



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Informações Gerais

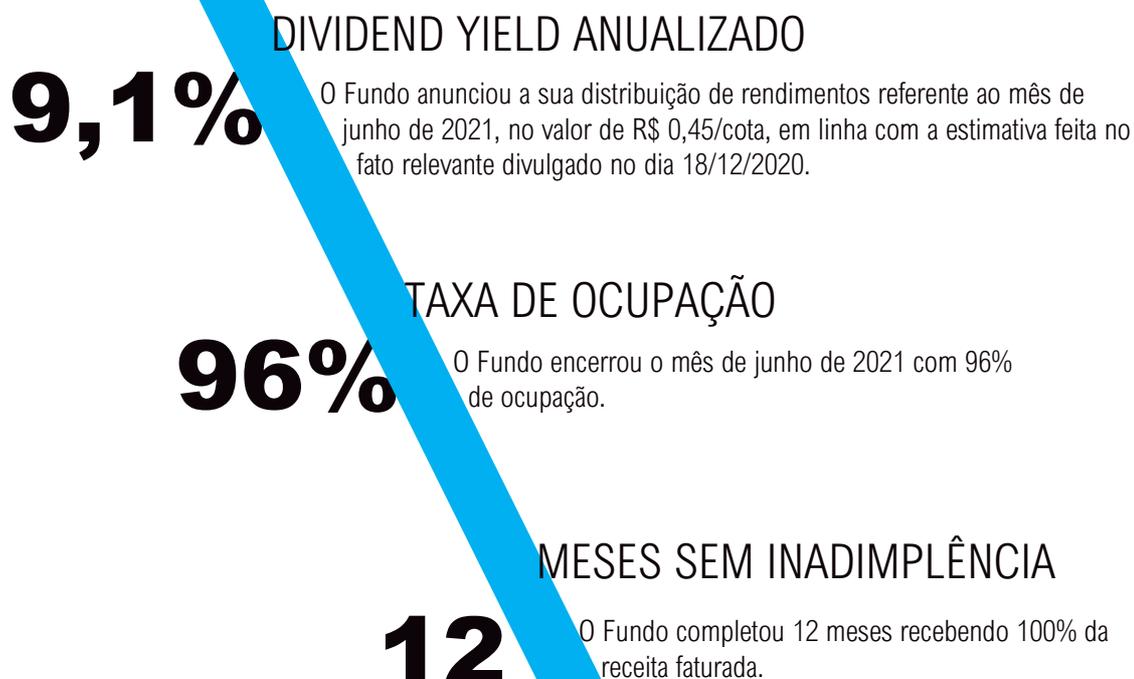
Visão Geral do Fundo

- **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 (30-06-21)**
R\$ 59,03
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-21)**
R\$ 59,66
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (30-06-21)**
79.726
- **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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Comentários do Gestor

Conclusão da alienação de 100% da loja ocupada pela Renner no edifício Oscar Freire 585

Nos termos do [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 6 de julho de 2021, o Fundo concluiu na mesma data, a alienação da loja de varejo ocupada pela Renner S.A. no térreo do edifício Oscar Freire 585, recebendo R\$ 35.317.058,96, que representam os 50% remanescentes do valor da venda corrigido por IPCA.

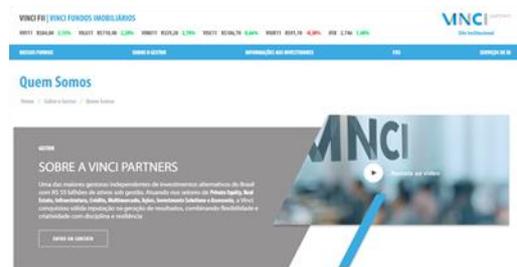
A transação reforça a gestão ativa do Fundo, uma vez que representa a alienação de um imóvel destinado ao segmento de varejo de rua, e, portanto, fora do escopo principal da estratégia do Fundo de investimentos em edifícios corporativos. Assim, a gestão permite a reciclagem do portfólio e a geração de ganho de capital para seus cotistas.

O Fundo permanece com o controle (100,0% de participação) sobre as lajes corporativas destinadas a ocupação de escritórios do edifício Oscar Freire 585, que totalizam 4.100 m² de área BOMA.

A operação resultou em um lucro imobiliário total de R\$ 20,7 milhões, assim, estimamos que o rendimento mensal a ser distribuído pelo Fundo nos próximos 6 meses se situe entre R\$ 0,44 e R\$ 0,48 por cota. **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.**

Novo Site de Fundos Imobiliários da Vinci Partners

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 01 de julho de 2021, foi lançado o novo site dos fundos imobiliários geridos pela Vinci Partners visando proporcionar maior facilidade de acesso às principais informações aos investidores.



A página oferece informações sobre a gestora, a equipe de gestão, os segmentos de atuação e as estratégias dos fundos. O site ainda conta com a descrição dos ativos que compõem os portfólios com vídeos e imagens, acesso aos Podcasts mensais em suas diferentes plataformas, além de diversas outras novidades. Tudo isso de forma dinâmica e proporcionando melhor experiência de navegabilidade aos investidores.

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

JUNHO 2021

Essa iniciativa reforça a posição de destaque da Vinci Partners em relação à adoção de melhores práticas de governança e transparência com seus investidores.

Convidamos todos os investidores a visitarem o novo site, que permanece com o mesmo endereço: vincifii.com

Projeto de Lei 2.337/2021 - Fim da isenção sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos imobiliários

No dia 25 de junho de 2021, o Governo encaminhou a segunda fase da reforma tributária ao Congresso através do Projeto de Lei 2337/2021. A primeira fase da proposta havia sido apresentada em 21 de julho de 2020 e ainda se encontra em tramitação. A nova fase contempla alterações em uma série de aspectos fiscais, como o aumento da faixa de isenção de imposto de renda de pessoas físicas, redução de imposto de renda de pessoa jurídica em contrapartida a tributação de dividendos de empresas, tributação sobre investimentos, entre outras questões.

No que diz respeito aos fundos imobiliários, a proposta prevê o fim da isenção sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, que passariam a ser tributados em 15%. Essa também passaria a ser a alíquota de tributação sobre ganho de capital para vendas em bolsa, que atualmente é de 20%.

Um ponto que chama a atenção deste projeto de lei é que, de acordo com o texto apresentado, não haveria alteração nos demais instrumentos financeiros imobiliários e agrícolas (LCI, LH, LIG, CRI, LCA, CDA, CDCA, WA e CRA), que seriam mantidos isentos, o que, na nossa visão, indica uma grande incoerência nesta proposta e que precisa ser revista.

A proposta entregue pelo poder executivo é um projeto de lei, portanto precisa ser aprovado no Congresso, tanto na Câmara quanto no Senado, para ter validade. Em função da abrangência de temas fiscais tratados nesta proposta de reforma, é muito provável que, se aprovado, sofra modificações até a sua versão final.

Ainda que a proposta seja aprovada na forma proposta pelo Governo, acreditamos nos fundamentos dos fundos imobiliários de longo prazo e observamos um prêmio atrativo quando comparamos os FIIs com as curvas longas de juros reais. Vale chamar a atenção que, para as alterações entrarem em vigor em 2022, a proposta precisaria ser aprovada ainda em 2021. Caso contrário, as alterações seriam válidas somente a partir do ano seguinte ao da sua aprovação.

Os profissionais envolvidos na gestão dos nossos fundos imobiliários têm se reunido em fóruns específicos, buscando unir esforços para dialogar com o Congresso e direcionar o poder público para que seja tomado um caminho mais racional para a discussão desta reforma tributária.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 4.051 mil, o equivalente a R\$ 0,32/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 5.080 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi de R\$ 0,45/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.977 mil, equivalente a R\$ 0,71/cota.

Resultado do Fundo	Junho 21 (R\$ mil)	Junho 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.080	0,40	0,38	0,38
Resultado Financeiro	-197	-0,02	0,02	0,02
Receita Financeira	127	0,01	0,03	0,03
Despesa Financeira	-325	-0,03	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-742	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-91	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-651	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-89	-0,01	0,00	0,00
Resultado Total	4.051	0,32	0,40	0,39
Rendimentos a serem distribuídos	5.703	0,45	0,40	0,39

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	10.629	0,84
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.652	-0,13
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.977	0,71

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

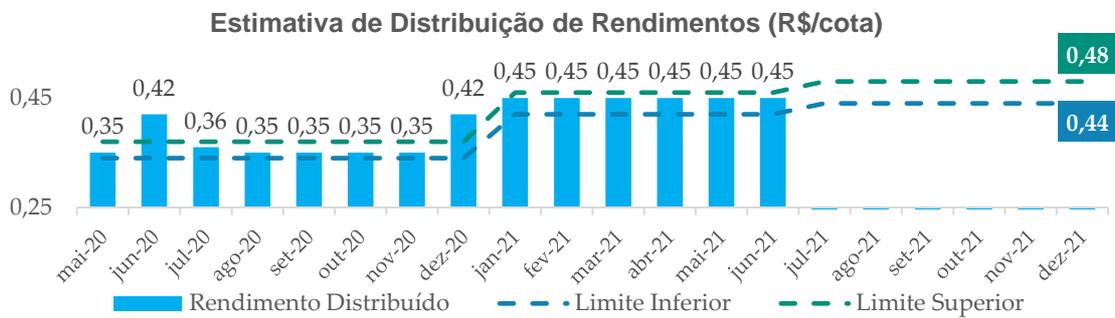


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 06/07/2021, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,44 e R\$ 0,48/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

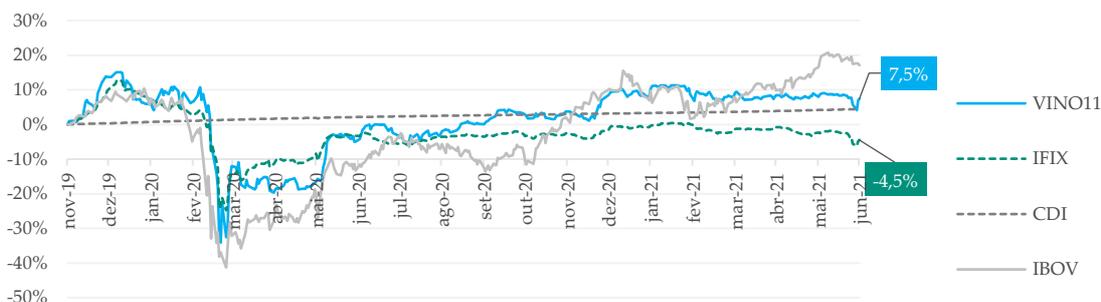
Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	59,80	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	59,03	59,03	59,03	59,03
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-1,3%	-17,6%	7,3%	-7,0%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	12,1%	6,9%	14,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,5%	-5,5%	14,3%	7,5%
IFIX ³	-2,2%	-4,0%	-1,3%	-4,5%
IBOVESPA ⁴	0,5%	6,5%	28,9%	17,1%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-1,3%	-17,6%	5,9%	-7,0%
Rendimentos e Outros	0,8%	12,1%	6,9%	14,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,5%	-5,5%	12,8%	7,5%
CDI Líquido ⁶	0,3%	1,1%	1,6%	3,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 59,03, o que equivale a uma variação de -1,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,5% no mês, o equivalente a 1,7 ponto percentual 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 7,5% representando 195,5% 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

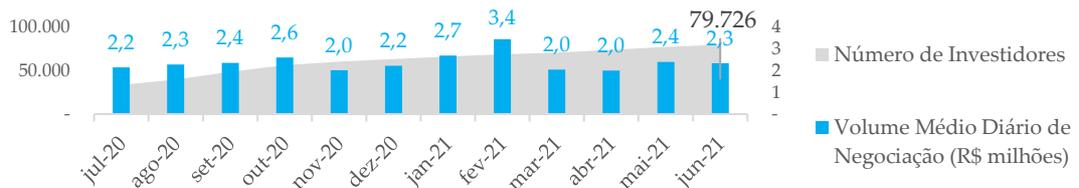
JUNHO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	748.138
Número de Cotistas	79.726
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.335
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 79.726 cotistas e um valor de mercado de R\$ 748,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,3 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.



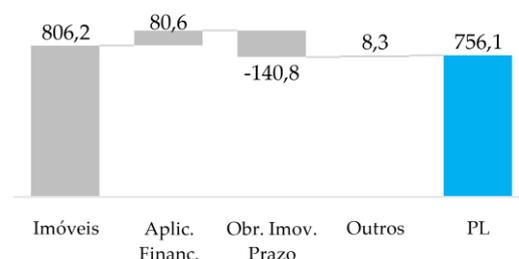
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 756,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 806,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 80,6 milhões, que incluem R\$ 24,5 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\$ 140,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 38 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	806,2	63,6
Aplicações Financeiras	80,6	6,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,8	-11,1
A Pagar / Receber	8,3	0,7
Patrimônio Líquido	756,1	59,7

Fonte: Administrador

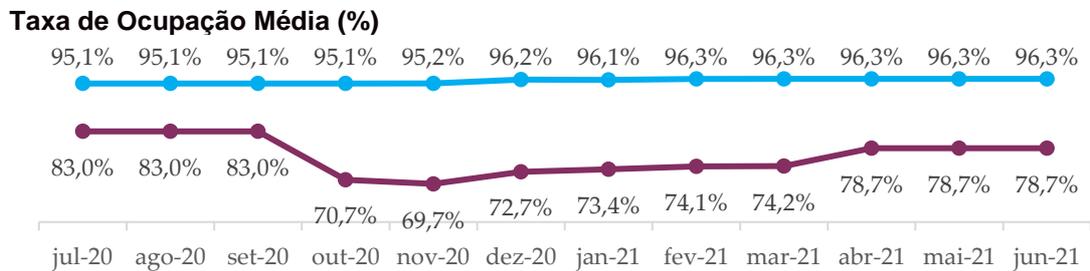
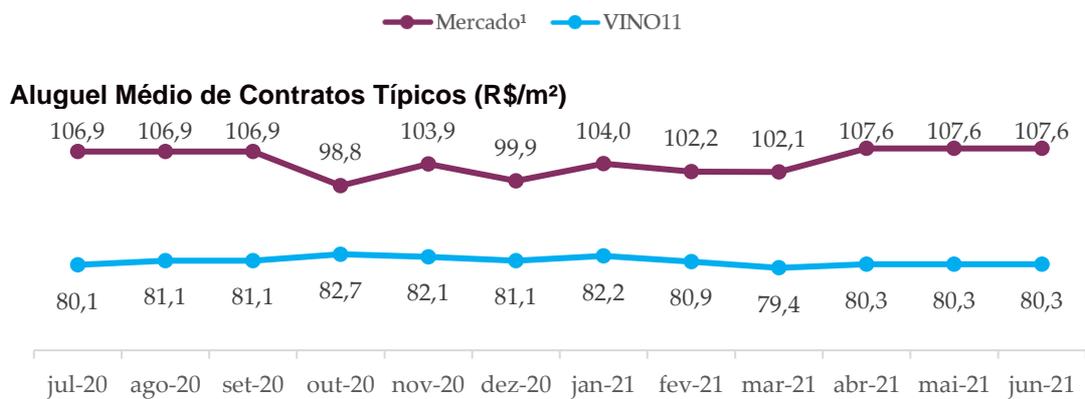


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 25% em relação à média de mercado.



Inadimplência Líquida Média (%)

Em junho, o Fundo completou 12 meses recebendo 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

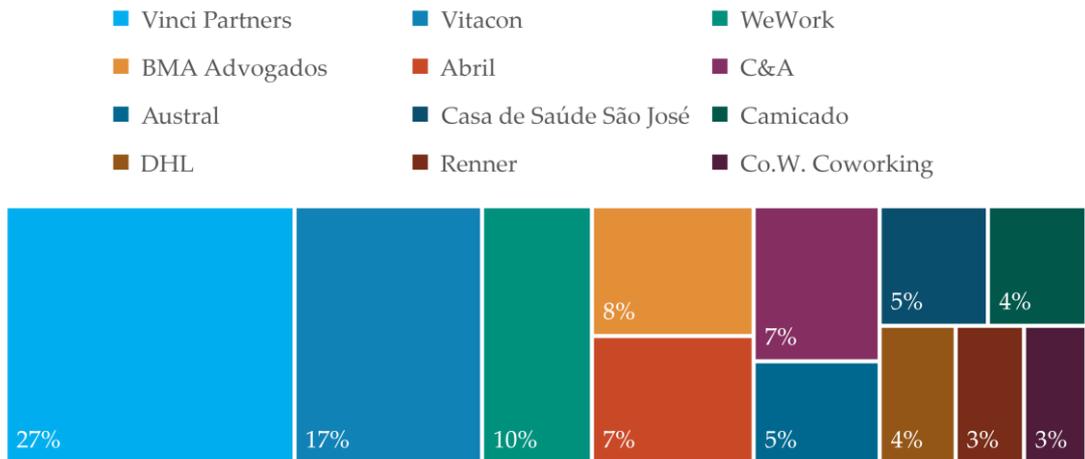
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 48,0 mil m² de ABL próprio.

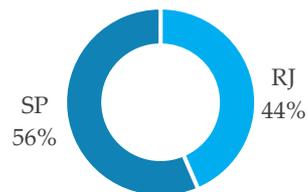
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



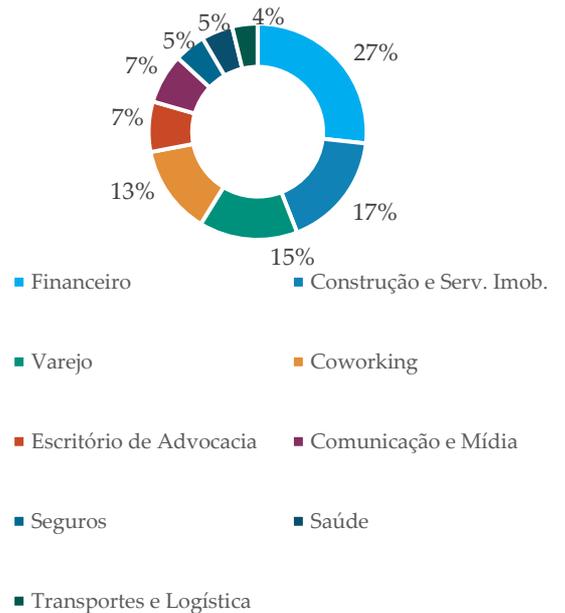
Tipo de Contrato



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

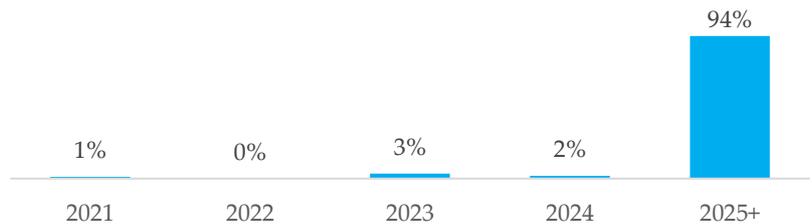
JUNHO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 5,9 anos. Cerca de 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

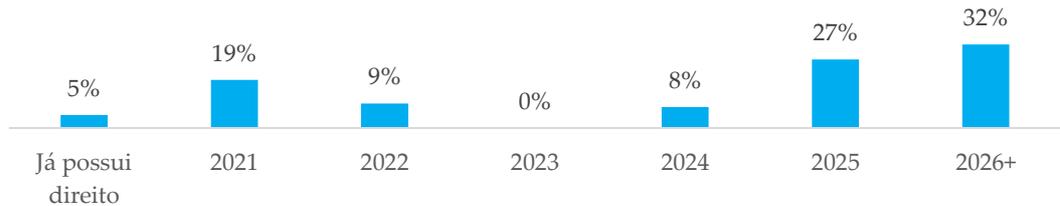
WAULT¹



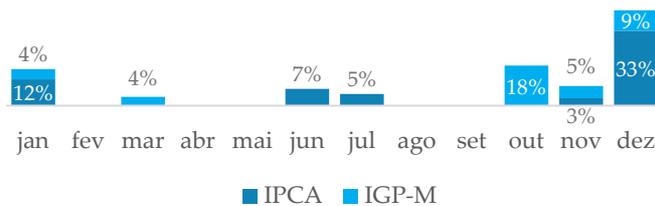
Vencimentos (% Receita Aluguel)



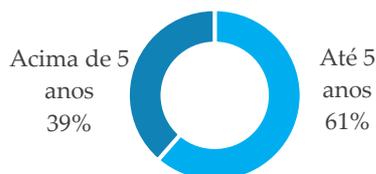
Revisionais (% Receita Aluguel)



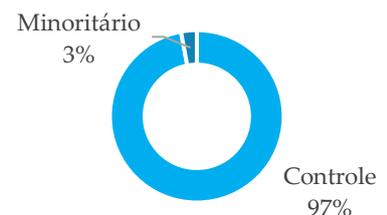
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)

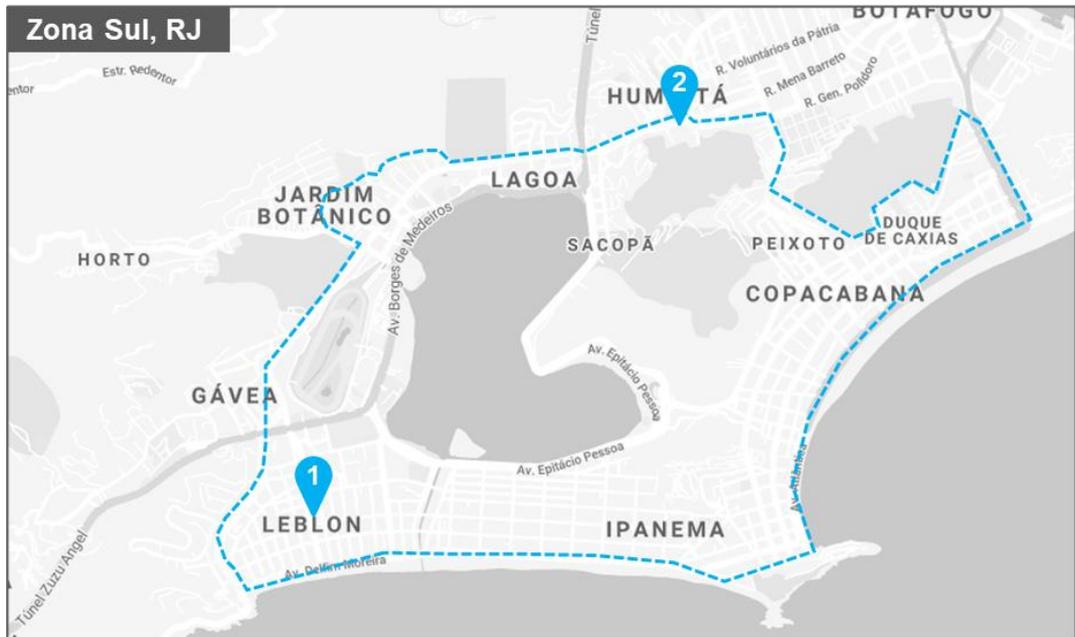


¹ para contabilizar o número de pavimentos do edifício foram considerados pavimentos de uso como escritório, desconsiderando pavimentos garagem
² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel
 Fonte: SiiLA
² Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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, TGB 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

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021



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



% Participação VINO11	83,4%
Área BOMA	6.145 m ²
Área BOMA Própria	5.125 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Wework, Renner 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

Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

JUNHO 2021



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



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m ²
Área BOMA Própria	1.382 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	0%
Região ¹	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

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

JUNHO 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