.924,47	144%
Outras Receitas/ Despesas	-75	-29	-89	-193	107%	-396,76	-28%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,34	0,33	0,32	0,33	89%	0,33	85%
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-	-	9.699	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-	-	-	-	0,13	-
Resultado Total (R\$/cota)	0,34	0,33	0,32	0,33	89%	0,46	118%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,45	0,45	0,45	0,45	121%	0,45	121%
Distribuição sobre o Resultado (%)	132%	135%	141%	136%	136%	97%	103%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1,06	0,96	0,84	1,06	-	0,64	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,11	-0,12	-0,13	-0,36	-	0,07	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,96	0,84	0,71	0,71	-	0,71	-

Vinci Logística FII

VILG11

Destaques

560 ALOCAÇÃO RECURSOS DA 6ª
EMIÇÃO (MIL M² ABL PRÓPRIA)

61 NÚMERO DE LOCATÁRIOS DO
FUNDO

0,62-0,65 NOVO RANGE DE
RENDIMENTOS (R\$/COTA)

- Com a compra dos ativos Parque Logístico Pernambuco, em 12 de março, Porto Canoa, em 26 de abril, e Airport Town Guarulhos III, em 25 de maio, o Fundo finalizou a alocação dos recursos da Oferta com R\$ 417 milhões em aquisições, chegando a uma ABL Própria Total de 560 mil m².
- O Fundo conta atualmente com 61 locatários diversos, sendo 38% da receita advinda do setor de e-commerce e 24% de transporte e logística. Entre os locatários, empresas como Tok&Stok, Magazine Luiza, Ambev, L'Oréal, Whirlpool e Grupo FEMSA.
- Com a conclusão da alocação dos recursos da 6ª Emissão de Cotas, que se deu com a aquisição do ativo Airport Town Guarulhos III, em maio, e com os desembolsos das tranches relativas à aquisição do Castelo 57 Business Park, estimamos o novo range de rendimentos entre R\$ 0,62 e 0,65/cota até dezembro de 2021.

Linha do Tempo

01/04/2021

NOVA LOCAÇÃO NO ATIVO AIRPORT TOWN AYRTON SENNA

No dia 01 de abril, foi assinado contrato de locação para o Galpão Q60 do ativo Airport Town Ayrton Senna, localizado em Guarulhos-SP. O contrato, assinado com uma empresa do setor químico, é referente a 2.567 m² e representa metade da área que estava vaga no empreendimento.

25/05/2021

AQUISIÇÃO DO AIRPORT TOWN GUARULHOS III

O Fundo adquiriu 100% do empreendimento denominado Airport Town Guarulhos III. O ativo possui 16,2 m² de ABL e foi adquirido por R\$ 64,0 milhões. O cap rate da transação projetado para os próximos 12 meses é de 8,4%.

16/08/2021

RENOVAÇÃO DA EXCLUSIVIDADE ALIANZA PARK BELÉM

O Fundo renovou o acordo de exclusividade para a aquisição do condomínio logístico Alianza Park Belém, localizado na região metropolitana de Belém-PA.

26/04/2021

AQUISIÇÃO DO PORTO CANOA LOG

O Fundo adquiriu 100% do imóvel Porto Canoa LOG, que possui 93.690 m² de ABL e encontra-se 100% locado. O condomínio logístico está localizado em Serra-ES e possui as mais altas especificações técnicas. O valor da transação foi de R\$ 286,9 milhões, com um cap rate para os próximos 12 meses de 8,0%.

24/05/2021

LOCAÇÃO DE 100% DO PARQUE LOGÍSTICO OSASCO

Em maio, com a locação do módulo 5 do Galpão 1 para a empresa de e-commerce Mercado Favo, o ativo Parque Logístico Osasco chegou a 100% de ocupação. Por estar localizado a aproximadamente 15km da cidade de São Paulo, o condomínio é considerado um *last mile*.

Portfólio Atual do Fundo: 560 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 15 ativos, 6 estados e 61 locatários diversos



Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Extrema BP I	66.940 m ²	Extrema, MG
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Jundiaí BP	12.270 m ²	Jundiaí, SP	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG	Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP
ATown Ayrton Senna	18.923 m ²	Guarulhos, SP	P.L. Pernambuco	35.111 m ²	Ipojuca, PE
CD Cachoeirinha	36.722 m ²	Cachoeirinha, RS	Porto Canoa LOG	93.690 m ²	Serra, ES
CD Eldorado do Sul	15.211 m ²	Eldorado do Sul, RS	Atown Guarulhos III	16.219 m ²	Guarulhos, SP
CD Cariacica	16.502 m ²	Cariacica, ES			

Diversificação da Receita Por

WAULT¹

4,4

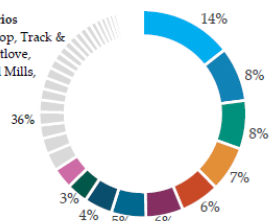
anos

Ocupação

99%

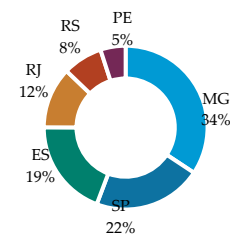
Locatário (% Receita)

52 outros Locatários
Boticário, Fast Shop, Track & Field, Cremer, Petlove, Foxconn, General Mills, entre outros

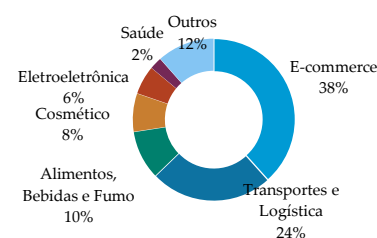


- Tok&Stok
- Prêmio de Locação
- Grupo Magazine Luiza
- Ambev S.A.
- L'Oreal
- Privalia
- Whirlpool
- Grupo FEMSA
- Transmagna
- Unilog Express Logística

Estado (% Receita)

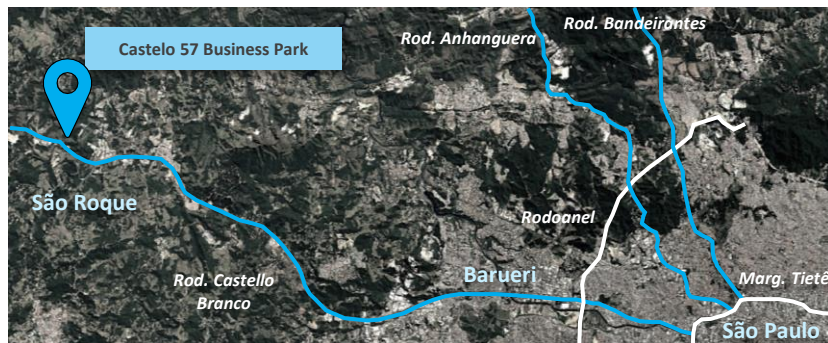


Sector (% Receita)



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Alugueis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio, em 31/07/2021

Estudo de Caso – Castelo 57 Business Park – avanço nas obras do empreendimento e projeção dos resultados

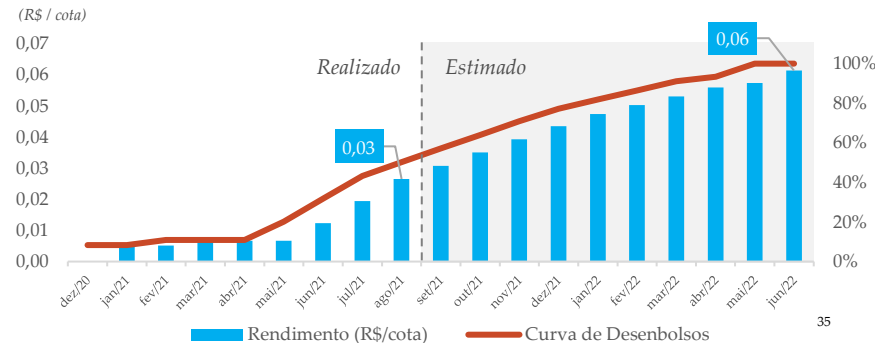


Fotos do empreendimento (julho de 2021)



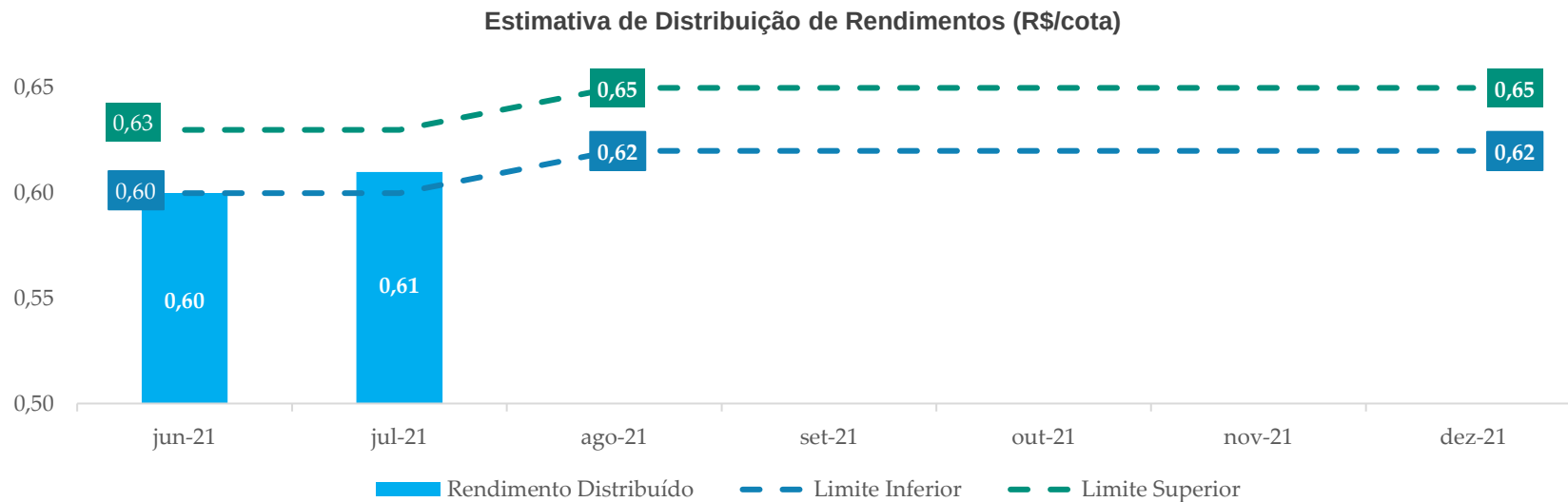
- ✓ O empreendimento, que terá 60.589 m² quando entregue, está localizado na região de São Roque, no estado de São Paulo, a cerca de 60km da cidade de São Paulo e com acesso direto à Rodovia Castello Branco.
- ✓ O Fundo possui 80% de participação no projeto e conta com Prêmio de Locação a um cap rate de 8,5%, corrigido anualmente pelo IPCA, durante o período de obra e, posteriormente, por mais 24 meses após o “Habite-se” do empreendimento.
- ✓ No mês de julho, houve avanços com as obra da via de acesso ao empreendimento e atividades de terraplenagem, englobando taludes, drenagem, muros de arrimo, entre outras.

Cronograma estimado de desembolsos e rendimentos



Novo Range de Rendimentos do Fundo

O Fundo passará a distribuir, a partir de agosto até o final do ano, rendimentos na faixa entre 0,62 e 0,65 centavos por cota até o fim do ano de 2021.



A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

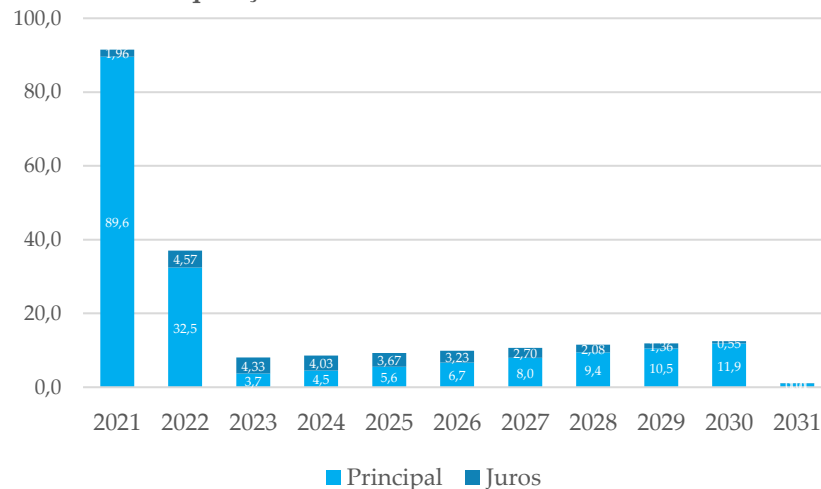
Obrigações a Pagar

Em julho de 2021¹, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 181,8 milhões. Essas incluem as parcelas remanescentes do pagamento a prazo dos imóveis Fernão Dias Business Park e CD Privália, com prazo de vencimento em 2031, corrigidas por IPCA + 7,5% a.a., o pagamento do ativo Castelo 57 Business Park, com a última tranche prevista para 2022, e a segunda parcela do ativo Porto Canoa LOG, adquirido em abril de 2021.

Situação Caixa VILG (R\$ mil)	Julho 2021
Aplicações Financeiras	163.904
Obrigações de aquisição de ativos	-181.794
Até 2021	-89.603
De 2022 em diante	-93.797
Caixa Líquido	-17.890

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	IPCA + 7,5%	Jan/2031	65.270	36%
Porto Canoa LOG	-	Dez/2021	42.807	24%
Castelo 57 Business Park	-	Mai/2022	73.717	40%
Total	-	-	181.794	-

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)²



¹ Data base 16/08/2021.

² Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de maio de 2021

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril 2021	Mai 2021	Junho 2021	2T21	Δ 2T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	8.583	9.548	10.555	28.686	113,8%	50.978	105,6%
Resultado Financeiro	459	-19	158	598	-29,0%	735	-420,2%
Receita Financeira	1.429	995	760	3.183	39,2%	5.592	100,9%
Despesa Financeira	-970	-1.014	-602	-2.586	78,9%	-4.857	61,2%
Taxa de Administração	-1.170	-1.170	-1.170	-3.509	125,1%	-7.086	150,3%
Administrador e Escriturador	-190	-175	-183	-548	146,5%	-961	143,8%
Gestor	-1.154	-995	-1.054	-3.203	139,6%	-5.528	126,9%
Outras Receitas/ Despesas	162	-198	-272	-308	-39,4%	-933	-4,1%
Resultado Total (R\$/cota)	0,52	0,54	0,61	1,68	-2,9%	3,28	-11,1%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,50	0,57	0,60	1,67	3,1%	3,32	-6,7%
Distribuição sobre o Resultado (%)	95%	105%	98%	99%	-	101%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,00	0,03	0,00	0,00	-	0,09	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,02	-0,03	0,01	0,01	-	-0,07	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,03	0,00	0,02	0,02	-	0,02	-

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Destaques

99,3% HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO
(% VS PRÉ-PANDEMIA)

659,5 POTENCIAL AQUISIÇÃO
(R\$ MILHÕES)

0,60-0,66 ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS
(R\$/COTA)

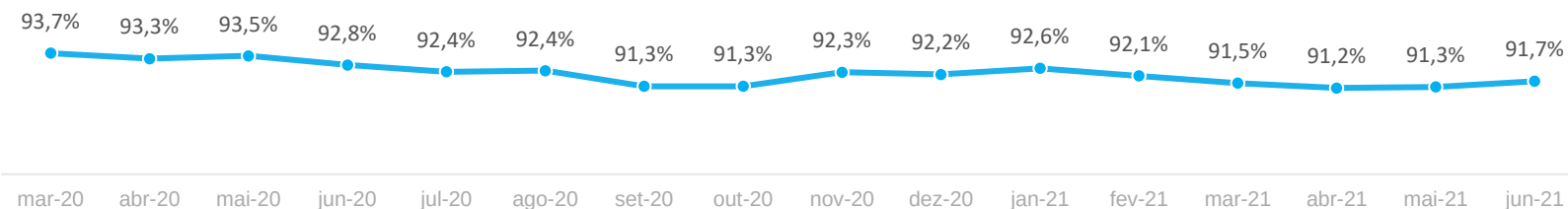
- O segundo trimestre foi marcado pela retomada na operação dos empreendimentos após a segunda onda de COVID-19 no Brasil. Durante o mês de abril os shoppings foram autorizados a reabrir e desde 19/07 o portfólio do Fundo já funcionava com o equivalente a 99,3% do horário de funcionamento pré-pandemia.
- Os shoppings do portfólio tem reagido positivamente às medidas de flexibilização, com crescimento das vendas e das receitas de locação e se aproximando dos níveis observados em 2019. Em junho, as vendas dos mesmos shoppings atingiram 86% das vendas de 2019, enquanto as receitas de locação atingiram 97%.
- Anunciada transação potencial para aquisição de 4 ativos de propriedade da Ancar Ivanhoe por R\$ 659,5 milhões envolvendo os shoppings Pantanal Shopping, Porto Velho Shopping, North Shopping Maracanaú e Shopping Boulevard com expectativa de taxa interna de 15,5% a.a.
- Caso a transação seja concluída, estimamos uma distribuição de rendimentos média entre R\$ 0,60 e R\$ 0,66 por cota para os 12 meses de outubro/21 até setembro/22.²

² Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

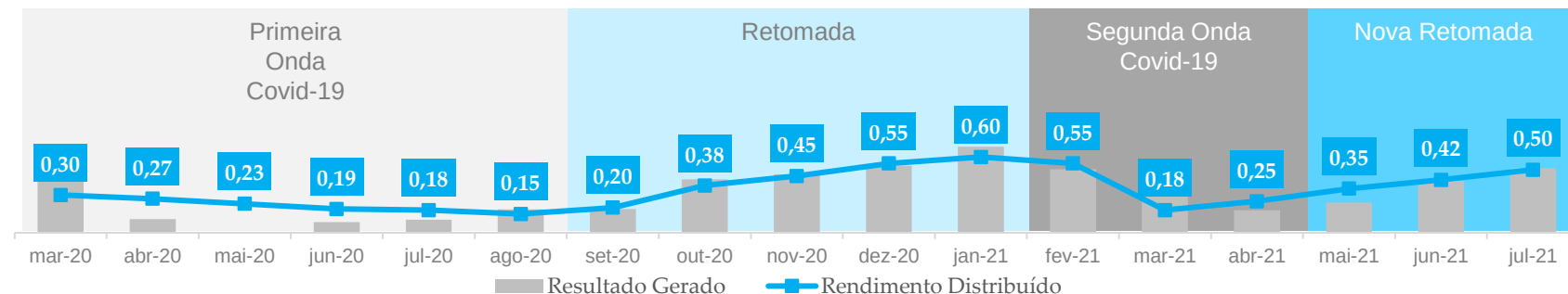
Resiliência durante COVID

- Desde o início da pandemia, o Fundo apresentou uma redução de 2,0% em sua taxa de ocupação e foi capaz de manter durante os piores momentos da crise uma distribuição de rendimentos equivalente a cota patrimonial corrigida pelo CDI líquido

Taxa de Ocupação



Distribuição de Rendimentos Mensais

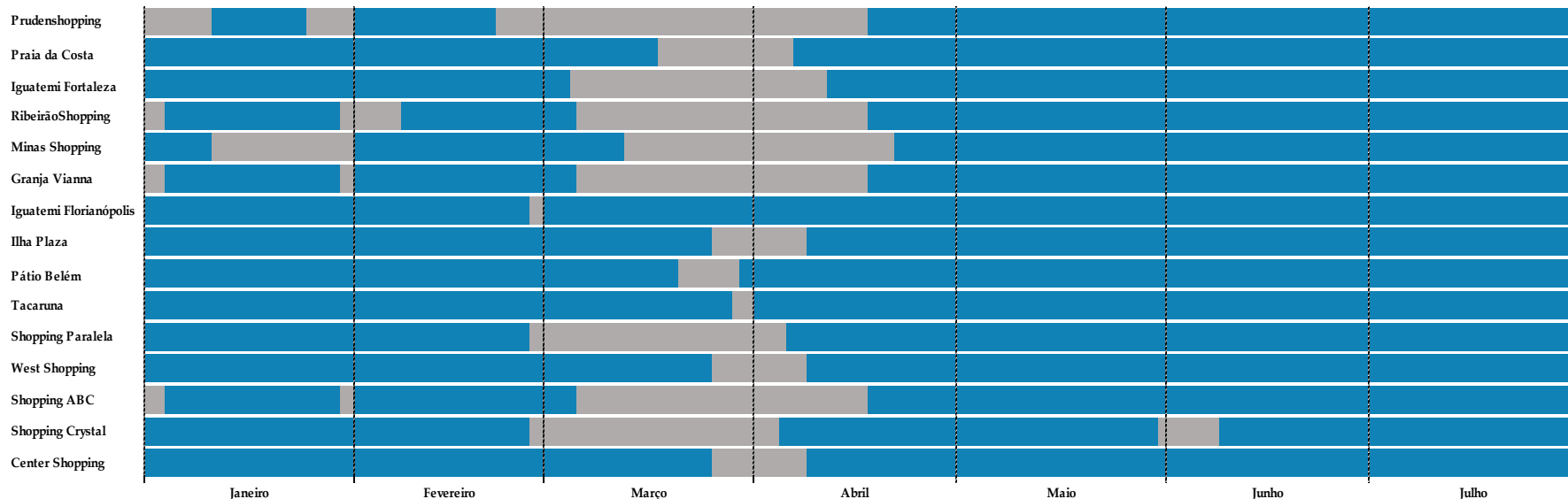


¹ Fonte: Vinci Partners

Horário de Funcionamento Atual em comparação com o pré-pandemia

- O início de 2021 foi marcado por diversos fechamentos de shoppings em decorrência de medidas tomadas pelo Poder Público por conta do avanço da COVID-19. Durante o mês de abril, no entanto, os shoppings voltaram a funcionar novamente de forma consistente, respeitando com certas limitações, e mantiveram-se abertos por quase todo o restante do segundo trimestre.

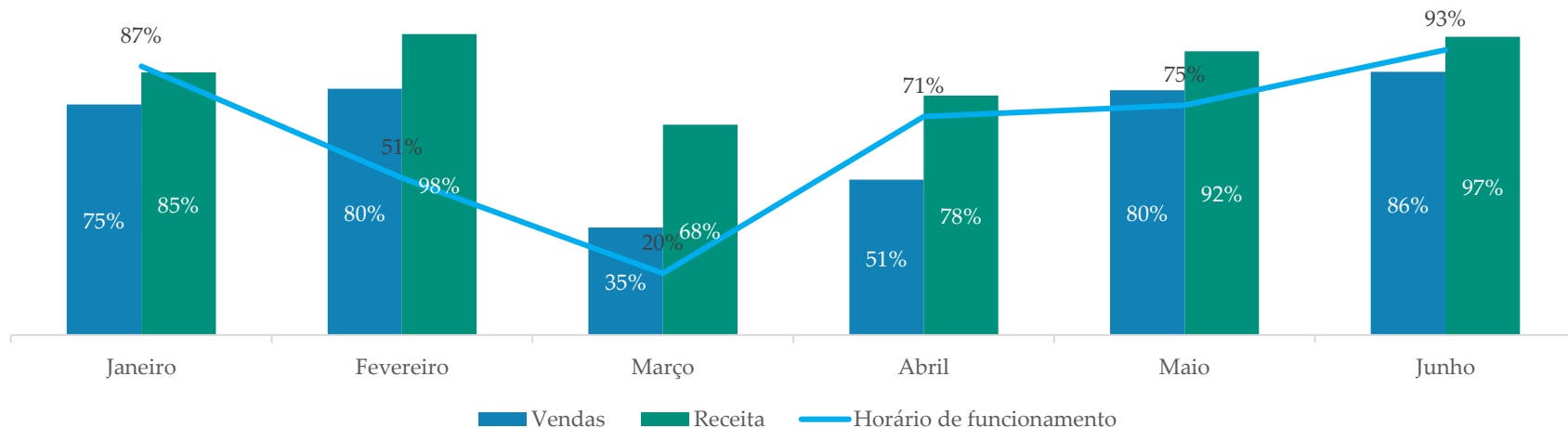
Funcionamento dos Shoppings em 2021



Horário de Funcionamento Atual em comparação com o pré pandemia

- Ao final do 2T21, os shoppings do portfólio apresentavam um funcionamento médio equivalente a 93%¹ do horário de funcionamento pré-pandemia e, considerando as flexibilizações recentes, desde 19/07, 100% dos shoppings estavam abertos e com horário médio de 99,3%.

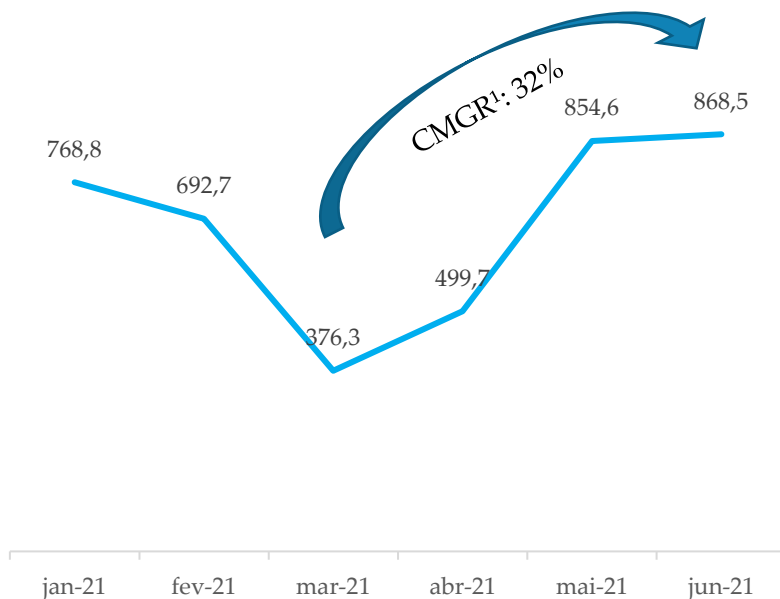
Histórico de Funcionamento dos Shoppings (% vs 2019 – Vendas e Receita mesmos shoppings)



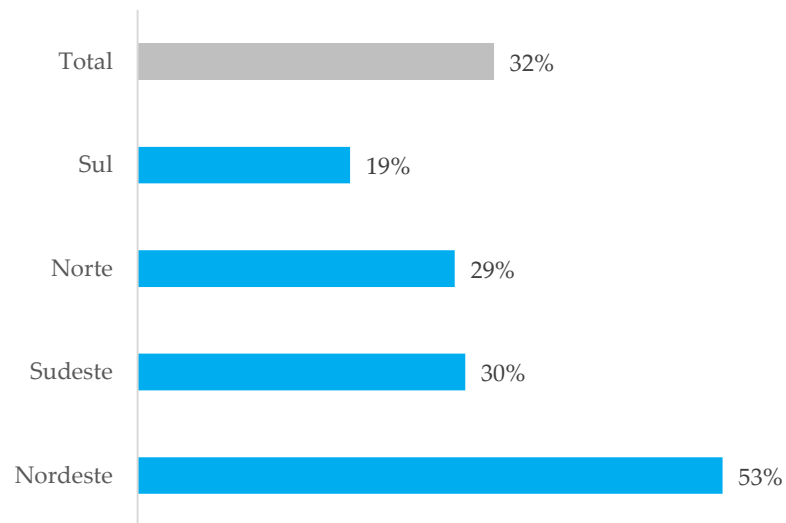
¹ Percentual calculado com base na representatividade de cada ativo para o NOI do portfólio

Indicadores Financeiros e Operacionais

Vendas/m² (R\$/m²)



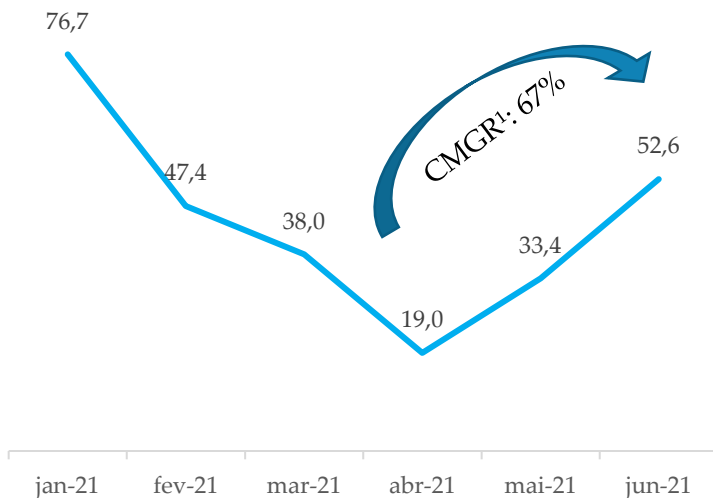
CMGR¹ por região (%)



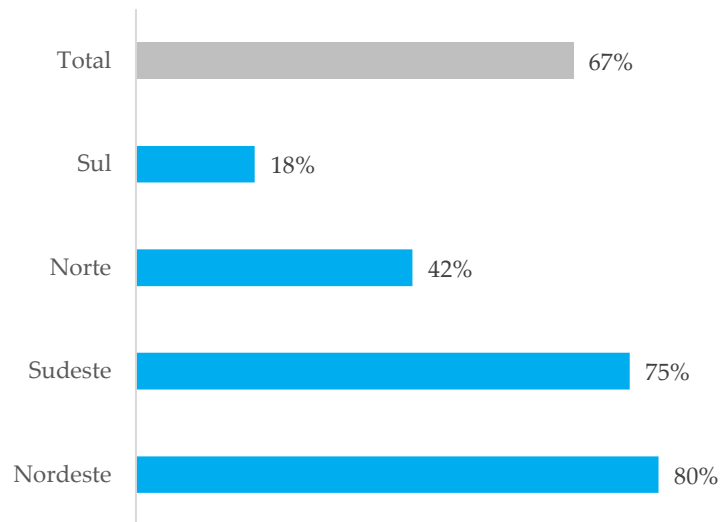
¹ Crescimento médio mensal, de março a junho

Indicadores Financeiros e Operacionais

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



CMGR¹ por região (%)



¹ Crescimento médio mensal, de abril a junho

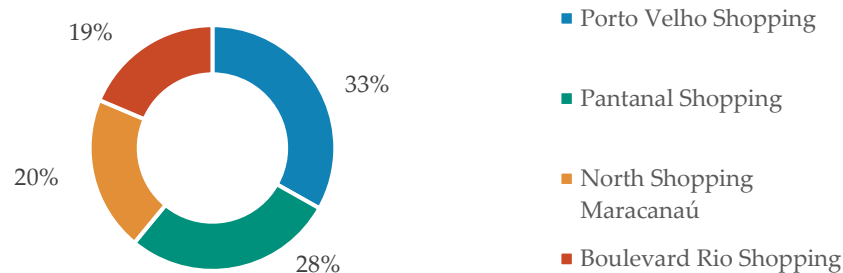
Potencial transação com a Ancar Ivanhoe

- Aquisição potencial de quatro ativos que adicionarão aproximadamente 58,8 mil m² de ABL própria ao portfólio do Fundo a um preço de R\$ 11.200/m² (R\$ 659,5 milhões)



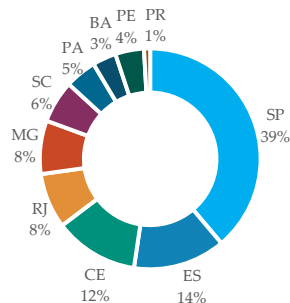
Ativo	Localização	Participação
 Porto Velho Shopping	Porto Velho, RO	49,0%
 Pantanal Shopping	Cuiabá, MT	21,50%
 North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	100,00%
 Shopping Boulevard	Rio de Janeiro, RJ	40,00%

%NOI por Ativo em 2019

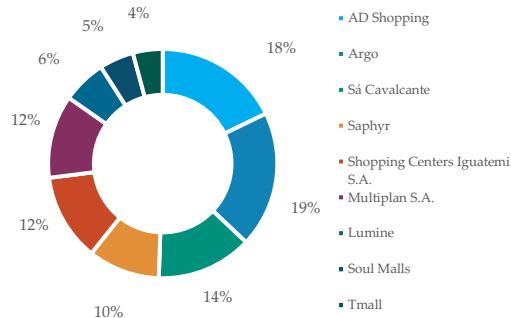


Portfólio¹ com 15 ativos distribuídos em 10 estados brasileiros, com aproximadamente 160,0 mil m² de ABL Própria e administrados por 9 administradores distintos

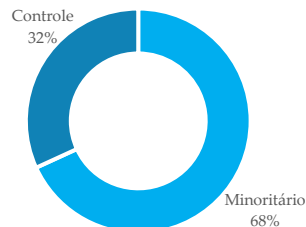
%NOI Próprio por Estado



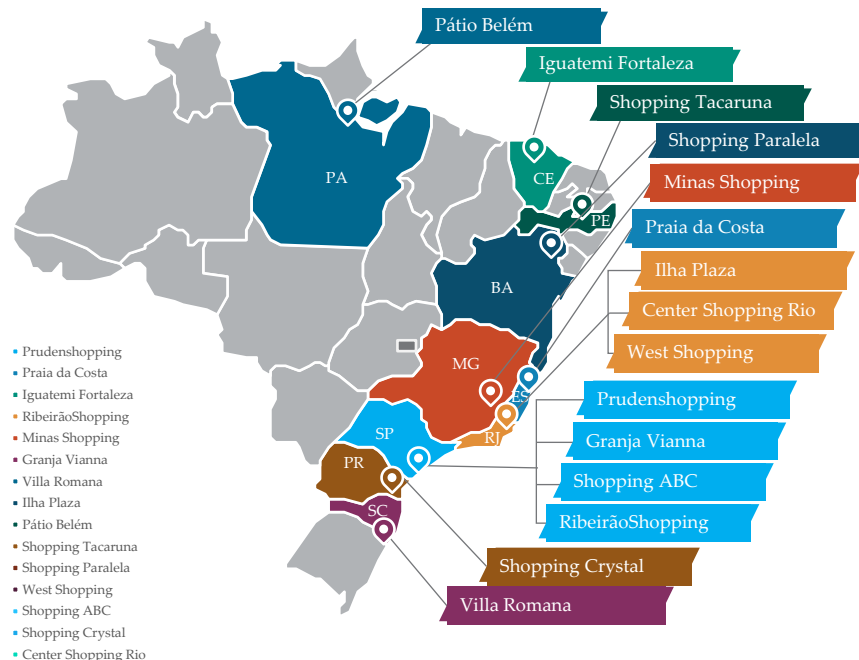
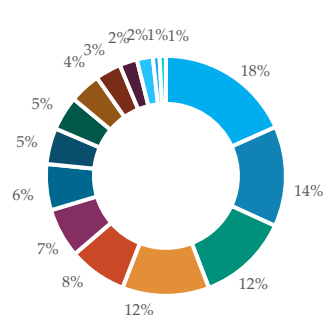
%NOI Próprio por Administrador



%NOI Próprio por Tipo de Participação



%NOI Próprio por Ativo



Clique [aqui](#) para acessar mais informações sobre cada shopping do Fundo.

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

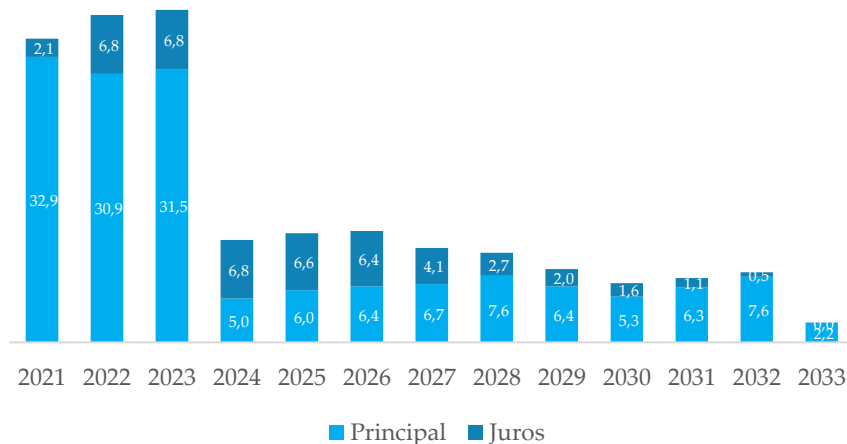
Em julho de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 162,8 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 45,0 milhões, superiores a necessidade de caixa de 2021 do Fundo.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Julho 2021
Aplicações Financeiras	44.954
Obrigações de aquisição de ativos	-162.802
Até 2021	-34.982
De 2022 em diante	-127.820
Caixa Líquido	-117.848

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Praia da Costa	100% CDI	Set/2023	81.706	50%
Granja Vianna	CDI + 1,85%	Mar/2033	38.312	23%
Paralela, West, Crystal e Center	TR + 9,85% ²	Mai/2029	23.499	14%
Ilha Plaza e Pátio Belém	TR + 9,40% ²	Mar/2027	14.703	9%
Tacaruna	100% CDI	N/A ³	4.583	3%
Total	-	-	162.802	-



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de agosto de 2021

² Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

³ Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

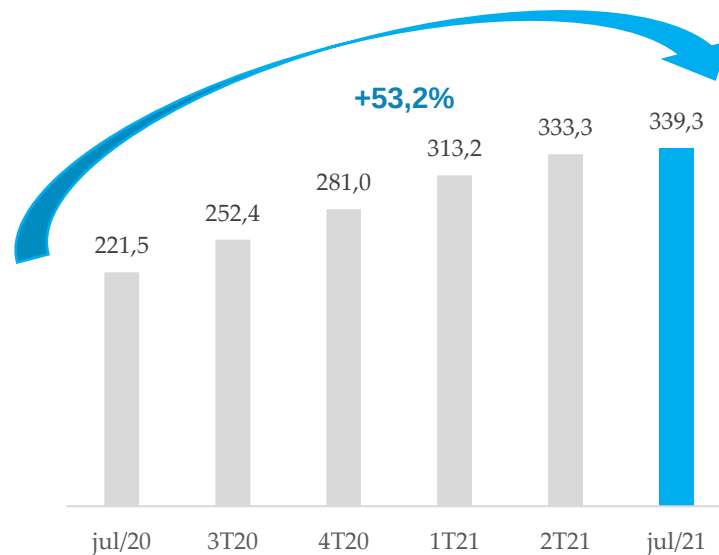
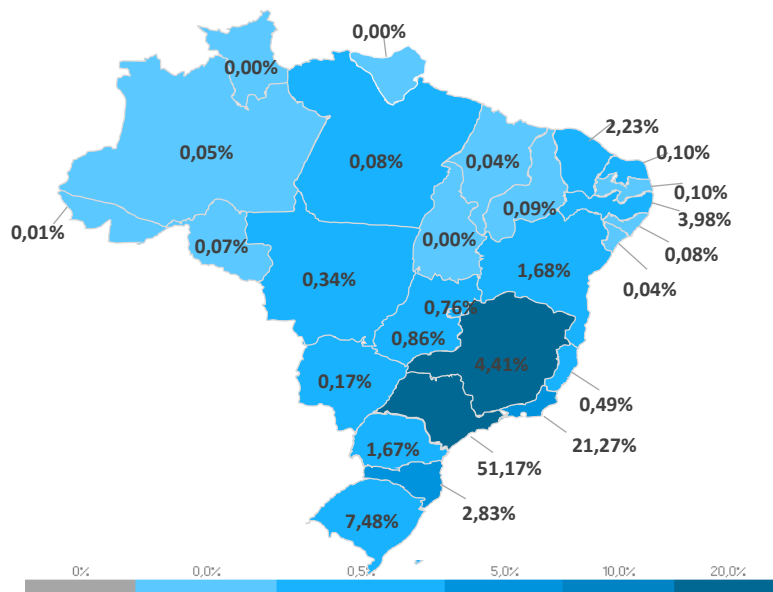
Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril 2021	Maio 2021	Junho 2021	2T21	Δ 2T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	3.917	4.741	7.415	16.073	428%	30.352	-8%
Resultado Financeiro	29	-117	-170	-258	-84%	-531	-106%
Receita Financeira	365	236	213	814	-84%	1.390	-79%
Despesa Financeira	-336	-353	-383	-1.073	0%	-1.921	-27%
Taxa de Administração	-1.297	-1.126	-1.198	-3.357	11%	-5.466	-44%
Administrador e Escriturador	-201	-186	-193	-316	13%	-516	-10%
Gestor	-1.096	-940	-1.005	-3.041	-3%	-4.950	-35%
Outras Receitas/ Despesas	-100	-64	-132	-296	5%	-478	-523%
Resultado Total (R\$/cota)	0,18	0,24	0,41	0,83	290%	1,64	-27%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,25	0,35	0,42	1,02	48%	1,75	-22%
Distribuição sobre o Resultado (%)	140%	145%	101%	122%	-	107%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,24	0,17	0,06	0,24	-	0,08	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,07	-0,11	-0,01	-0,19	-	-0,02	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,17	0,06	0,06	0,06	-	0,06	-

Mercado de Capitais

Número de Investidores

Os 5 fundos listados (VISC, VILG, VINO, VIFI e VIUR) apresentavam ao final de julho de 2021 aproximadamente 340 mil investidores¹, presentes em todos os estados do Brasil, o que representa um crescimento de mais de 50% em relação ao mesmo período do ano anterior e cerca de 24% da base total de investidores de FIIs da B3².

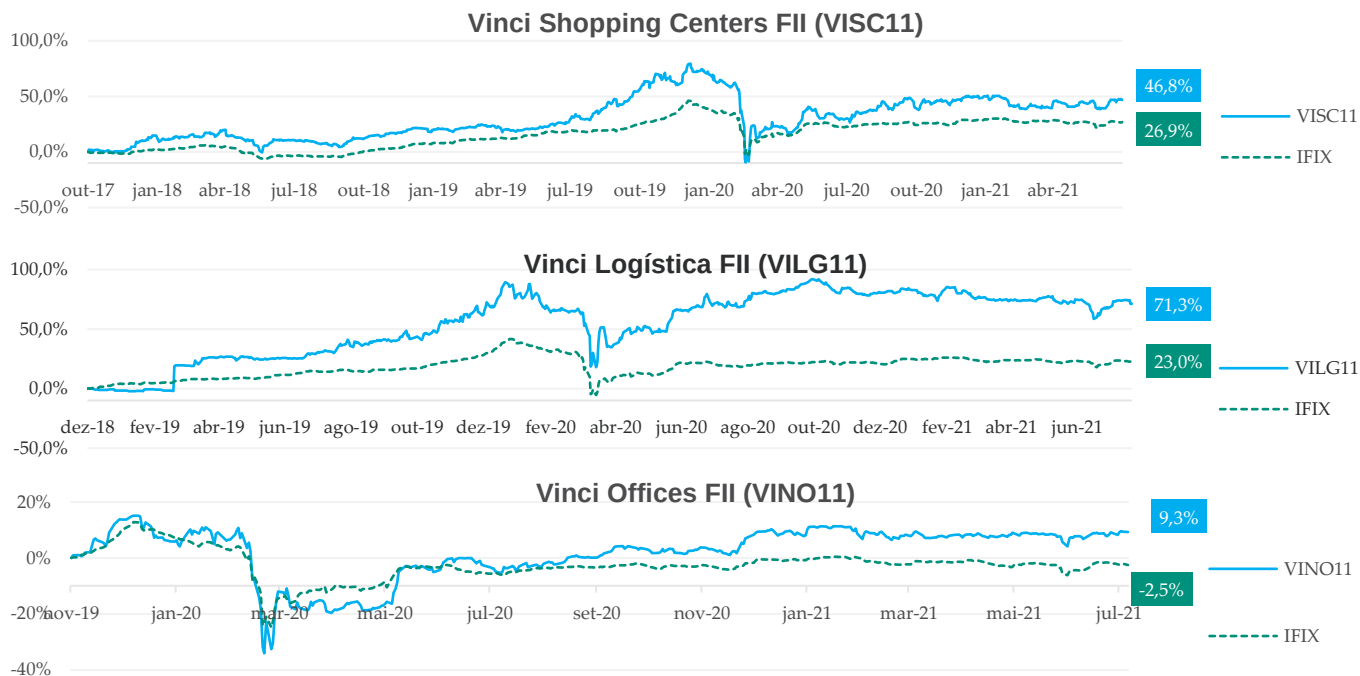


¹Fonte: Escriturador

²Fonte: Boletim Mensal FIIs B3 – Julho 2021

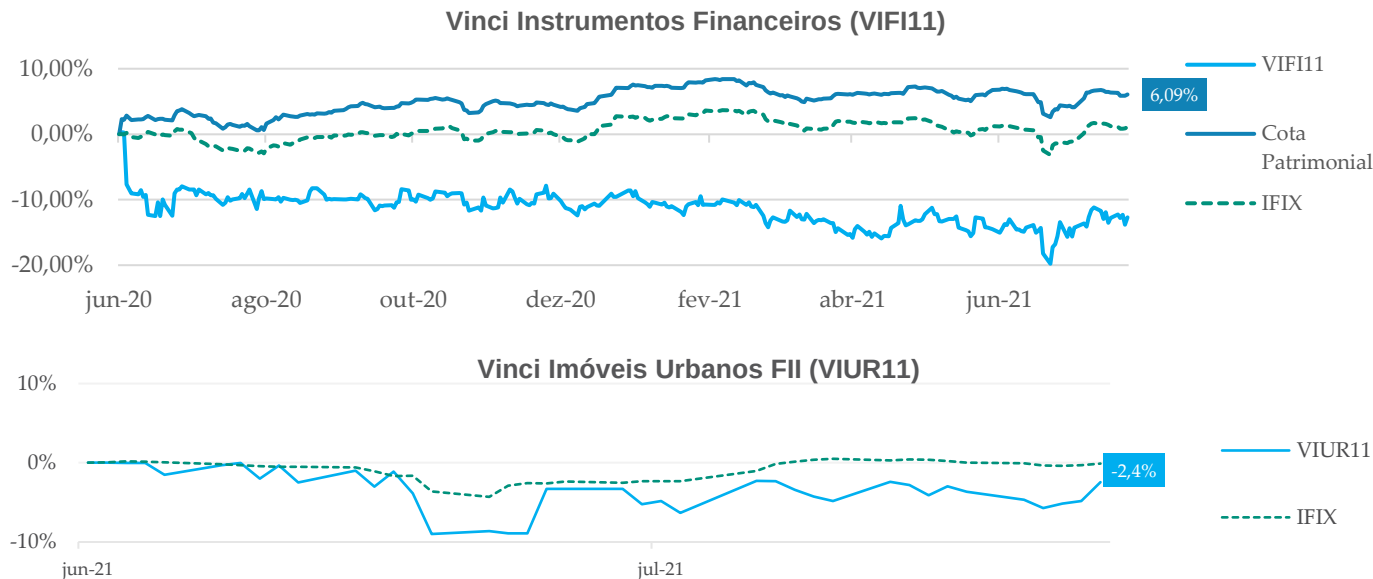
Rentabilidade acumulada das cotas de mercado e rendimentos distribuídos x IFIX

Os fundos VISC, VILG, VINO apresentam retorno total superior ao IFIX desde seus respectivos IPOs/inícios.



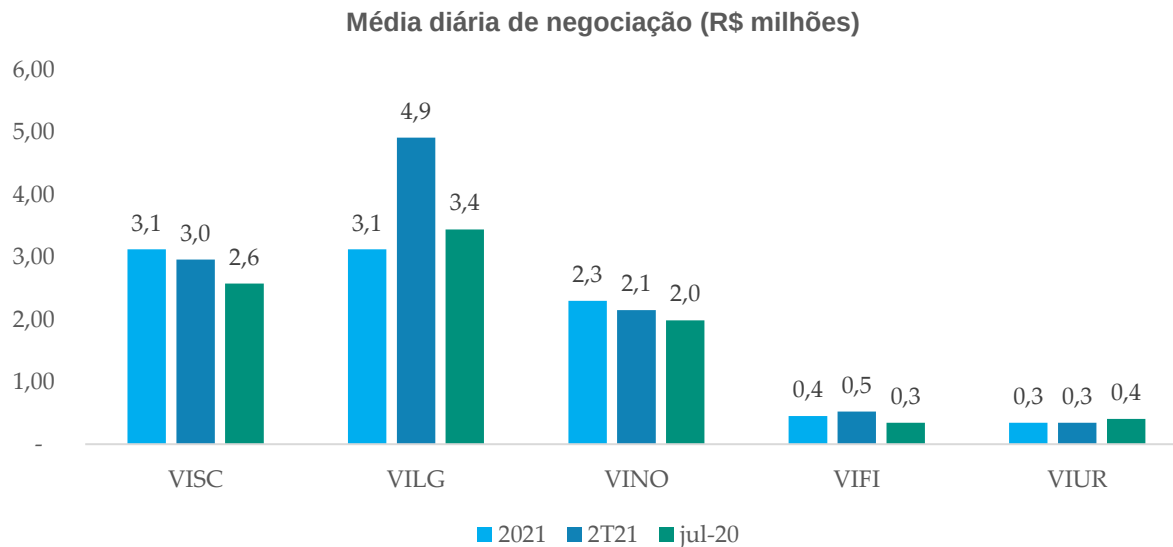
Rentabilidade acumulada das cotas de mercado e rendimentos distribuídos x IFIX

A cota de mercado do VIFI apresenta um desconto de aproximadamente 11% para sua cota patrimonial, que apresenta retorno total acumulado superior ao do IFIX desde seu IPO. Já o VIUR, começou a negociar no meio de junho e ainda apresenta certa volatilidade.



Negociação média diária na B3

As cotas dos fundos VISC, VILG e VINO apresentam relevantes médias de liquidez diária, e estão entre os fundos mais negociados de seus respectivos segmentos na B3. Já o VIFI e o VIUR, nossos fundos mais recentes, apresentam uma crescente média de negociação diária e a tendência é acompanhar os demais fundos com o crescimento da sua base de investidores.



Relação com Investidores

Contato RI

Entre em contato com o nosso RI através do e-mail

ri@vincifii.com

ou

+55 21 2159-6225

Cadastre-se no Mailing List em

www.vincifii.com



WEBINAR TRIMESTRAL



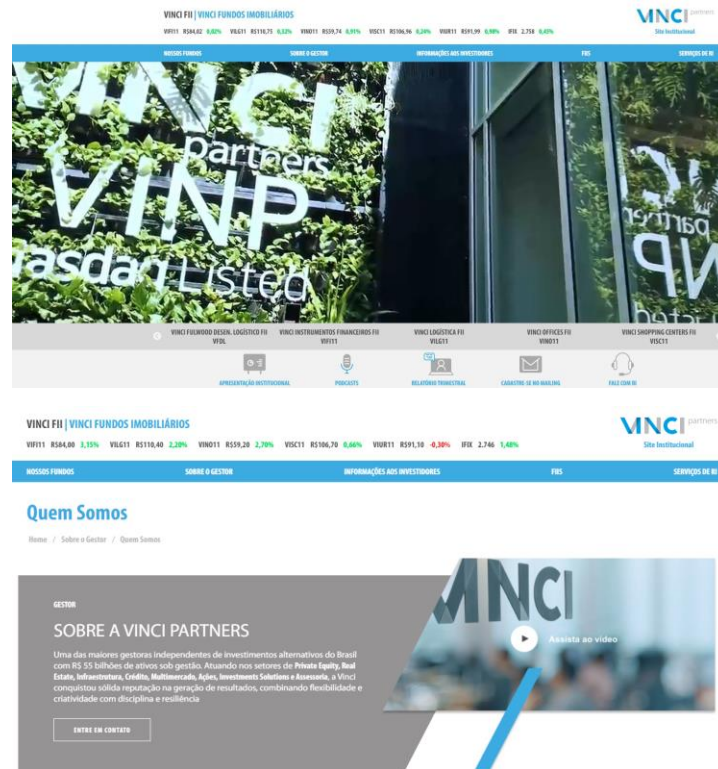
RELATÓRIO MENSAL



PORTFÓLIO



COMUNICADOS





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 Jardim 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
100717