



Vinci FII

Webinar de Resultados Trimestrais – 3T21



VINP Nasdaq Listed

Vinci FII | Webinar de Resultados Trimestrais

Destaques

350.000 NÚMERO DE INVESTIDORES

659,5 AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO ANCAR
(R\$ MILHÕES)

930.000 ABL PRÓPRIA (M²)

- Os fundos listados apresentam portfólios diversificados que somam 49 ativos imobiliários sob gestão e mais de 930 mil m² de ABL própria em diversos segmentos.
- O VISC realizou a maior transação no setor de shoppings desde o início da pandemia, adquirindo um portfólio de 4 shopping centers da Ancar Ivanhoe.
- Consistência na distribuição de rendimentos do VIUR, com um *dividend yield* anualizado de 9,6% sobre a cota de fechamento de setembro/21.
- O VINO distribuiu o equivalente a R\$ 1,69 no trimestre, o que, considerando a cota final do período, equivale a um *dividend yield* anualizado de 11,4%.
- Performance acumulada do VIFI desde seu IPO supera o IFIX em 4,4 pontos percentuais.
- O VILG assinou um contrato de locação para seu último espaço vago e atingiu 100% de ocupação financeira.

Vinci Instrumentos Financeiros

FII

VIFI11

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Destaques

0,63

RENDIMENTO MÉDIO MENSAL
3T21 (R\$/COTA)

21%

CRESCIMENTO DOS
RENDIMENTOS DA CARTEIRA
DE FIIS 3T21 VS 2T21

+4,4

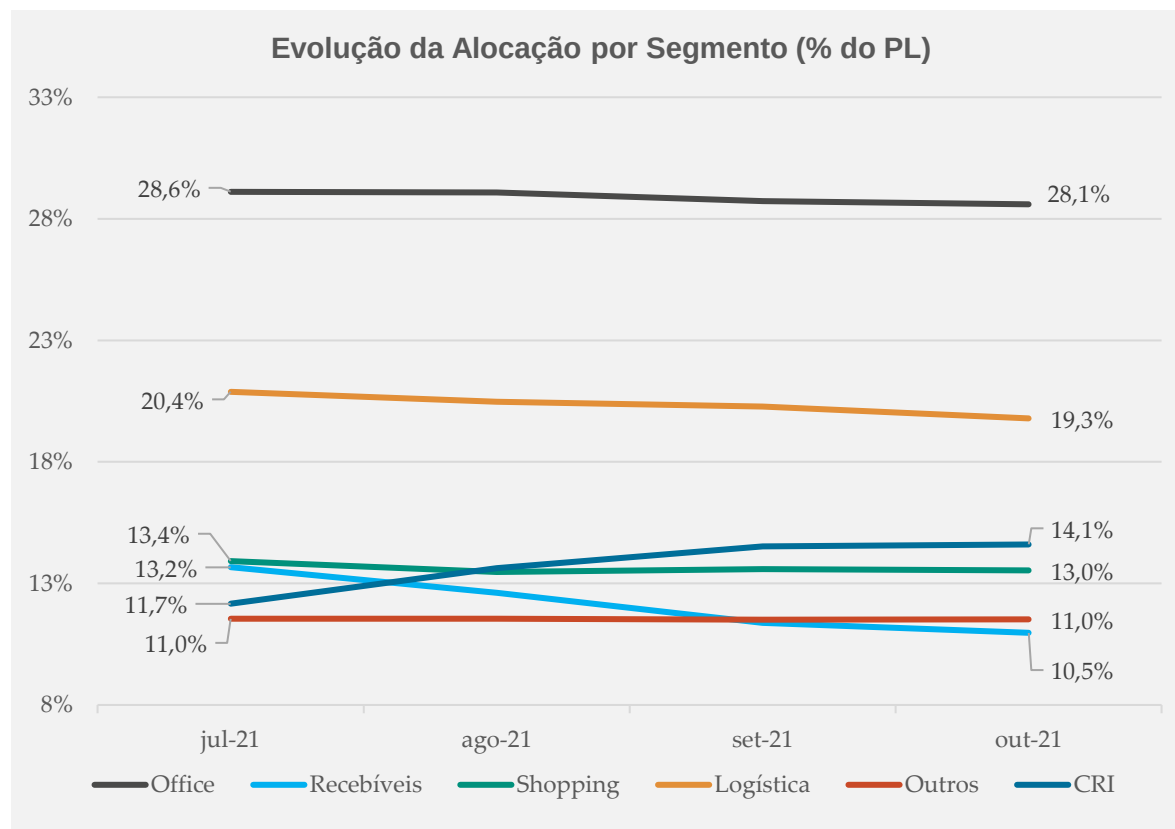
RENTABILIDADE TOTAL VS
IFIX DESDE O IPO (p.p)

- Ao longo do 3T o Fundo distribuiu R\$ 1,89/cota, uma média mensal de R\$ 0,63/cota. Considerando a cota de mercado de fechamento de outubro, o rendimento distribuído equivale a um *dividend yield* anualizado de 10,1%.
- O resultado total dos rendimentos de FIIs recebidos pelo Fundo cresceu 21% comparando o 3T21 com o 2T21 e 75% com o 3T20.
- A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade total de 4,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX desde o IPO.
- Ao final de outubro, o valor de mercado do Fundo era de R\$ 209,5 milhões, o que representa um desconto de 17,7% em relação ao valor patrimonial.

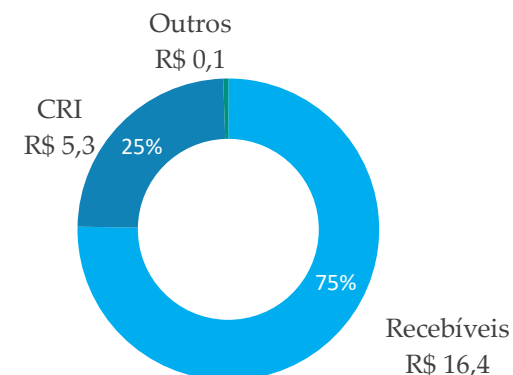
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Movimentações Ago - Out

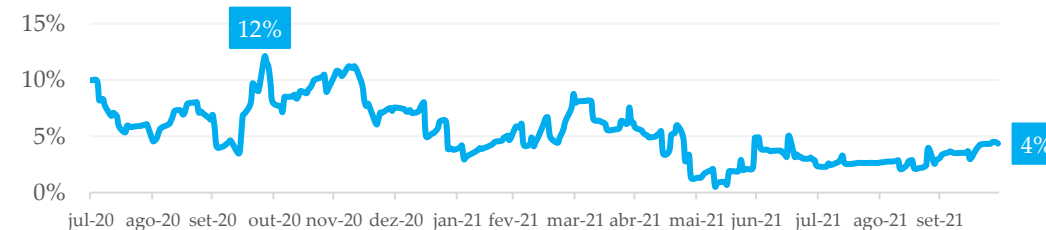
O VIFI movimentou mais de R\$ 21 milhões entre os meses de agosto e outubro, sendo que o segmento de recebíveis seguiu representando o maior giro da carteira, com praticamente 100% do total movimentado.



Total Movimentado (R\$ milhões)



% PL de Caixa

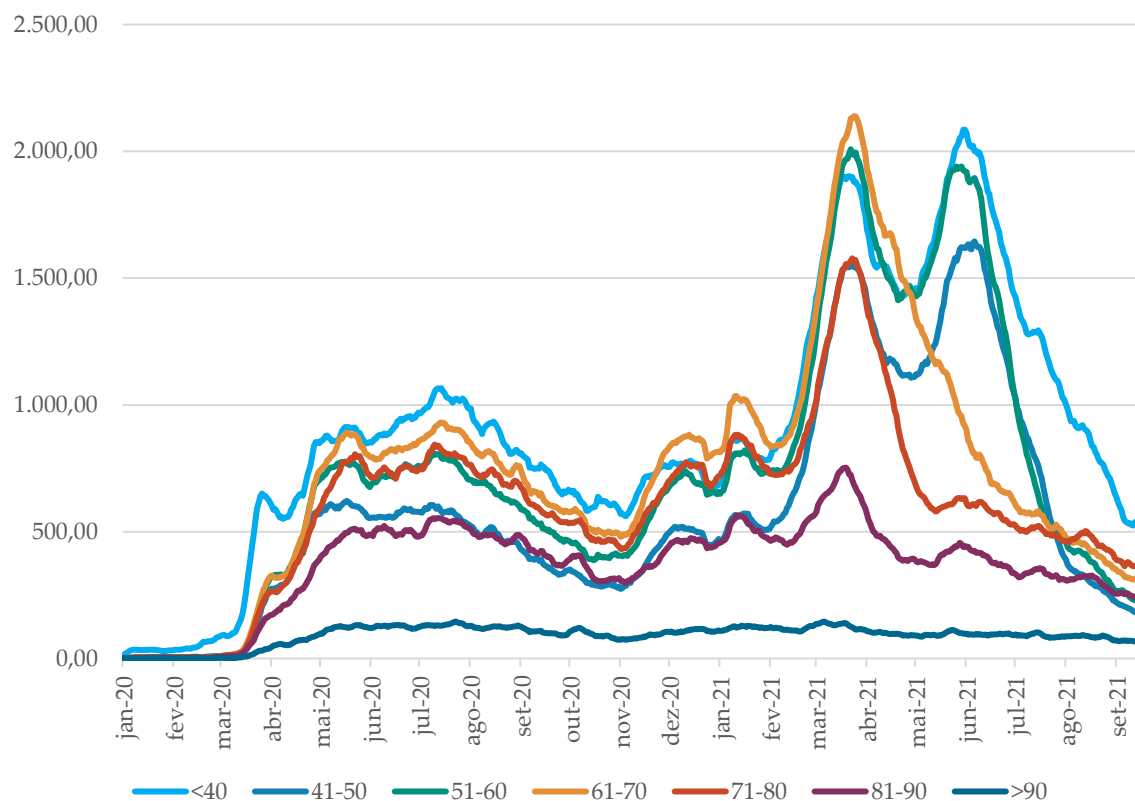


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Cenário Sanitário Doméstico (COVID-19)

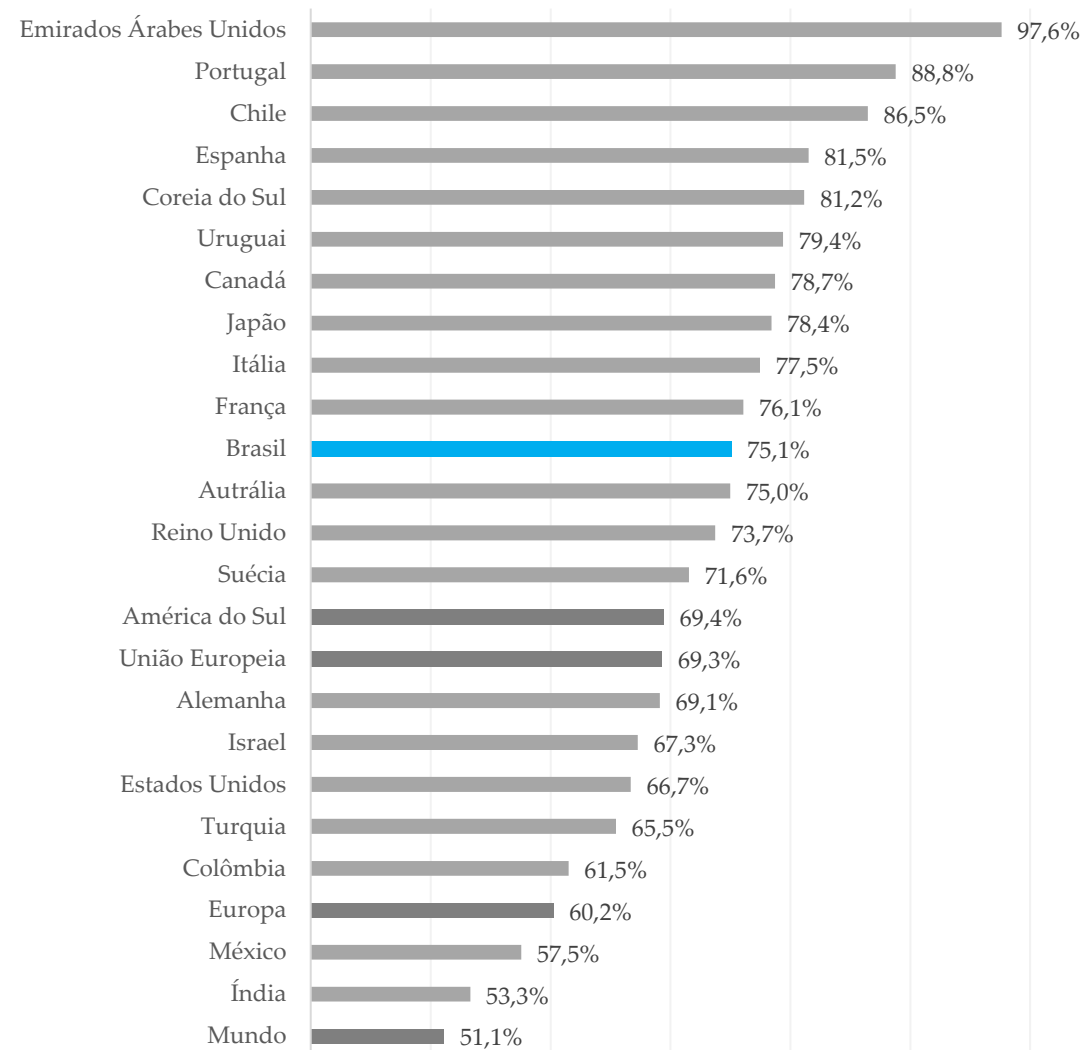
Dados atuais mostram boa eficácia das vacinas, forte adesão da população brasileira à campanha de vacinação.

Internações por Faixa Etária no Brasil (MM 7D) ¹



Fonte: Ministério da Saúde, OpenSUS, Our World In Data, Vinci Partners
1 Dados até 20/09/2021

Percentual da População com Pelo Menos 1 Dose

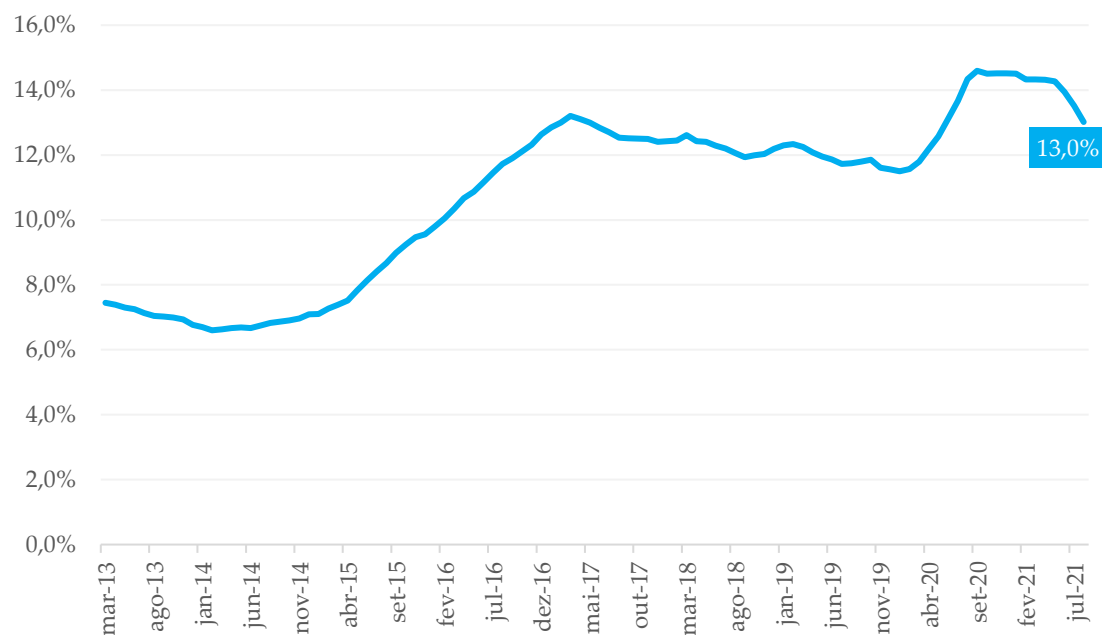


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Taxa de Desemprego - Brasil

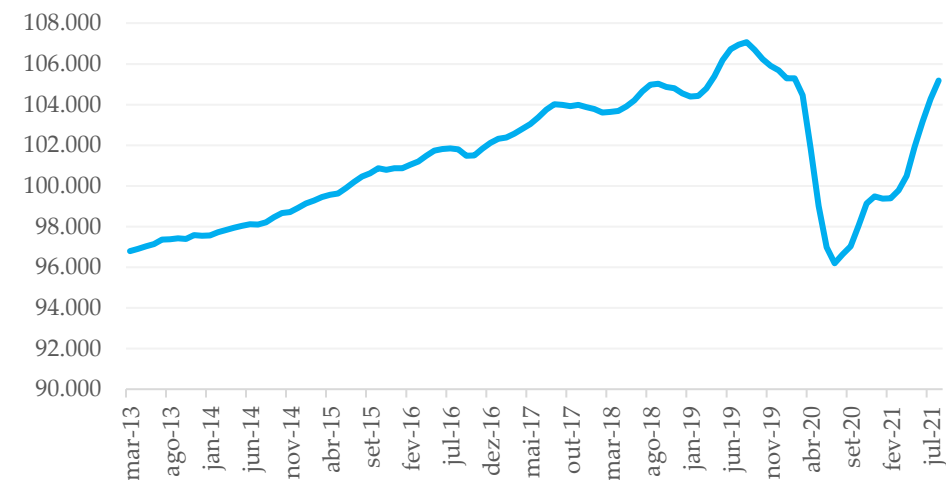
Uma das preocupações com a melhora do cenário sanitário era a velocidade com que a atividade e emprego voltariam para os níveis pré-pandemia. Os dados vem surpreendendo positivamente com crescimento robusto tanto da PEA¹ quanto da PO².

Taxa de Desemprego

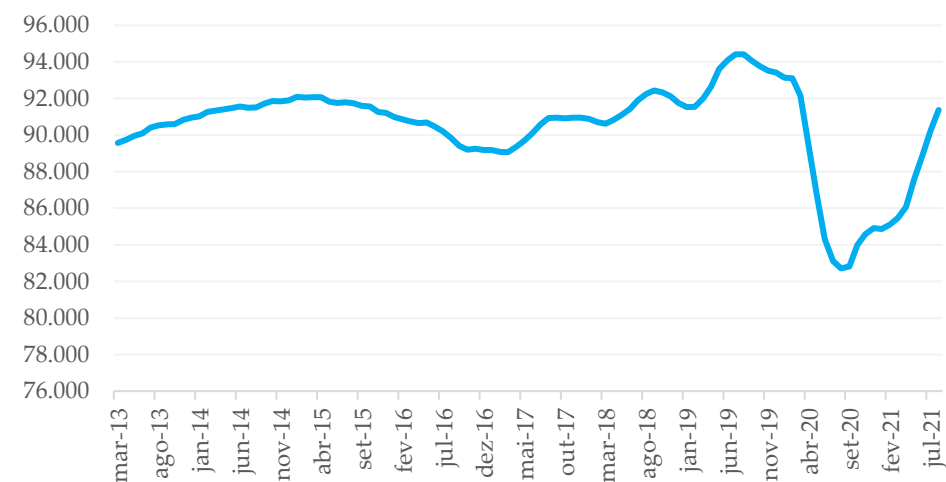


Fonte: IBGE, Vinci Partners
1 População Economicamente Ativa
2 População Ocupada

População Economicamente Ativa - PEA



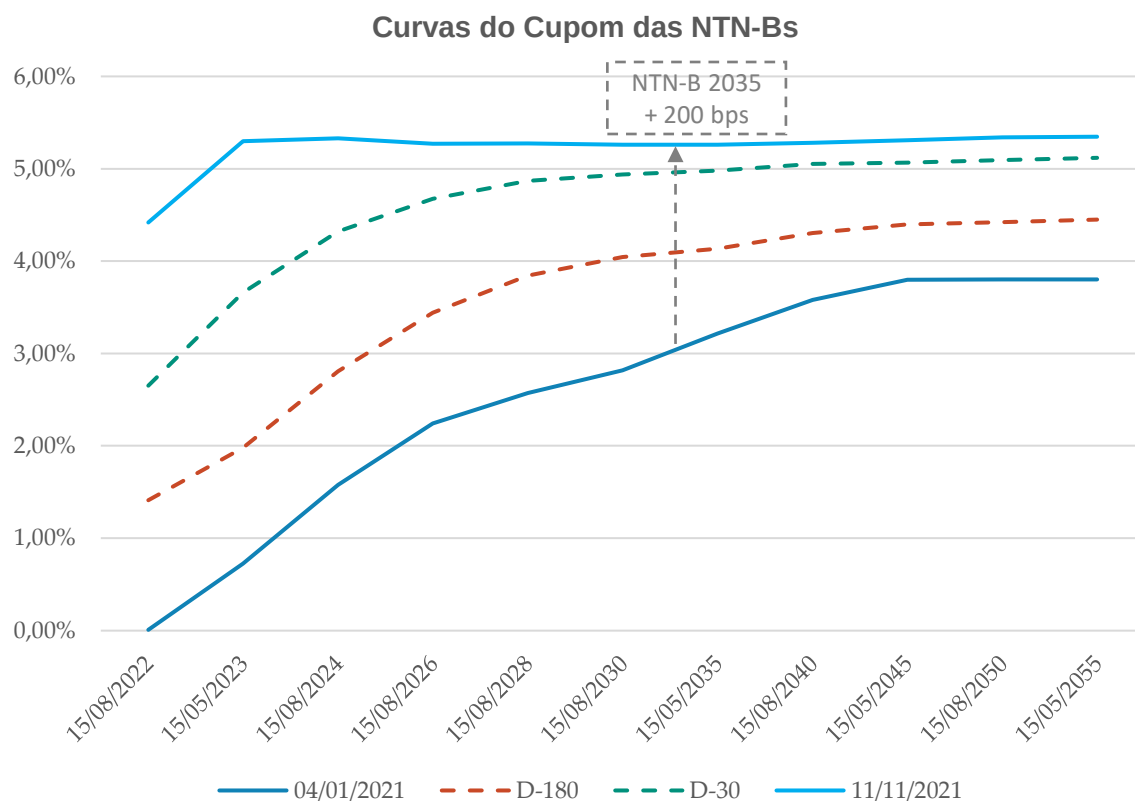
População Ocupada - PO



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

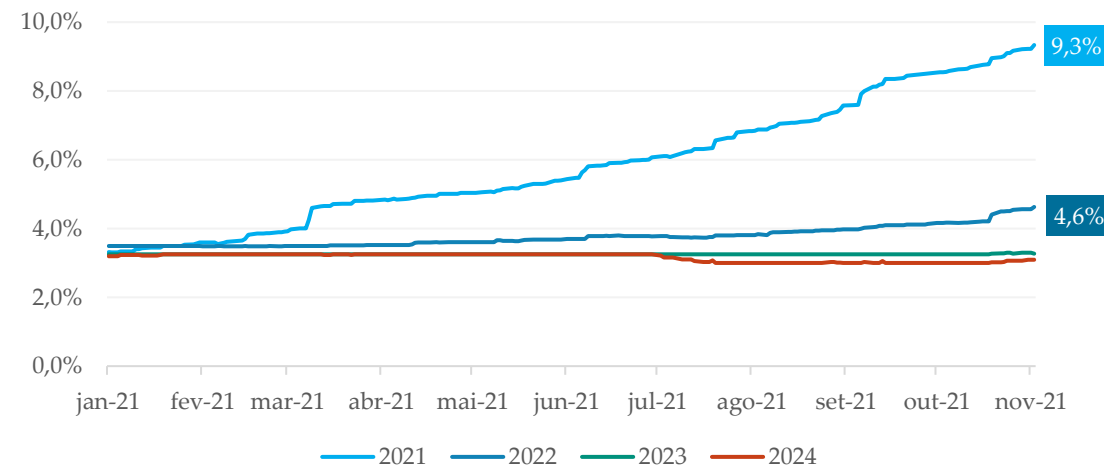
Piora do Cenário Fiscal e Impacto nas Expectativas de IPCA e SELIC

Piora da percepção da situação fiscal do governo e maior pressão inflacionária tiveram impactos nas expectativas de mercado contrapondo a melhora no cenário sanitário.

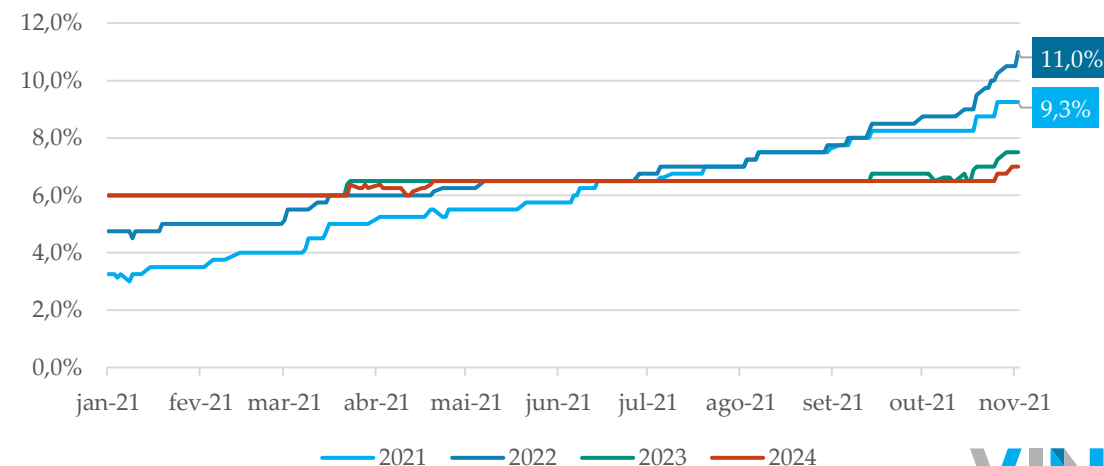


Fonte: Relatório Focus, ANBIMA, Vinci Partners

Expectativa Focus de Inflação Anual - Mediana



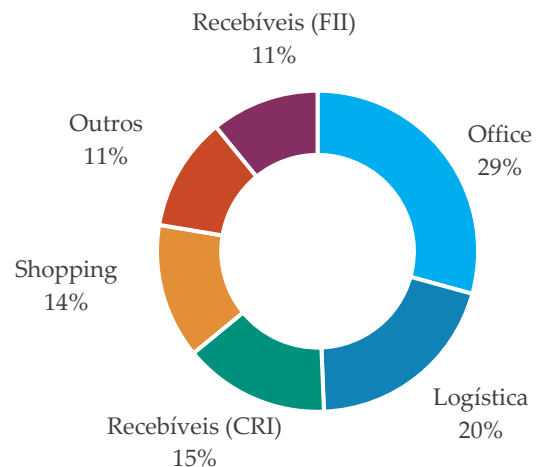
Expectativa Focus de Taxa Selic Anual - Mediana



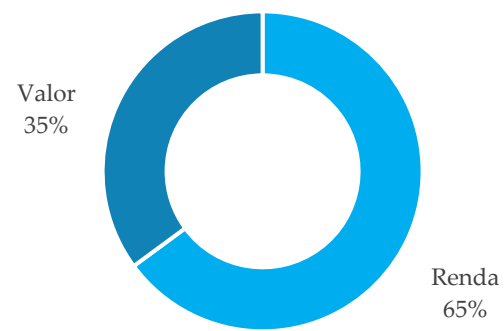
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Portfólio do Fundo

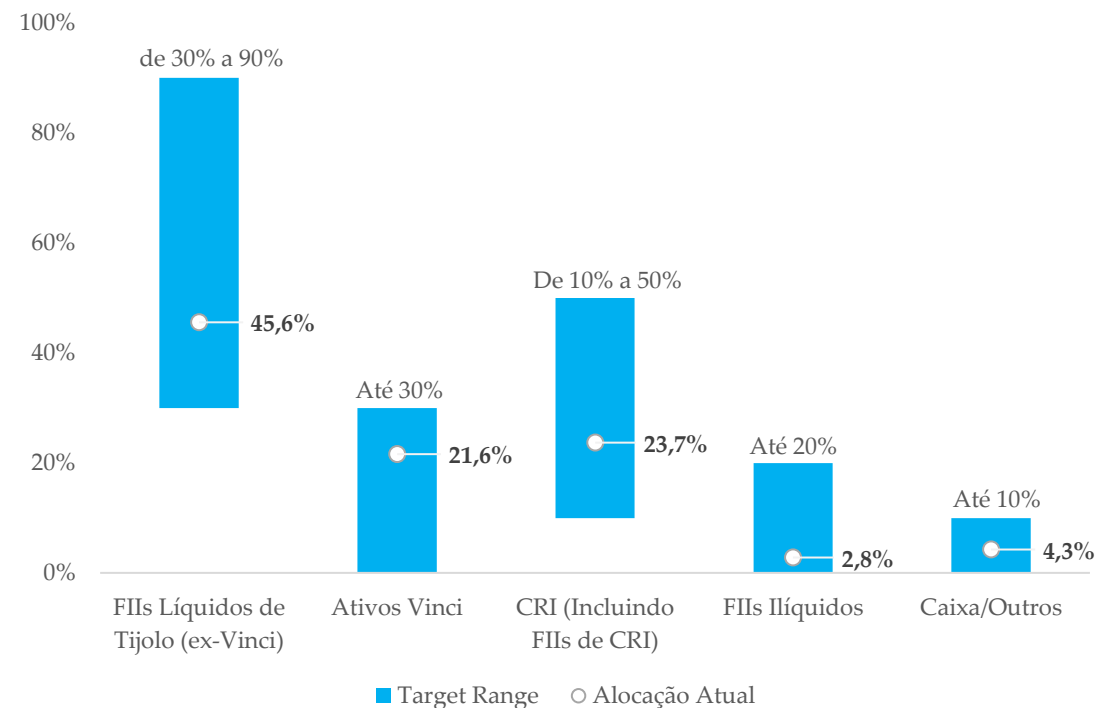
Alocação por Segmento (% dos Ativos)



Ativos por Estratégia (%)



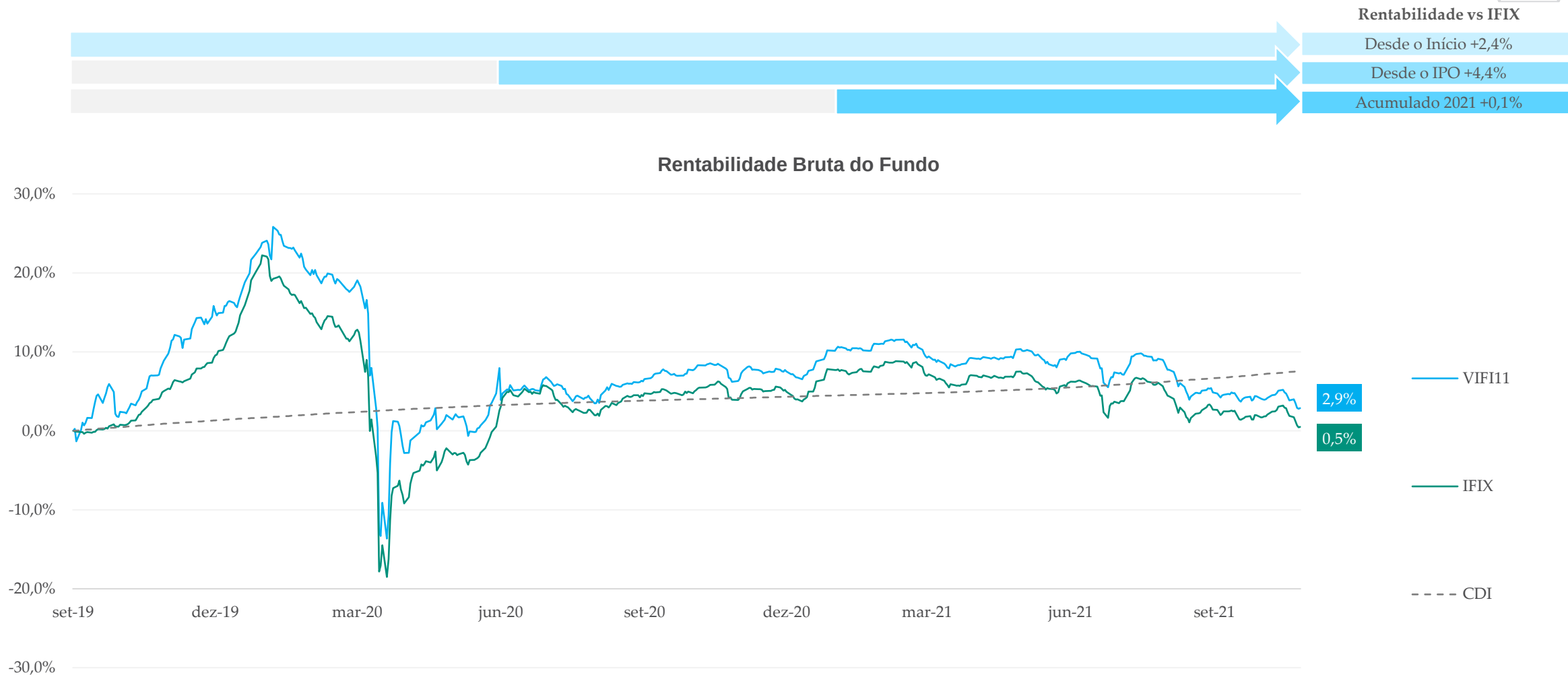
Target de Alocação por Tipo de Ativo (% do PL)



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

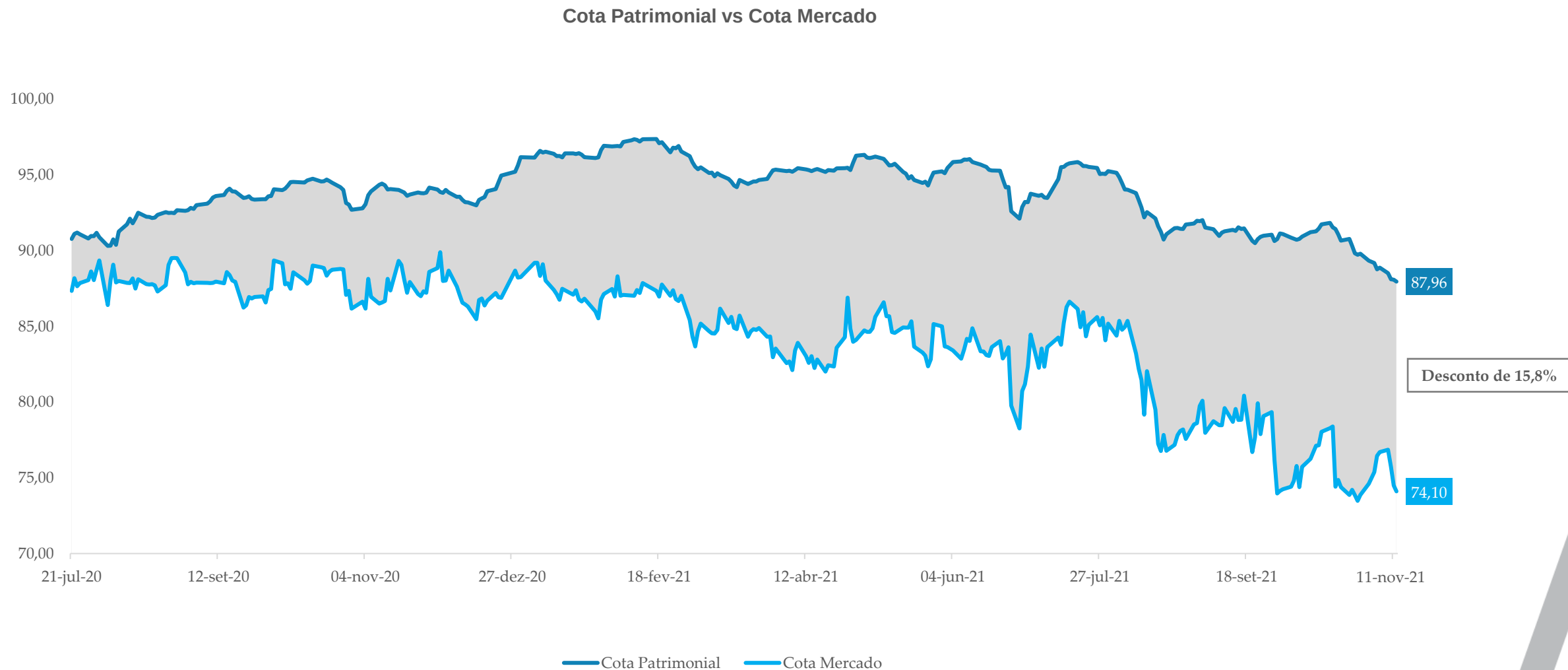
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Performance da Cota Patrimonial



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Cota Patrimonial vs Cota de Mercado



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Resultado Financeiro – Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)
Resultado FIIs
Rendimento
Ganho de Capital
Resultado CRIs
Resultado Financeiro
Taxa de Administração
Administrador e Escriturador
Gestor
Taxa de Performance
Outras Receitas/ Despesas
Resultado Total (R\$/cota)
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)
Distribuição sobre o Resultado (%)

Julho 2021	Agosto 2021	Setembro 2021
1.423	1.530	1.554
1.364	1.457	1.462
59	73	92
539	236	467
25	27	22
-176	-182	-177
-24	-25	-25
-152	-157	-152
0	0	0
-21	-12	-11
0,64	0,57	0,66
0,63	0,63	0,63
99%	111%	95%

3T21	Δ 2T21 (%)	Δ 3T20 (%)
4.507	13%	-23%
4.283	21%	75%
224	-51%	-93%
1.243	-18%	222%
74	-15%	-16%
-535	-2%	1%
-75	3%	15%
-460	-3%	-1%
0	-100%	-100%
-43	-24%	293%
1,87	12%	2%
1,89	2%	-5%
101%	-	

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final

0,10	0,11	0,05
0,01	-0,06	0,03
0,11	0,05	0,08

0,10	-
-0,02	-
0,08	-

Vinci Imóveis Urbanos FII VIUR11

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Destaques

9,6% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

0,38 RESULTADO ACUMULADO
(R\$/COTA)

0,66 - 0,68 ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS
(R\$/COTA)

- O portfólio do Fundo, composto por 6 imóveis de qualidade e aderentes à estratégia do Fundo, continua apresentando um resultado operacional consistente. Durante o terceiro trimestre de 2021, o Fundo recebeu a totalidade dos alugueis em suas respectivas datas de vencimento e manteve uma ocupação de 100% do portfólio.
- Desde seu IPO, o Fundo gerou um resultado médio equivalente a R\$ 0,74/cota e cerca de R\$ 0,75/cota durante o terceiro trimestre de 2021. Neste mesmo período, o Fundo anunciou uma distribuição média de R\$ 0,67/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,0% sobre a cota de emissão do IPO e 9,6% sobre a cota de mercado do fechamento de setembro/21, e finalizou o mês de setembro/21 com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,38/cota, que poderá ser utilizado em distribuições futuras.
- 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.

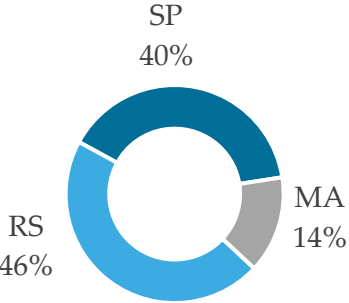
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

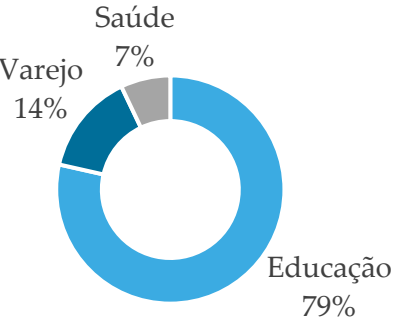


Imóvel	Localização	ATC	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre – RS	47.200 m ²	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Ânima Canoas	Canoas – RS	12.797 m ²	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Anhanguera Campinas	Campinas – SP	15.770 m ²	100%	Anhanguera (Cogna Educação)	Atípico
FACAMP	Campinas – SP	12.088 m ²	100%	FACAMP	Atípico
Laboratório Alta Vila Olímpia	São Paulo – SP	1.091 m ²	100%	Alta Diagnósticos (DASA S.A.)	Típico
Grande Center	São Luis – MA	7.500 m ²	100%	Le Biscuit	Atípico

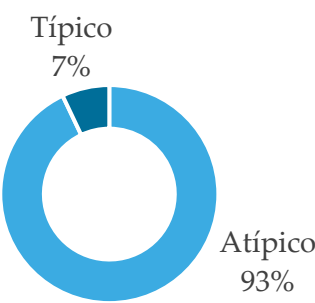
Estado



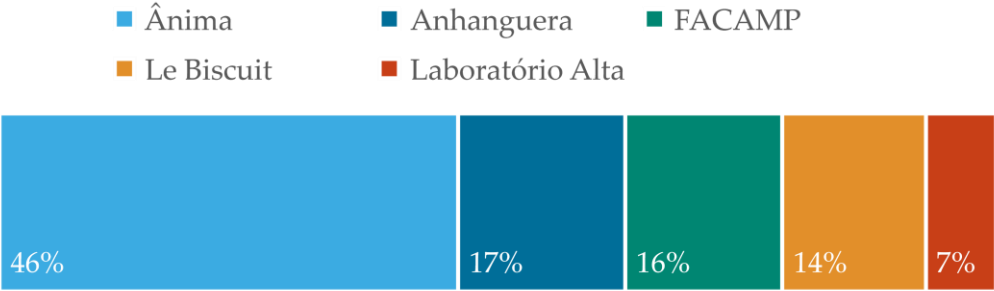
Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



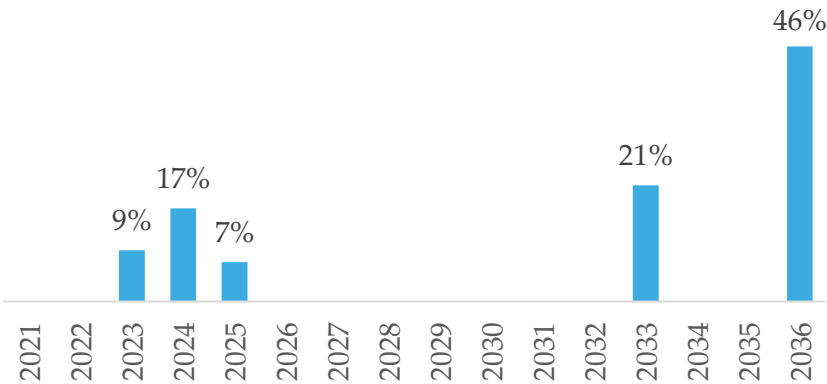
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

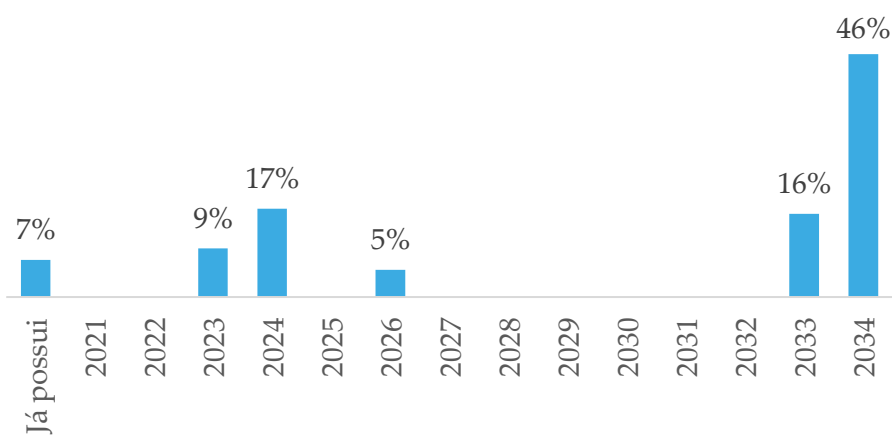
WAULT



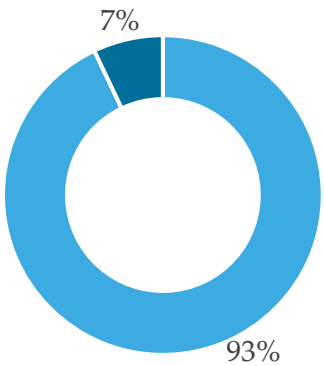
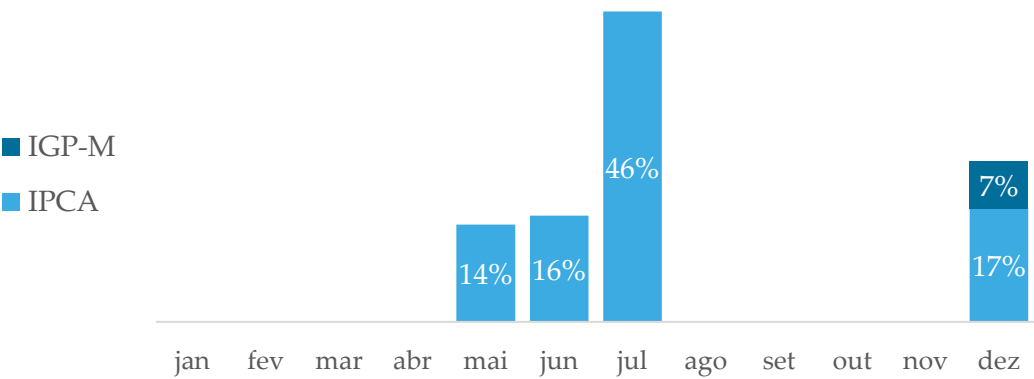
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

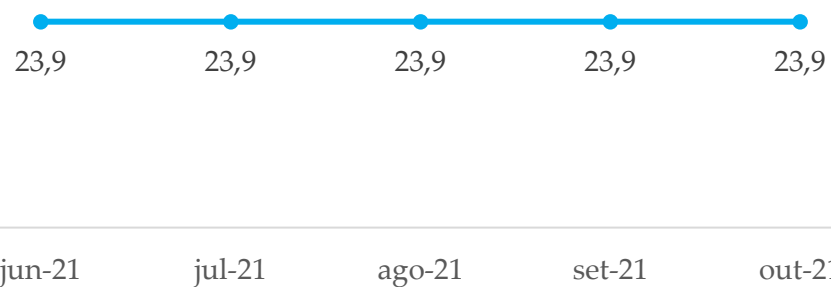


Para obter mais
detalhes sobre os ativos
do portfólio do Fundo,
[clique aqui](#)

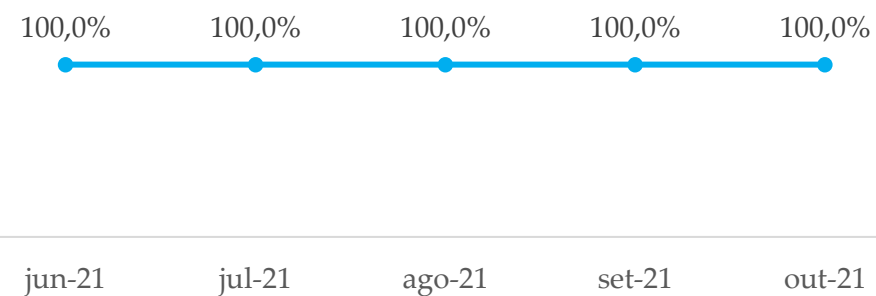
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

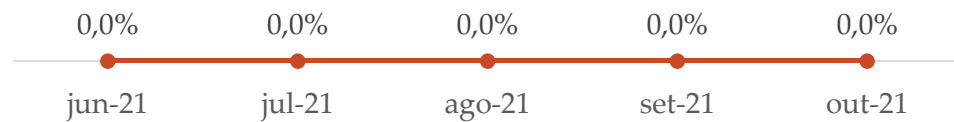
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

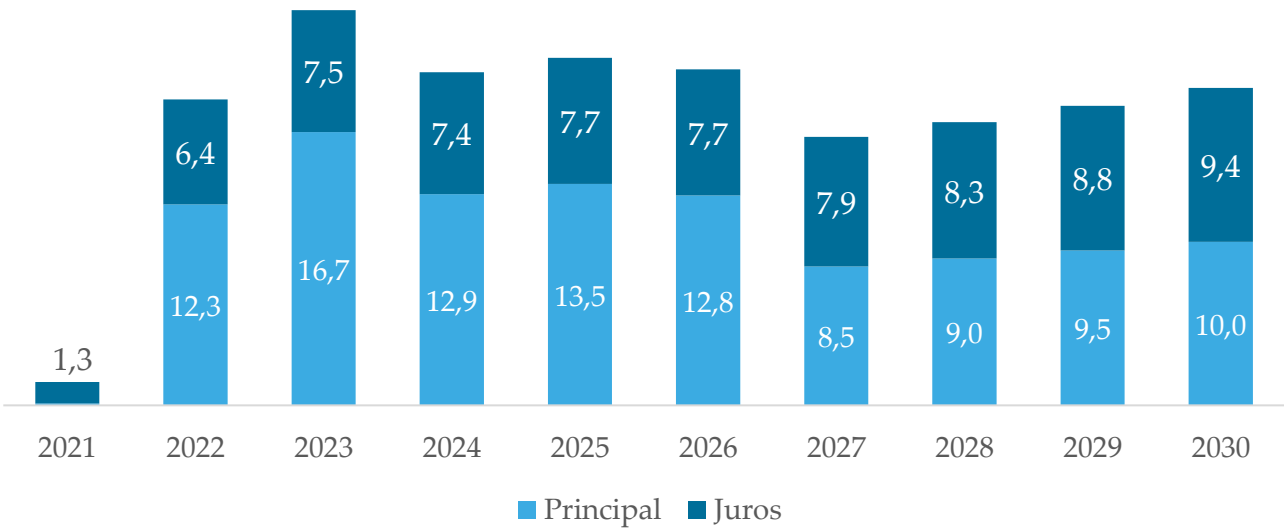
Em outubro de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 136,9 milhões. O Fundo possui capital suficiente para cobrir as obrigações pelos próximos 24 meses.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2021
Aplicações Financeiras	52.125
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2022	-20.139
Caixa Líquido ao Fim de 2022	30.986
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-116.791
Caixa Líquido Total	-84.805

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP ²	N/A	Fev/2022	7.500	5%
FACAMP ²	N/A	Jan/2023	4.500	3%
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	Mar/2033	104.022	76%
CRI Grande Center	TR+9,10% ³	Set/2026	20.908	15%
Total	-	-	136.930	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 novembro de 2021
2 Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores, não incidindo correção
3 Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Resultado Financeiro – Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho 2021	Agosto 2021	Setembro 2021	3T21
Resultado Imóveis	2.309	2.294	2.284	6.887
Resultado Financeiro	73	-99	-110	-137
Receita Financeira	119	175	168	462
Despesa Financeira	-45	-275	-278	-599
Taxa de Administração	-205	-216	-216	-637
Administrador e Escriturador	-17	-18	-18	-54
Gestor	-188	-198	-198	-584
Outras Receitas/ Despesas	-19	-17	-9	-45
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,80	0,73	0,72	0,75
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-	-	-
Resultado Total (R\$/cota)	0,80	0,73	0,72	0,75
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,67	0,67	0,67	0,67
Distribuição sobre o Resultado (%)	84%	92%	93%	89%

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,08	0,21	0,27	0,08
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,13	0,06	0,05	0,24
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,21	0,27	0,32	0,32

Vinci Offices FII VINO11

Vinci Offices FII – VINO11

Destaques

4,6% RETORNO TOTAL

11,0% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

0,50-0,72 ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS
(R\$/COTA)

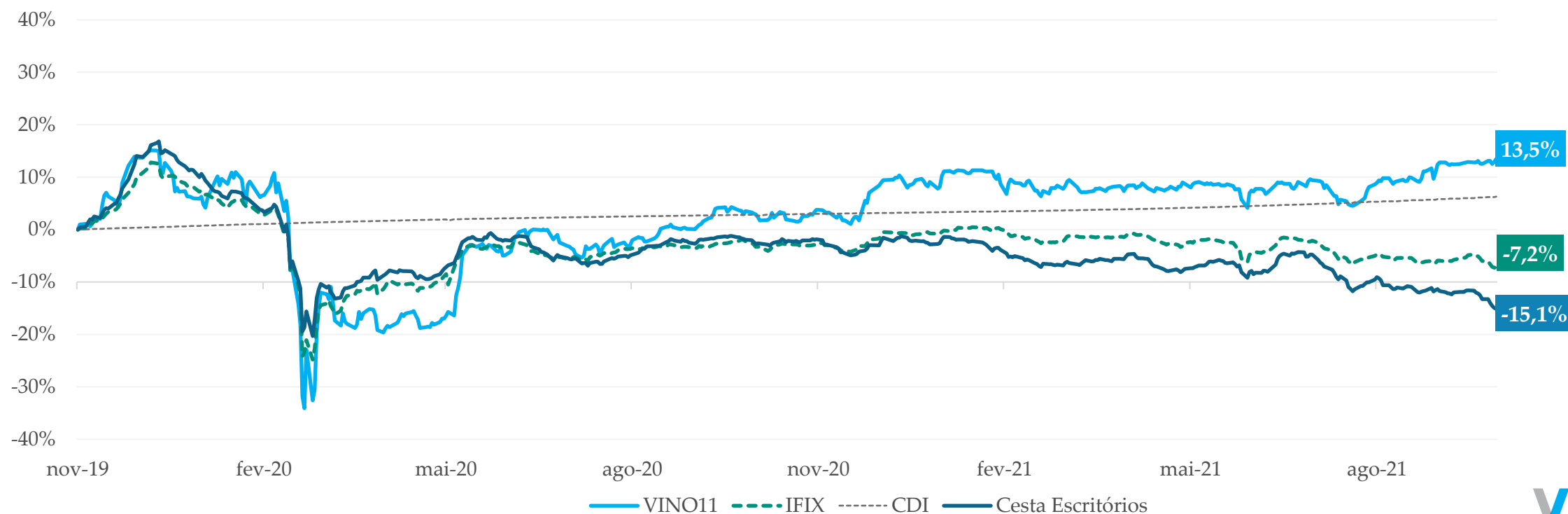
- A cota do Fundo apresentou uma performance diferenciada no mercado secundário, a rentabilidade líquida durante o 3T21 foi de 4,6% contra -3,8% do IFIX.
- No 3T21 o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 1,69/cota, uma média de R\$ 0,56/cota/mês. Considerando a cota final do período, o rendimento distribuído equivale a um *dividend yield* anualizado de 11,4%.
- O Fundo encerrou o mês de outubro com R\$ 0,72/cota de resultado acumulado devido ao recebimento da segunda parcela da venda da loja do térreo do Oscar Freire 585.
- Além disso, a estimativa da gestão é que a distribuição de rendimentos se situe entre R\$ 0,50 e R\$ 0,72/cota até dezembro de 2021, devido ao resultado não recorrente recebido ao longo do semestre.

Vinci Offices FII – VINO11

Performance da Cota

O VINO provou a sua tese ao longo da pandemia, entregando indicadores operacionais sólidos, além de um *dividend yield* acima da média da indústria. Esses resultados contribuíram para que o Fundo tivesse a melhor performance no mercado secundário dentre os seus *peers*.

O VINO apresentou um retorno de 13,5% desde o seu IPO versus -15,1% da cesta de escritórios do IFIX no mesmo período e 20,7 pontos percentuais acima do próprio IFIX.



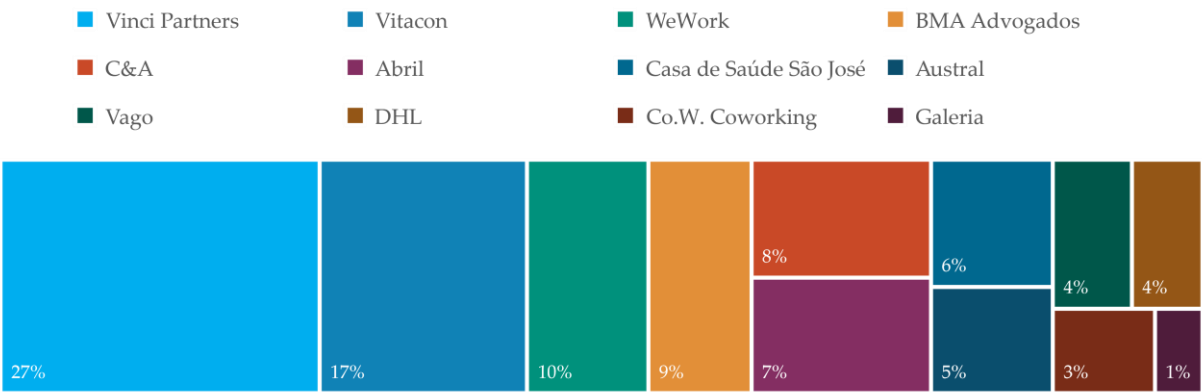
Vinci Offices FII – VINO11

Portfólio Atual

- 9 ATIVOS
- 47 MIL M² DE ABL PRÓPRIA
- 49% DE CONTRATOS ATÍPICOS¹
- 55% DO PORTFÓLIO EM SP¹

	Ativo	Participação	ABL Própria (m²)	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	Chucri 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



¹ Em termos da receita do Fundo

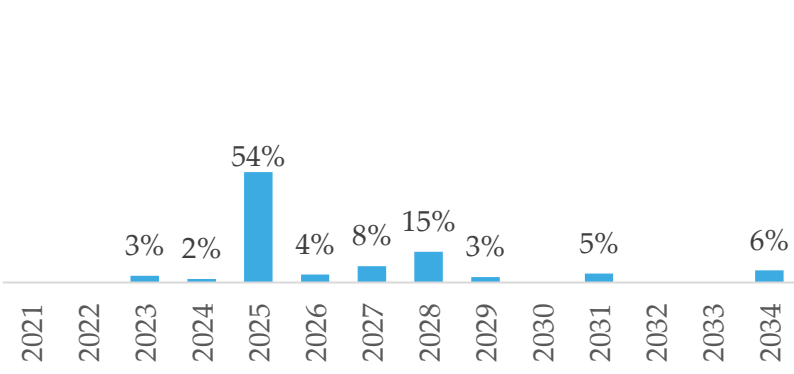
Vinci Offices FII – VINO11

Portfólio Atual

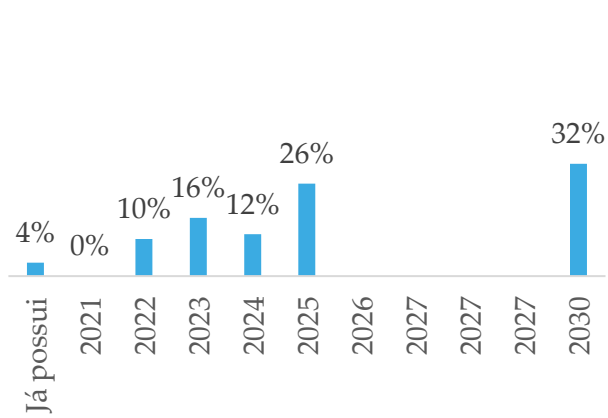
WAULT



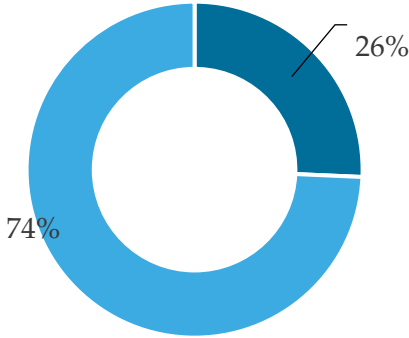
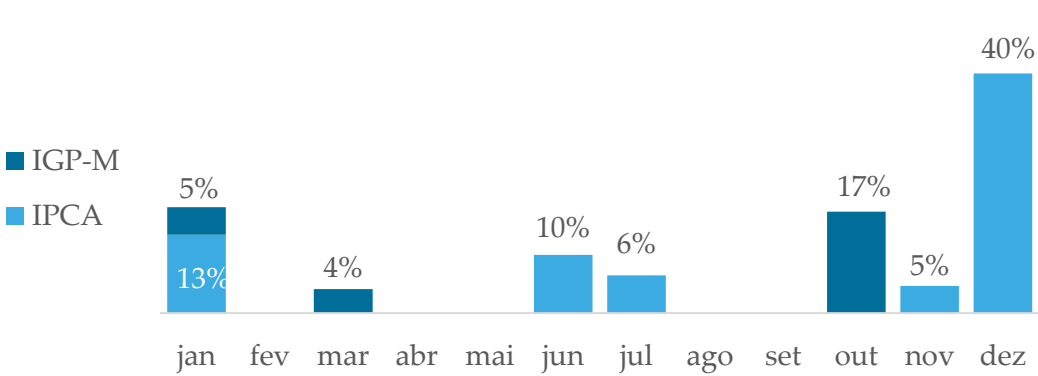
Ano de Vencimento do Contrato



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](#)

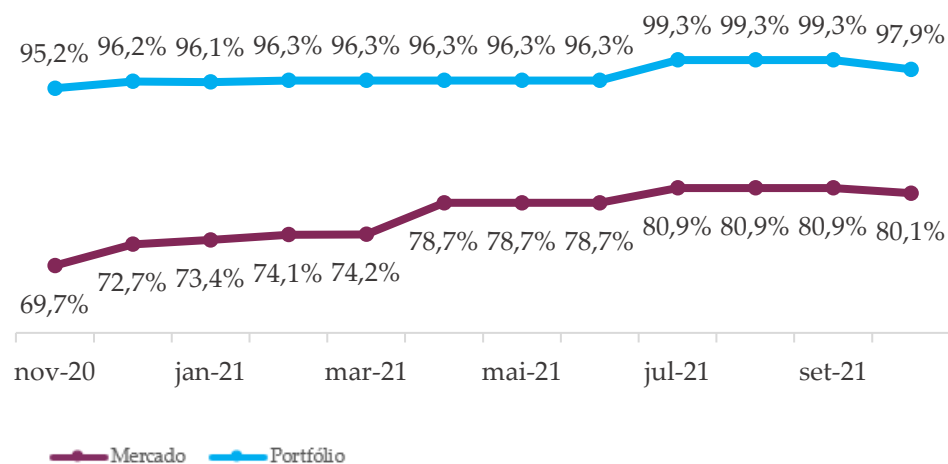
Vinci Offices FII – VINO11

Performance Operacional

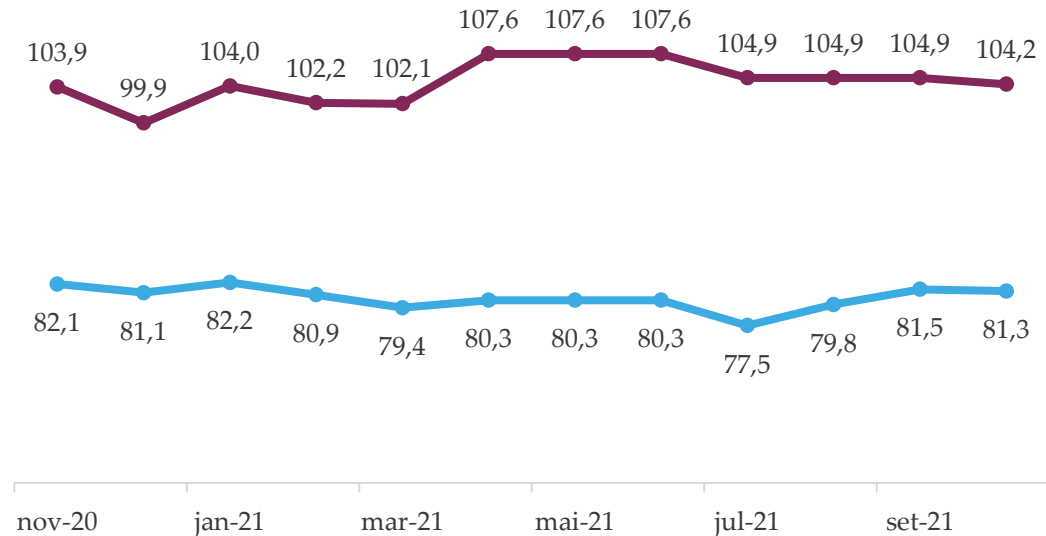
O Fundo vem apresentando um sólido e destacado resultado operacional. Há mais de 12 meses a inadimplência do Fundo é de 0%. A taxa de ocupação caiu de 99,3% para 97,9% em outubro, devido ao vencimento do contrato de locação da Almap no BBS. A empresa ocupava 645 m² do empreendimento e decidiu por não renovar o contrato.

Os contratos de locação típicos encontram-se em média 22% abaixo da média de mercado.

**Taxa de Ocupação Média
(% ABL Própria)**



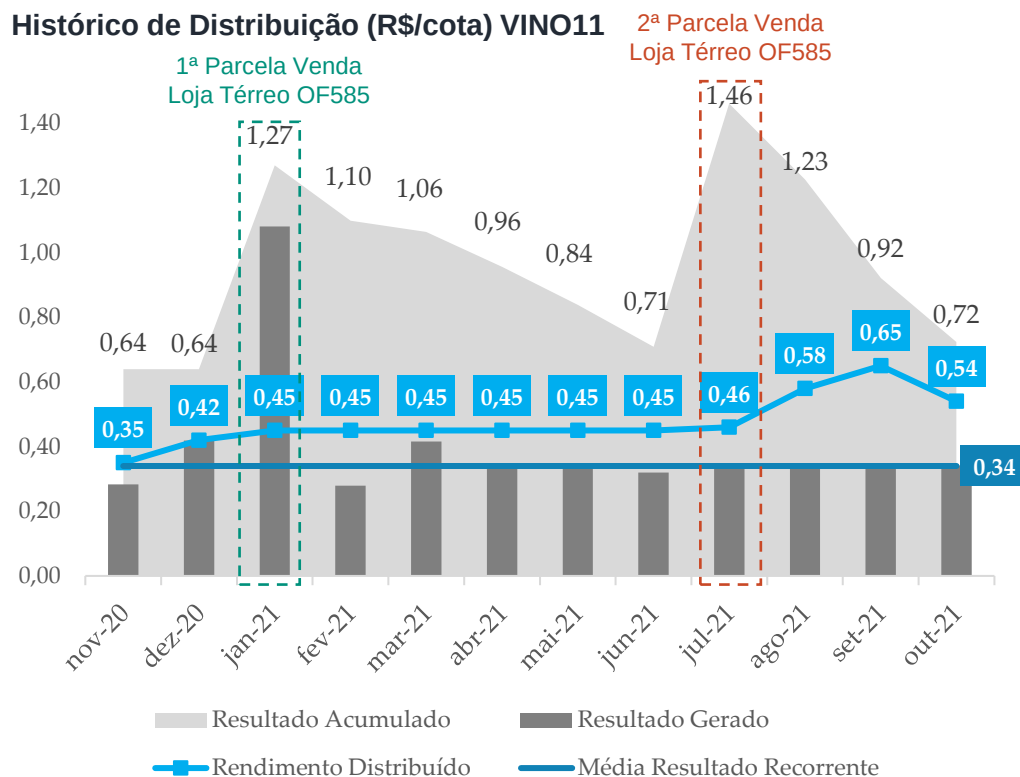
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



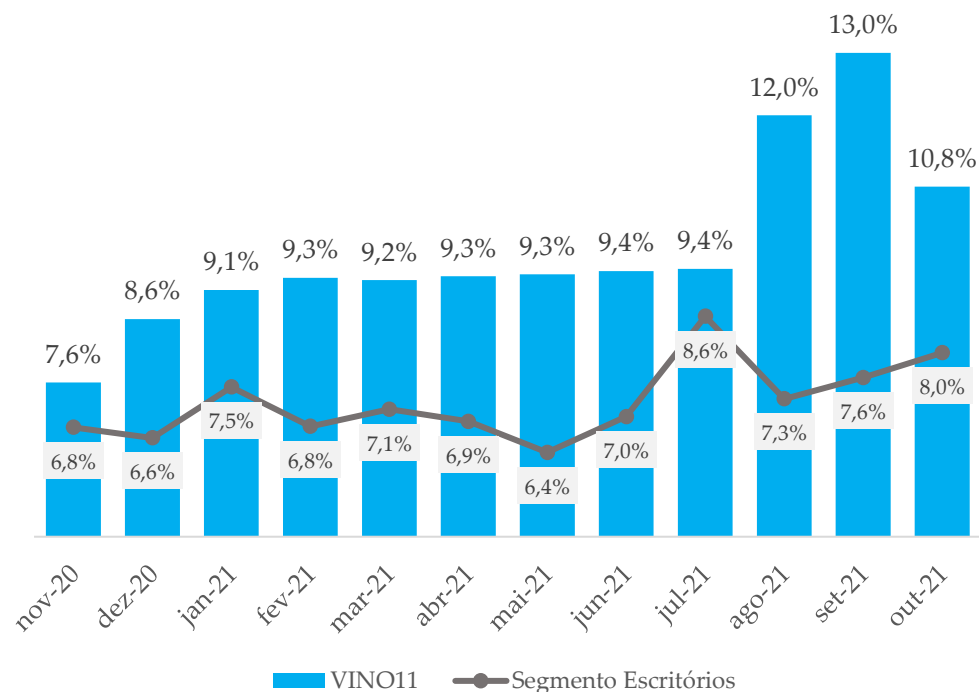
Vinci Offices – VINO11

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 31-out-2021.

Vinci Offices – VINO11

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

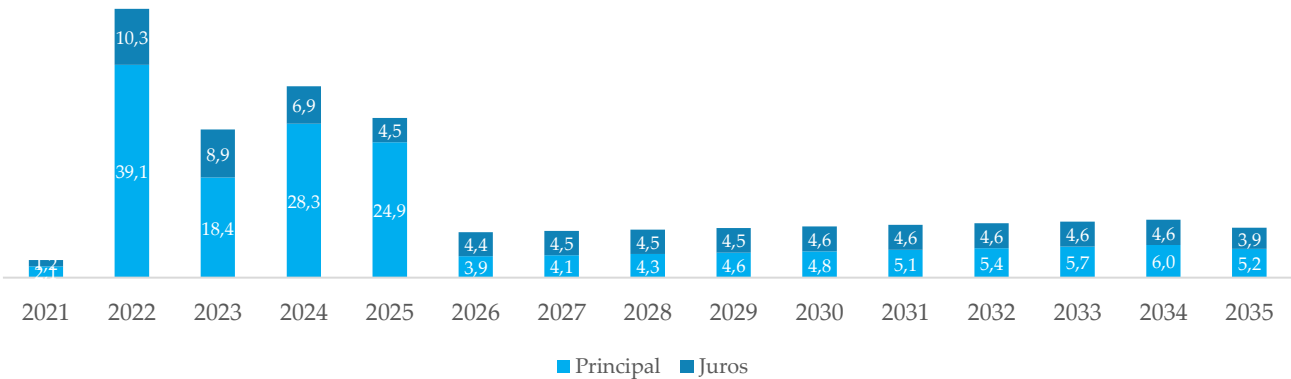
Em outubro de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 161,7 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 80,1 milhões, saldo suficiente para cobrir as obrigações do fundo até 2024.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2021
Aplicações Financeiras	80.048
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2022	-41.158
Caixa Líquido ao Fim de 2022	38.890
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-120.586
Caixa Líquido Total	-81.696

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
BM 336	9,200%	ago/25	69.961	43%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	16.000	10%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	50.000	31%
Haddock Lobo	-	jan/22	22.203	14%
LAB 1404	-	jul/22	3.580	2%
Total	-	-	161.744	-

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 outubro de 2021.

Vinci Offices – VINO11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho 2021	Agosto 2021	Setembro 2021	3T21	Δ 3T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	4.946	4.980	5.108	15.034	134%	45.137,17	133%
Resultado Financeiro	210	215	130	555	72%	697,48	22%
Receita Financeira	542	566	495	1.603	208%	3.570,79	113%
Despesa Financeira	-331	-351	-365	-1.048	-	-2.873,30	-
Taxa de Administração	-737	-767	-752	-2.256	151%	-6.707,37	148%
Administrador e Escriturador	-91	-96	-96	-283	157%	-809,57	163%
Gestor	-645	-672	-656	-1.973	150%	-5.897,80	146%
Outras Receitas/ Despesas	-59	-51	-104	-215	128%	-611,48	-48%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,34	0,35	0,35	0,35	99%	0,34	90%
Resultado Não Recorrente	11.008	-	-	11.008	-	20.707	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,87	-	-	0,29	-	0,18	-
Resultado Total (R\$/cota)	1,21	0,35	0,35	0,63	183%	0,52	138%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,46	0,58	0,65	0,56	159%	0,49	133%
Distribuição sobre o Resultado (%)	38%	168%	188%	89%	87%	94%	97%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,71	1,46	1,23	0,71	-	0,64	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,75	-0,23	-0,30	0,21	-	0,28	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1,46	1,23	0,92	0,92	-	0,92	-

Vinci Logística FII

VILG11

Vinci Logística FII – VILG11

Destaques

100% OCUPAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO

454 EXPANSÃO REFEITÓRIO
MAGALU (M² ABL)

1,91 RENDIMENTOS
DISTRIBUÍDOS (R\$/COTA)

- O Fundo assinou, no mês de setembro, novo contrato de locação para o módulo Q59 do empreendimento Airport Town Ayrton Senna, localizado em Guarulhos-SP. O módulo, de 2.384 m², era o único espaço com vacância financeira no Fundo.
- Atendendo a solicitação do Grupo Magazine Luiza (Magalu), maior inquilino do Fernão Dias Business Park (mais de 37 mil m² e 60% da receita), o Fundo assinou, no mês de outubro, novo contrato de locação referente à expansão de seu refeitório, o que fortalece, ainda mais, o vínculo Magalu com o Fundo.
- O Fundo distribuiu, nos últimos 3 meses (agosto, setembro e outubro de 2021), R\$ 1,91/cota, o equivalente a uma média de R\$ 0,64/cota por mês, cumprindo o *guidance* de rendimentos anunciado no último webinar, em agosto de 2021, de distribuir rendimentos entre R\$ 0,62 e 0,65 por cota.

Vinci Logística FII – VILG11

Linha do Tempo

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. O processo de aquisição encontra-se em estágio avançado, com previsão de liquidação ainda em 2021.

1

04/10/2021

NOTIFICAÇÃO DE ENTREGA DE ÁREA NO CAXIAS PARK

Um dos inquilinos do ativo Caxias Park, notificou o Fundo sobre sua intenção de desocupar seu galpão (39,8 mil m² - R\$ 0,05/cota) por motivos estratégicos, dando início, assim, ao cumprimento do aviso prévio de 12 meses. Além do aviso, o contrato prevê multa de 6 meses proporcionais. Não haverá impactos financeiros durante o período de aviso prévio.

3

15/10/2021

EXPANSÃO DO REFEITÓRIO MAGALU

O Fundo assinou, no mês de outubro, contrato com o Grupo Magazine Luiza (mais de 37 mil m² de ABL e 60% da Receita do ativo), para expansão do refeitório do ativo Fernão Dias Business Park. O contrato de locação, que possui vigência de 60 meses e multa de rescisão igual ao saldo remanescente, foi assinado em contrapartida ao investimento a ser realizado pelo Fundo para construção da área, a qual acrescentará 454 m² ao empreendimento.

5

01/10/2021

NOVA LOCAÇÃO NO ATIVO AIRPORT TOWN AYRTON SENNA

O Fundo assinou novo contrato de locação para o módulo Q59 do empreendimento Airport Town Ayrton Senna, localizado em Guarulhos-SP. O módulo, de 2.384 m², foi locado a uma empresa do setor de Transporte & Logística pelo período de 5 anos. Com isso, o Fundo alcançou ocupação financeira de 100%.

2

05/10/2021

FINALIZAÇÃO DAS OBRAS DE ACESSO DO CASTELO 57

No mês de outubro, foram finalizadas as obras do acesso ao empreendimento Castelo 57 Business Park. Em paralelo, continuam os avanços nas atividades de terraplanagem, entre outras frente de trabalho.

4

Vinci Logística FII – VILG11

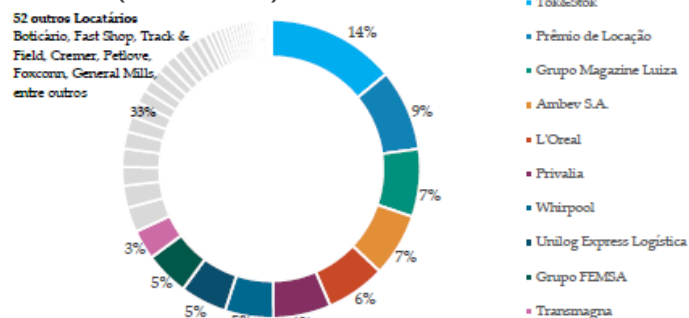
Portfólio Atual do Fundo: 560 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 15 ativos, 6 estados e 61 locatários diversos



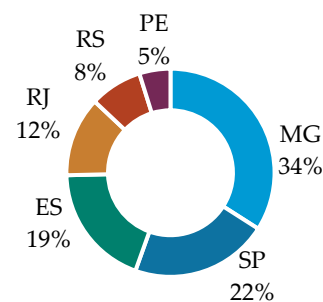
Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Extrema BP I	66.940 m ²	Extrema, MG
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Jundiaí BP	12.270 m ²	Jundiaí, SP	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso 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

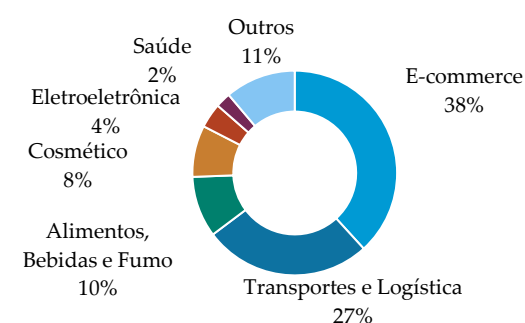
Locatário (% Receita)



Estado (% Receita)



Sector (% Receita)



WAULT¹

3,9

anos

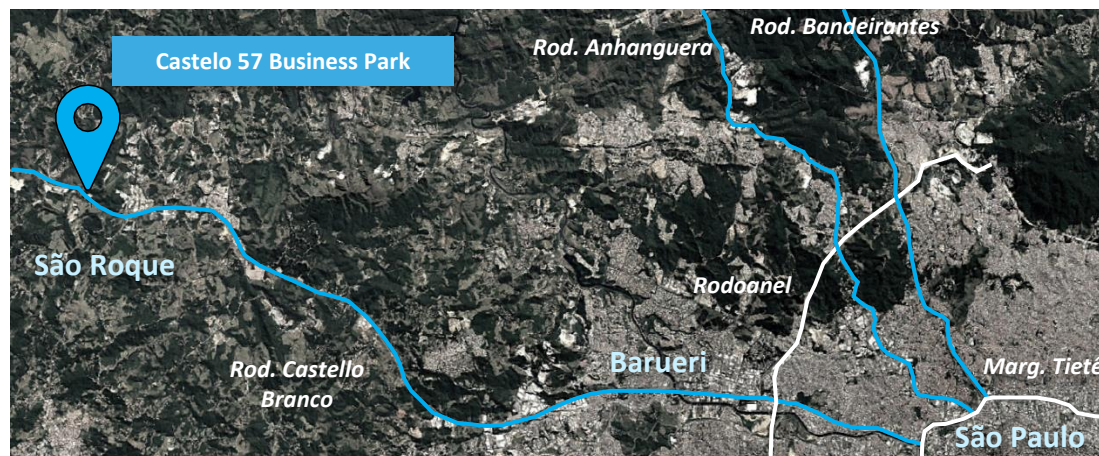
Ocupação

100%

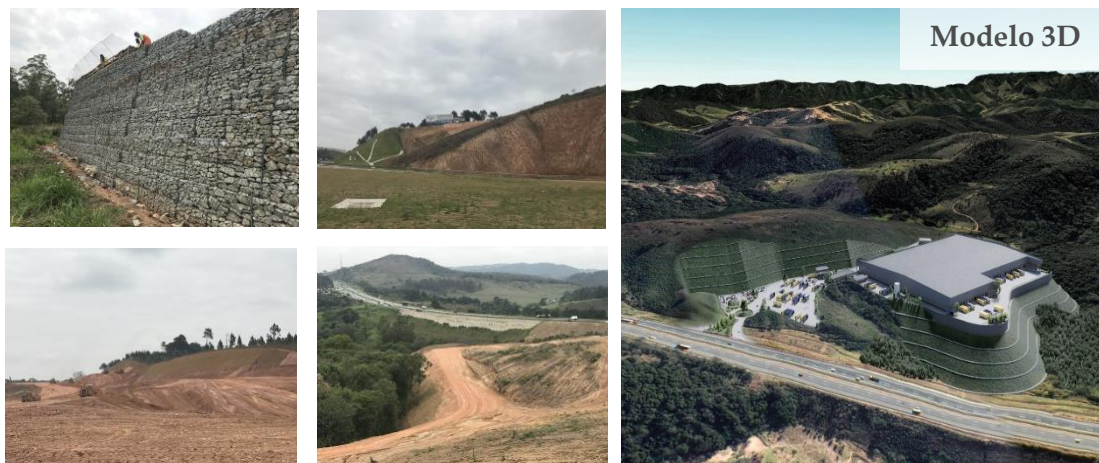
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio, em 31/10/2021

Vinci Logística FII – VILG11

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



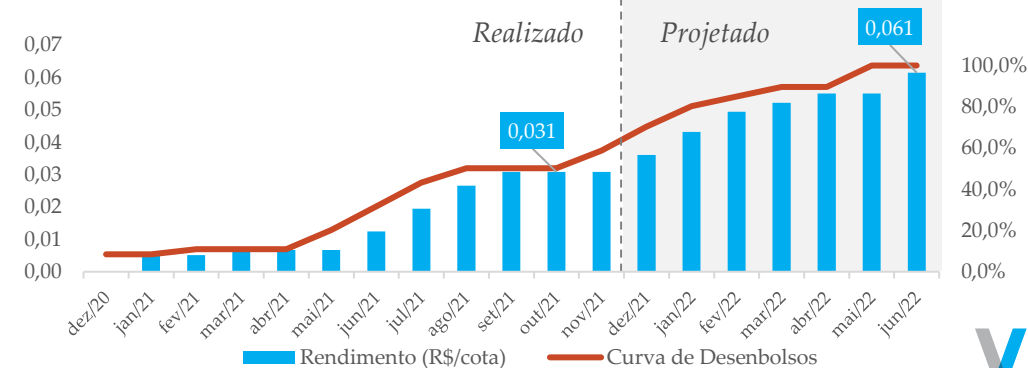
Fotos do empreendimento (data base outubro de 2021)



- ✓ 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.
- ✓ A obra de acesso ao empreendimento foi concluída no mês de outubro. Em paralelo, houve avanços com as atividades de terraplenagem, englobando taludes, drenagem, muros de arrimo, entre outras.

Timeline esperado - novembro/21

(R\$ / cota)



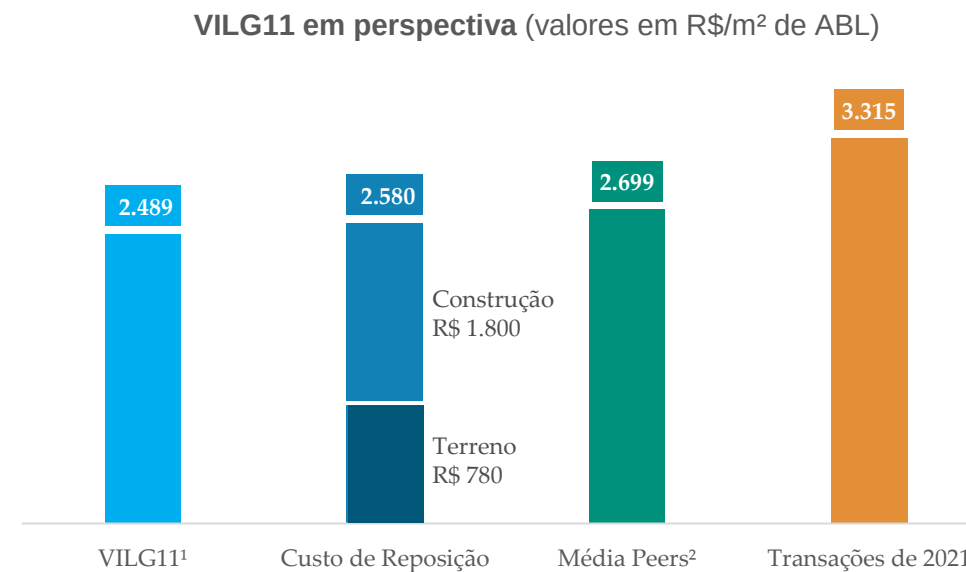
Vinci Logística FII – VILG11

Cenário Atual e Perspectivas

- ✓ **Desconto vs. Cota Patrimonial:** desconto de 20% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 113,59)
- ✓ **Baixo nível de alavancagem:** LTV de 5%



- ✓ O valor por metro quadrado de ABL do Fundo, descontados os efeitos de caixa e dívida (*Enterprise Value*), encontra-se em R\$ 2.489.
- ✓ Abaixo do custo de reposição, da média dos *peers* de logística e, também, das transações recentes de mercado.



Fonte: Vinci Partners, Buildings

¹Enterprise Value – descontado caixa e dívida

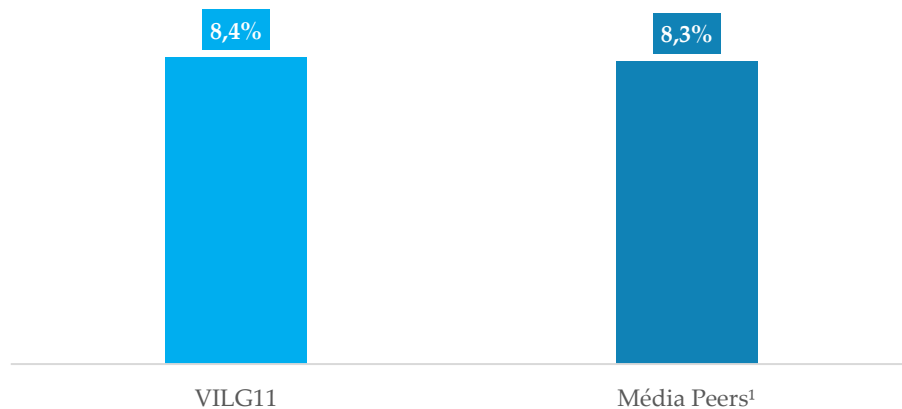
²Peers: FIIs de Logística com Mkt Cap > R\$ 1bi, HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, LVBI, HSLG

Vinci Logística FII – VILG11

Cenário Atual e Perspectivas

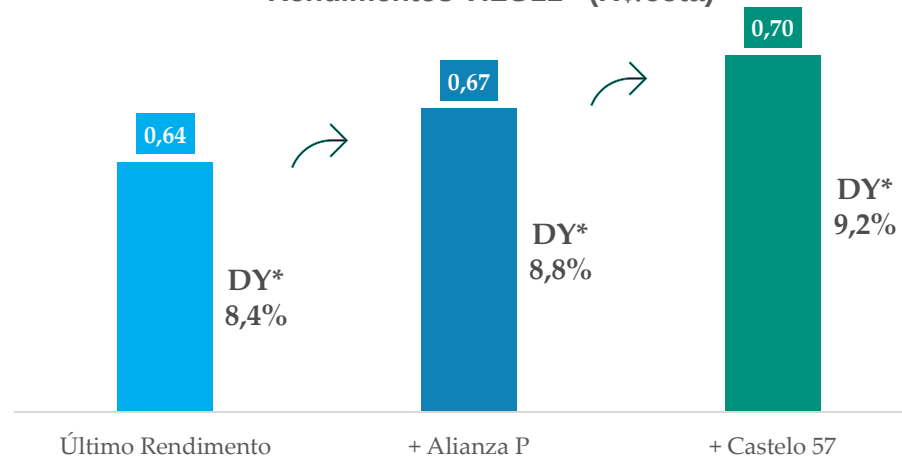
- ✓ **Dividend Yield:** Considerando o último rendimento distribuído, de R\$ 0,64/cota, o Fundo apresenta um *dividend yield* de 8,4%.
- ✓ **Projeção de acréscimo nos Rendimentos do Fundo:** A conclusão dos aportes no projeto Castelo 57 somada à conclusão da aquisição do Alianza Park Belém trarão um incremento de, aproximadamente, R\$ 0,06/cota ao Fundo.
 - **Castelo 57 Business Park:** + R\$ 0,03/cota até a conclusão da obra, em meados de 2022
 - **Alianza Park Belém:** + R\$ 0,03/cota após a liquidação da operação, que deve ocorrer ainda em 2021.

Último DY – VILG vs Média Peers de Mercado



¹Peers: FIIs de Logística com Mkt Cap > R\$ 1bi, HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, LVBI, HSLG

Rendimentos VILG11 - (R\$/cota)



* DY: Em relação à cota de mercado de 12/11/2021, R\$ 91,25

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

Vinci Logística FII – VILG11

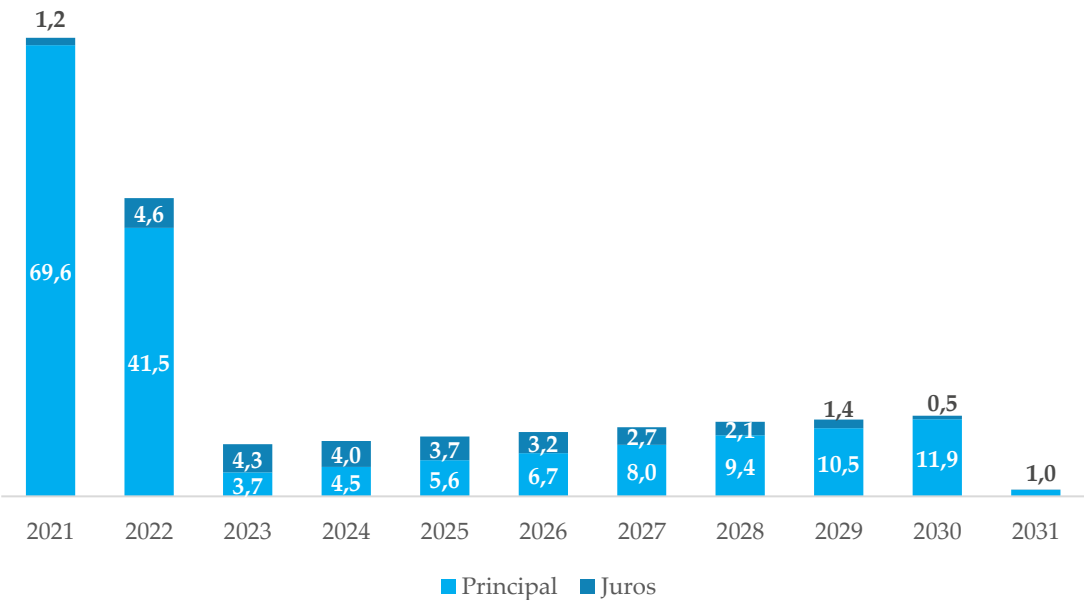
Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

Em outubro de 2021¹, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 172,4 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, com vencimento em 2021.

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2021
Aplicações Financeiras	142.016
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2022	-111.102
Caixa Líquido ao Fim de 2022	30.914
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-61.338
Caixa Líquido Total	-30.424

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo (M R\$)	% Total
CRI Fernão Dias e Privália	IPCA + 7,5%	Jan/2031	65,2	38,1%
Porto Canoa LOG	-	Dez/2021	42,8	25,0%
Castelo 57 Business Park	-	Mai/2022	63,2	36,9%
Total	-	-	171,2	-

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



1 Data base 31/10/2021.

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

Vinci Logística FII – VILG11

Resultado Financeiro – Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho 2021	Agosto 2021	Setembro 2021	3T21	Δ 3T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	10.817	12.087	11.004	33.908	105,1%	84.886	105,4%
Resultado Financeiro	-191	-24	-266	-481	161,4%	254	-161,4%
Receita Financeira	752	731	772	2.255	7,2%	7.847	60,6%
Despesa Financeira	-942	-755	-1.039	-2.736	19,6%	-7.593	43,2%
Taxa de Administração	-1.202	-1.263	-1.211	-3.676	71,6%	-10.165	104,4%
Administrador e Escriturador	-180	-187	-182	-549	90,8%	-1.510	121,4%
Gestor	-1.022	-1.076	-1.029	-3.127	68,6%	-8.655	101,7%
Outras Receitas/ Despesas	-436	-195	-242	-873	8,7%	-1.805	1,7%
Resultado Total (R\$/cota)	0,60	0,71	0,62	1,93	17,5%	5,20	-2,3%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,61	0,63	0,64	1,88	6,9%	5,20	-2,2%
Distribuição sobre o Resultado (%)	102%	89%	103%	98%	-	100%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,02	0,00	0,08	0,00	-	0,02	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,01	0,08	-0,02	0,01	-	0,05	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,00	0,08	0,06	0,02	-	0,06	-

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Destaques

659,5 AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO ANCAR
(R\$ MILHÕES)

200.887 NÚMERO DE INVESTIDORES

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

- No terceiro trimestre observamos uma melhora no cenário da pandemia com o avanço consistente da vacinação permitindo a redução das restrições aos shoppings, gerando um maior fluxo de consumidores.
- Os shoppings do portfólio tem reagido positivamente à retomada da atividade, com crescimento das vendas e das receitas de locação e se aproximando dos níveis observados em 2019. Em setembro, as vendas dos mesmos shoppings atingiram 86% das vendas de 2019, enquanto o NOI atingiu 80%.
- No mês de outubro, o VISC superou a marca de 200 mil investidores.
- Concluída a transação com a Ancar Ivanhoé de aquisição por R\$ 659,5 milhões dos shoppings Pantanal Shopping, Porto Velho Shopping, North Shopping Maracanaú e Shopping Boulevard com expectativa de taxa interna de retorno de 15,5% a.a.
- Com a conclusão da transação, 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/22¹. No primeiro mês de distribuição (outubro/21) esta média foi respeitada, com uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,62/cota.

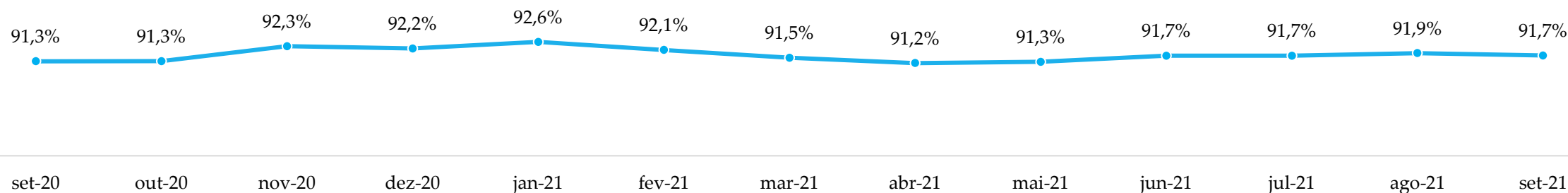
¹ Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Resiliência do portfólio

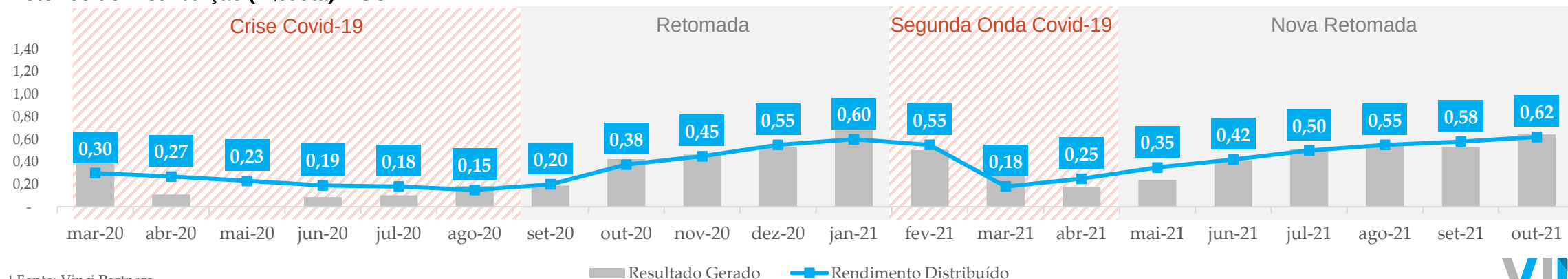
- Desde o início da pandemia, o Fundo apresentou uma redução máxima de 2,0% em sua taxa de ocupação e foi capaz de manter durante os piores momentos da crise uma distribuição de rendimentos equivalente a cota patrimonial corrigida pelo CDI líquido

Taxa de Ocupação



- O Fundo vem apresentando crescimento consistente na sua distribuição de rendimentos e em outubro atingiu a maior distribuição desde fevereiro de 2020, retornando a parâmetros pré pandemia

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11

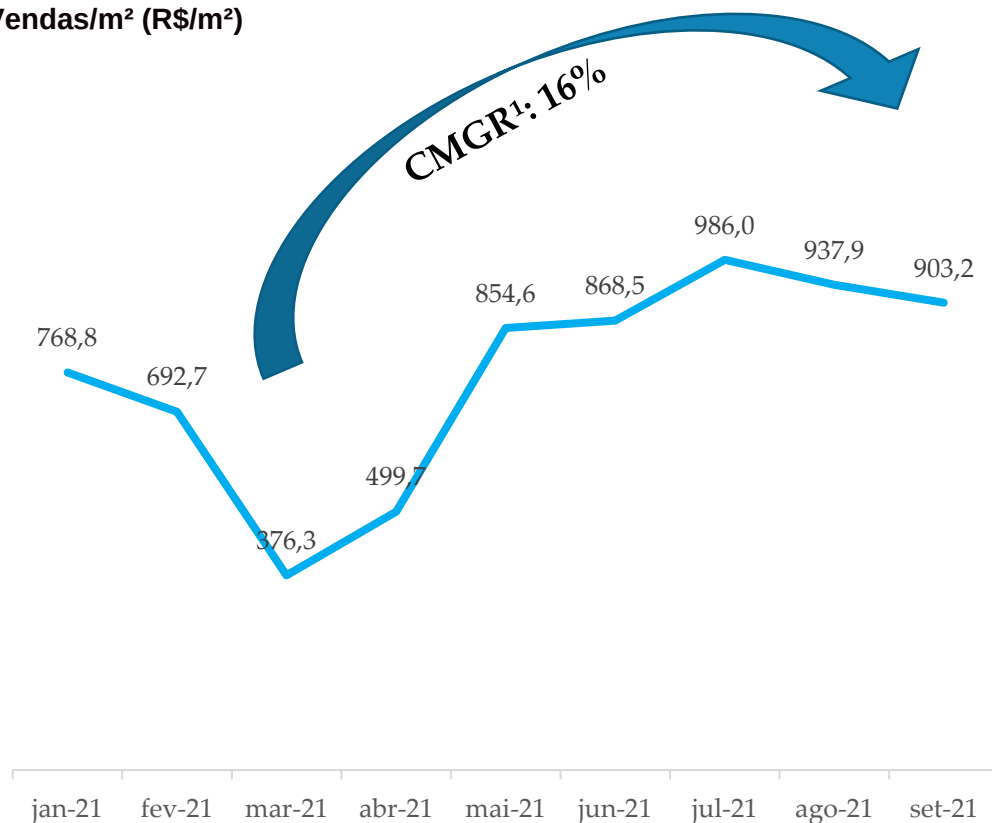


¹ Fonte: Vinci Partners

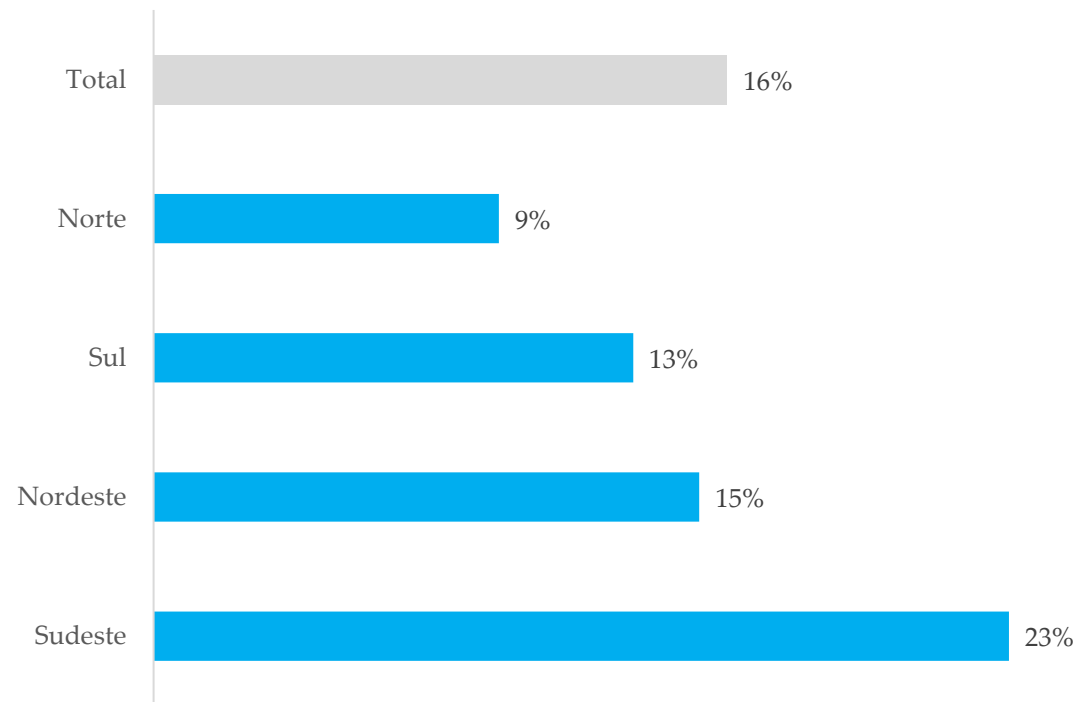
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais

Vendas/m² (R\$/m²)



CMGR¹ por região (%)

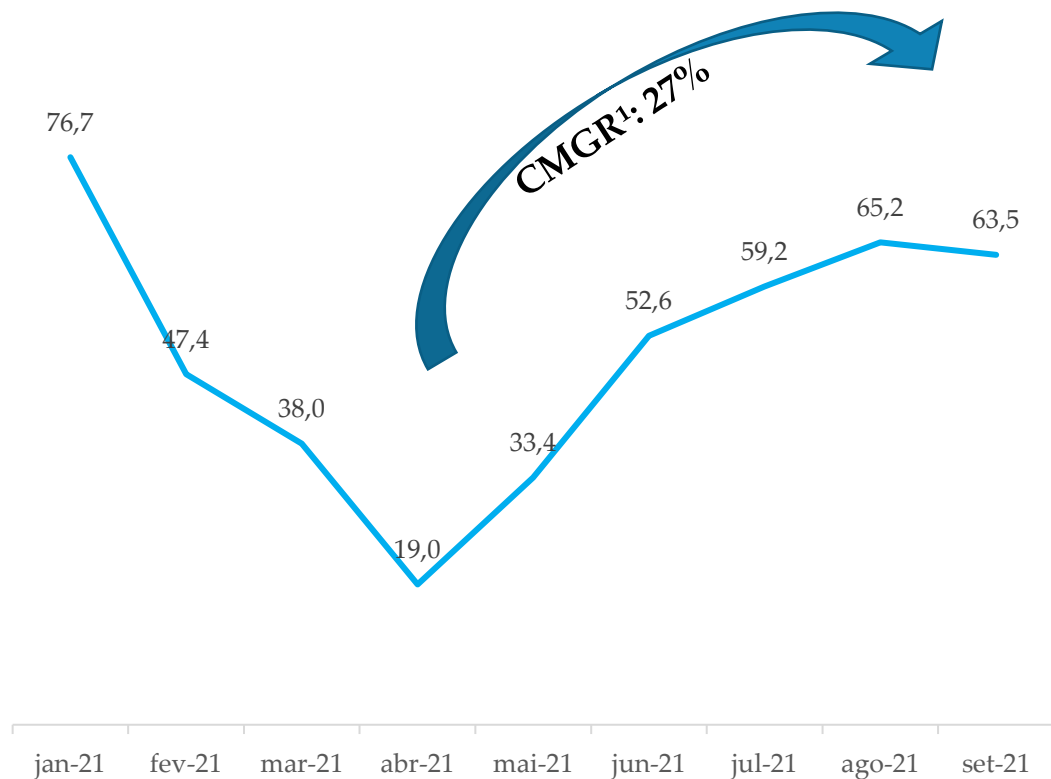


¹ Crescimento médio mensal, de março a setembro de 2021

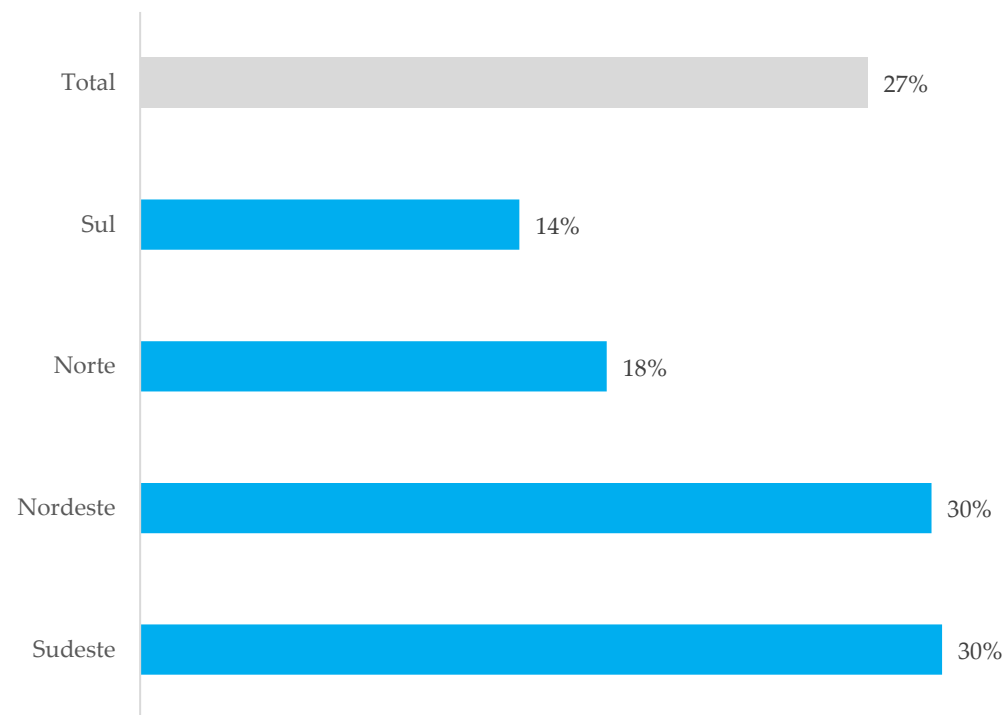
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



CMGR¹ por região (%)



¹ Crescimento médio mensal, de abril a setembro

Vinci Shopping Centers FII - VISC11

Aquisição portfólio Ancar Ivanhoé

- Data da conclusão da transação: 27/09/2021
- Valor da transação: R\$ 659,5 milhões, adicionado a um potencial componente de *earnout* condicionado a performance futura dos empreendimentos
- Oferta: R\$ 363,8 milhões
- Securitização: R\$ 395,7 milhões, IPCA + 6,25% a.a., vencimento em setembro de 2036

- Estrutura de garantia mínima de NOI mensal em regime caixa, até dezembro de 2023, limitado ao total de R\$ 20 milhões no acumulado do período:

Valor Mensal Garantido	Período
R\$ 3.737.000,00	Nos meses do ano de 2021, a partir da conclusão da transação
R\$ 3.820.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2022
R\$ 3.877.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2023



Pantanal Shopping

Localização	Cuiabá, MT
ABL	45.391 m²
Participação adquirida	21,5%



Porto Velho Shopping

Localização	Porto Velho, RO
ABL	44.000 m²
Participação adquirida	49%



Shopping Boulevard

Localização	Rio de Janeiro, RJ
ABL	28.870 m²
Participação adquirida	40%



North Shopping Maracanaú

Localização	Fortaleza, CE
ABL	19.861 m²
Participação adquirida	100%

Vinci Shopping Centers FII - VISC11

Aquisição portfólio Ancar Ivanhoé – Aderência à estratégia do Fundo

- A transação com a Ancar Ivanhoé foi bem aderente à estratégia do Fundo em todos os seus pilares



Shoppings Maduros e Dominantes

- Os 4 ativos envolvidos na transação são shoppings maduros e consolidados
- Pantanal Shopping é um shopping relevante na região em que está inserido, o Porto Velho é o único shopping na capital de Rondônia e o Maracanaú na sua cidade



Parcerias Estratégicas com Administradores

- A transação adicionou a 10ª administradora para o portfólio: Ancar Ivanhoe, proporcionando uma parceria estratégica com uma administradora que tem atuação relevante no país e que tem potencial de gerar novas transações no futuro



Localização Estratégica

- O VISC adicionou duas novas capitais ao seu portfólio
- O Fundo passou a ter presença em todas as regiões do Brasil
- Todos os ativos estão inseridos em grandes cidades ou em regiões metropolitanas (Maracanaú) e possuem área de influência altamente adensada

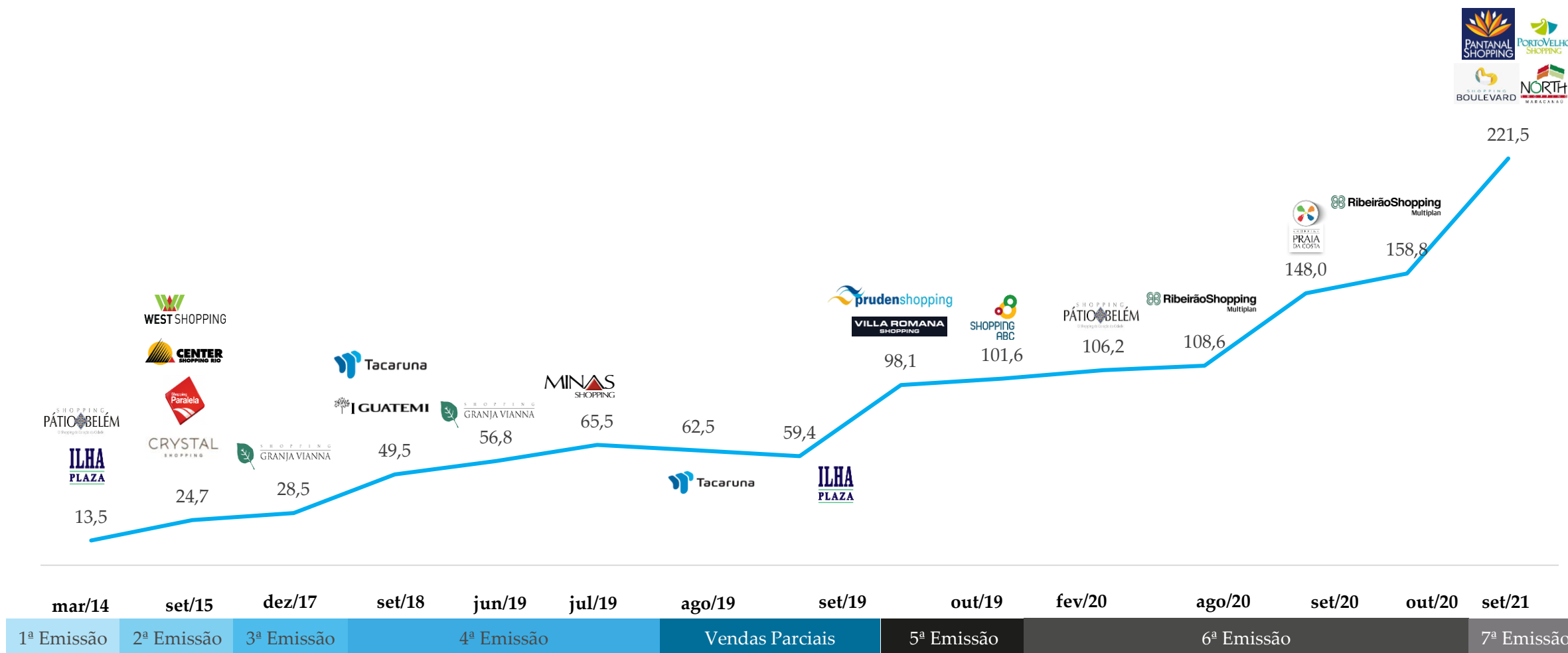


Estratégia Flexível de Aquisição

- A transação consistiu na aquisição de participações minoritárias e de controle, em linha com a estratégia do Fundo e envolveu a realização de alavancagem

Vinci Shopping Centers FII - VISC11

Histórico de Investimentos Realizados pelo Fundo – Evolução da ABL própria do Fundo em mil m²

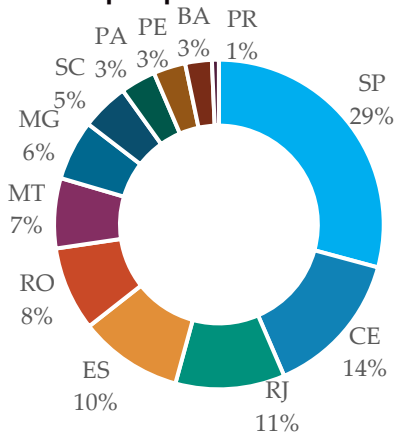


Vinci Shopping Centers FII - VISC11

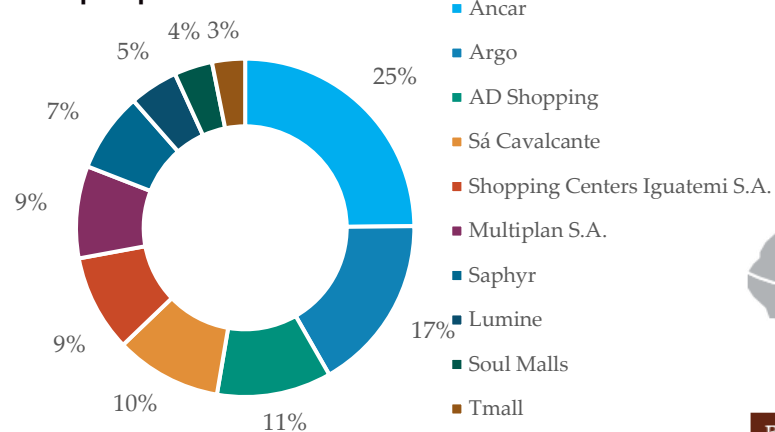
Portfólio do Fundo

19 ativos distribuídos em 12 estados brasileiros, com mais de 220 mil m² de ABL Própria e administrados por 10 administradoras distintas

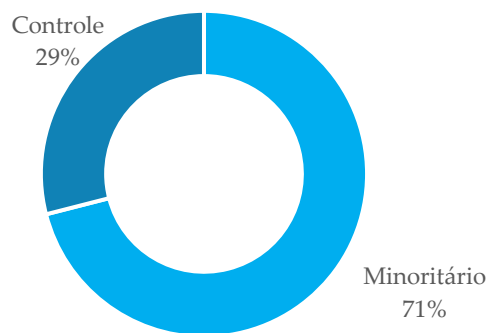
%NOI Próprio por Estado



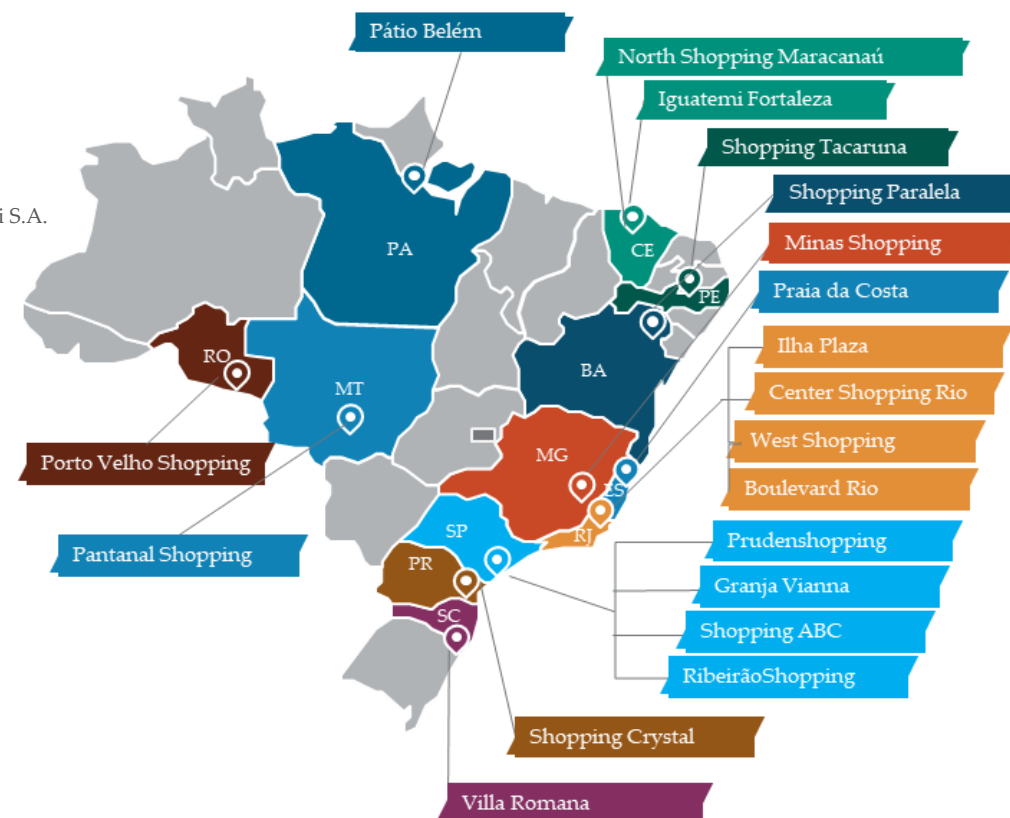
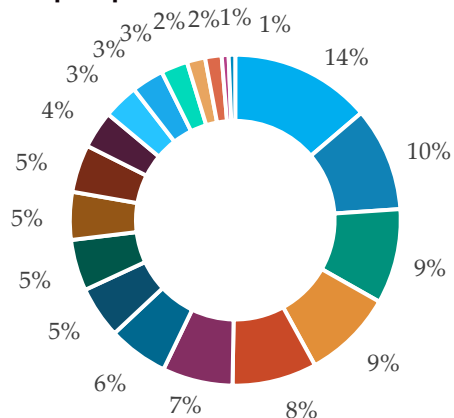
%NOI Próprio por Administrador



%NOI Próprio por Tipo de Participação



%NOI Próprio por Ativo



Vinci Shopping Centers FII - VISC11

Situação de Caixa - Obrigações a Pagar

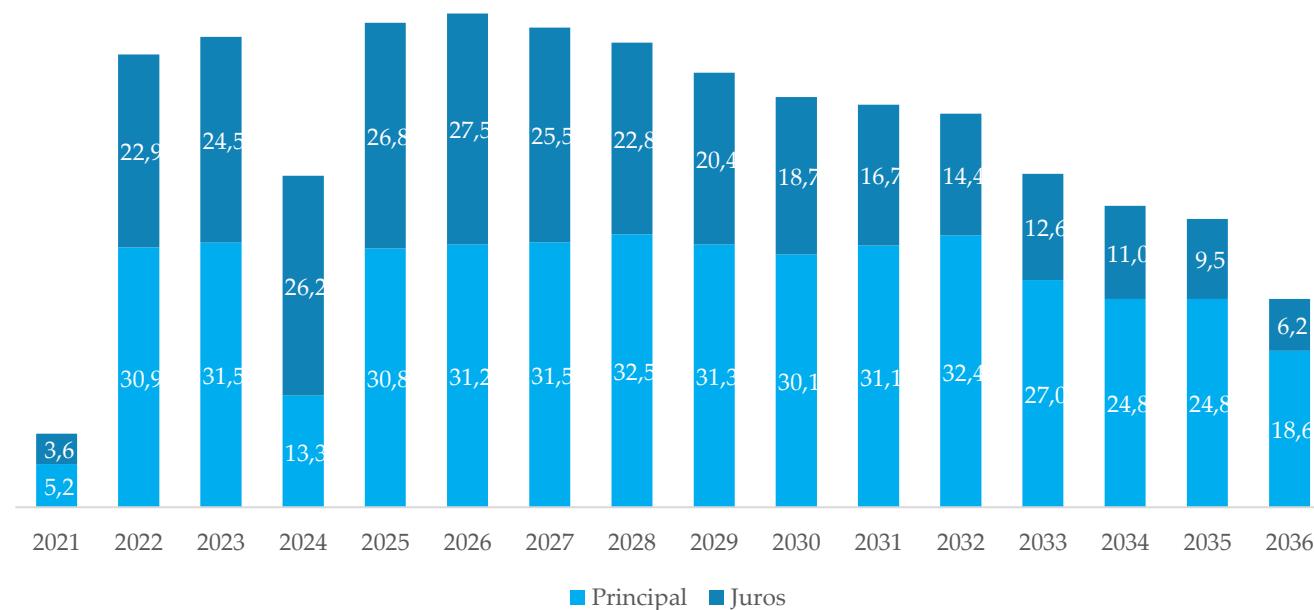
Em outubro de 2021, as obrigações por aquisição de imóveis a prazo totalizavam R\$ 537,1 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 109,5 milhões, representando obrigações líquidas de R\$ 427,6 milhões e uma relação de obrigações líquidas / valor dos ativos inferior a 18% e obrigações líquidas / patrimônio líquido inferior a 21%.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2021
Aplicações Financeiras	109.503
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2022	-62.617
Caixa Líquido ao Fim de 2022	46.886
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-474.442
Caixa Líquido	-427.556

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	401.391	75%
Praia da Costa	100% CDI	set/23	55.213	10%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	38.307	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ²	mai/29	23.118	4%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ²	mar/27	14.386	3%
Tacaruna	100% CDI	N/A ³	4.645	1%
Total	-	-	537.059	-

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 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

Vinci Shopping Centers FII - VISC11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

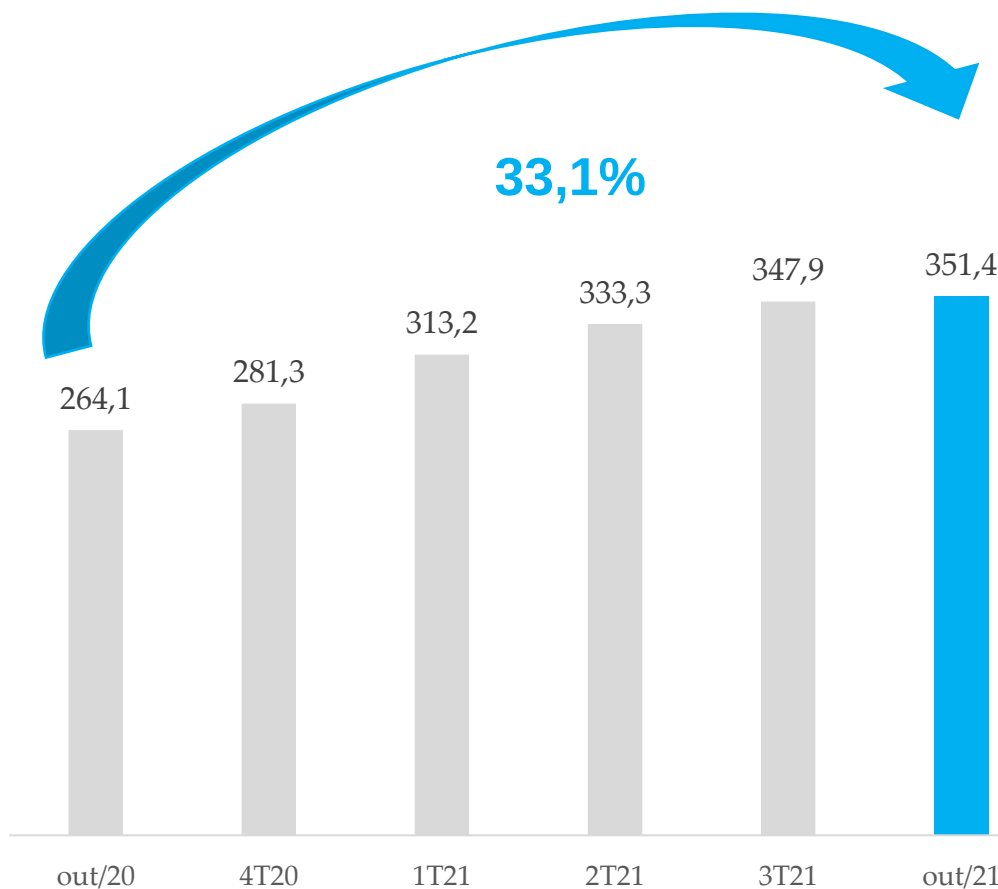
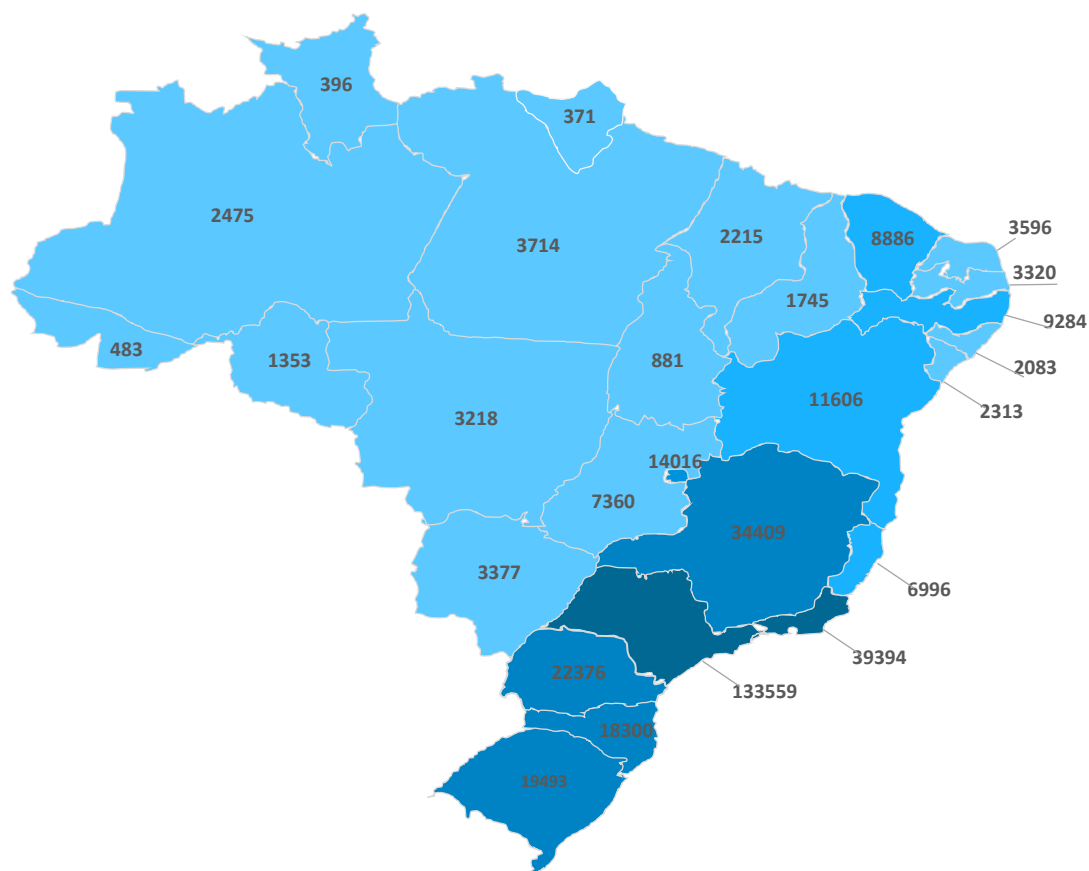
Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho 2021	Agosto 2021	Setembro 2021	3T21	Δ 3T20 (%)	2021	Δ 2020 (%)
Resultado Imóveis	9.276	10.056	10.491	20.547	122%	60.175	42%
Resultado Financeiro	-185	-384	-1.114	-1.498	60%	-2.213	-49%
Receita Financeira	221	239	399	639	-58%	2.250	-72%
Despesa Financeira	-406	-623	-1.513	-2.136	118%	-4.463	24%
Taxa de Administração	-1.691	-1.769	-1.715	-3.304	21%	-10.371	-6%
Administrador e Escriturador	-194	-199	-196	-215	-31%	-835	-5%
Gestor	-1.497	-1.570	-1.519	-3.089	52%	-9.537	-1%
Outras Receitas/ Despesas	-65	-59	-92	-151	-64%	-694	123%
Resultado Total (R\$/cota)	0,51	0,55	0,53	1,08	126%	3,24	19%
Rendimentos a serem distribuídos (R\$/cota)	0,50	0,55	0,58	1,13	113%	3,38	22%
Distribuição sobre o Resultado (%)	97%	100%	109%	105%	-	104%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,06	0,07	0,07	0,06	-	0,08	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,01	0,00	-0,05	-0,04	-	-0,06	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,07	0,07	0,02	0,02	-	0,02	-

Mercado de Capitais

Mercado de Capitais

Número de Investidores

Os 5 fundos listados (VISC, VILG, VINO, VIFI e VIUR) apresentavam ao final de outubro de 2021 mais de 350 mil investidores, presentes em todos os estados do Brasil, o que representa um crescimento de aproximadamente 33% em relação ao mesmo período do ano anterior e cerca de 24% da base total de investidores de FIIs da B3¹.

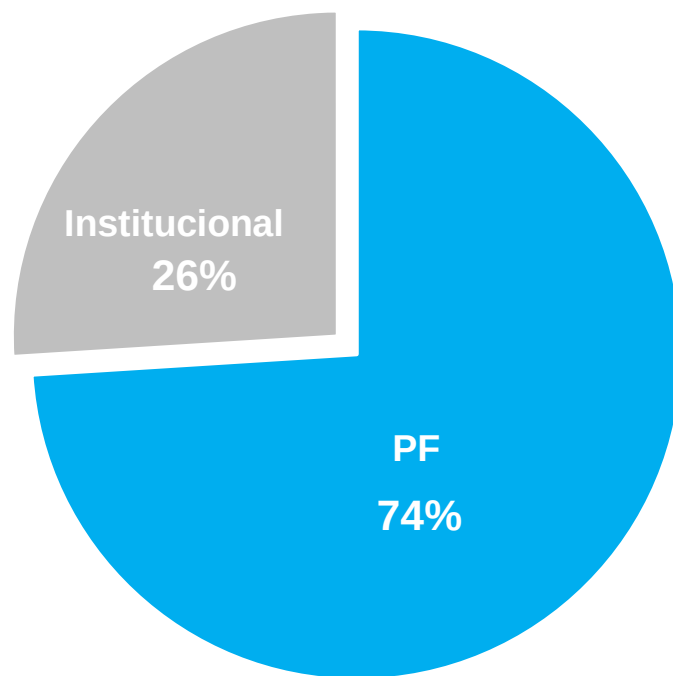


¹ Fonte: Escriturador

Mercado de Capitais

Perfil dos Investidores

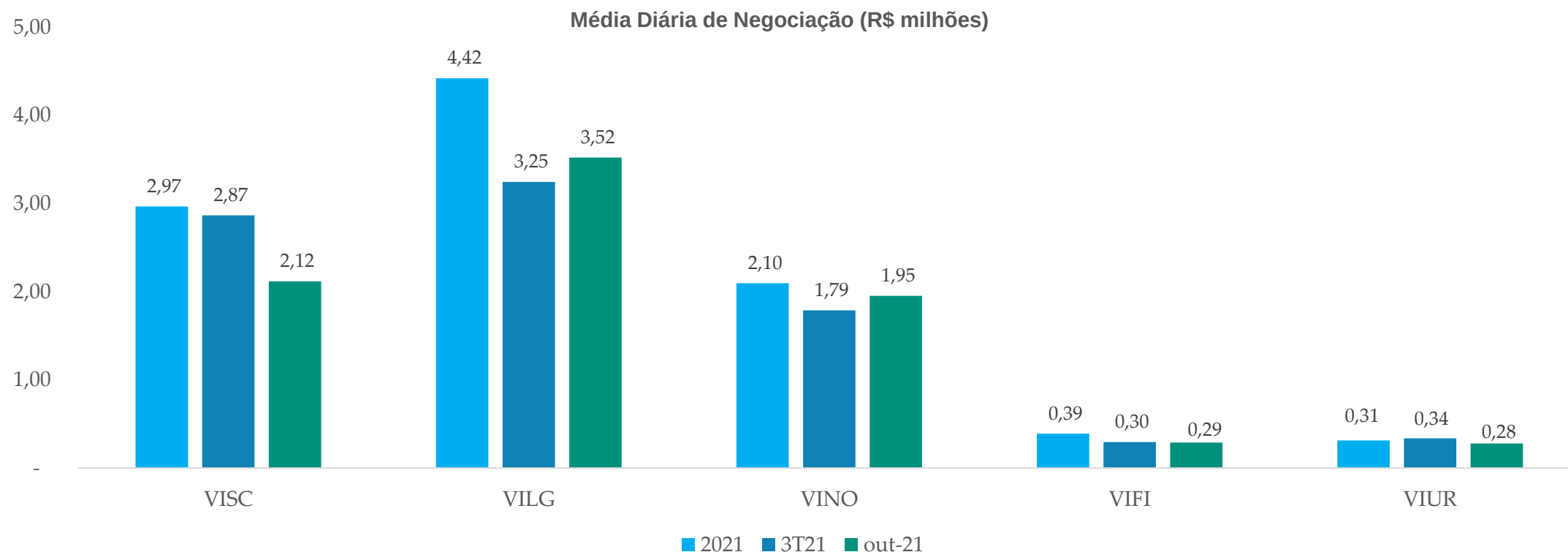
Aproximadamente 75% dos investidores dos 5 fundos listados (VISC, VILG, VINO, VIFI e VIUR) são pessoas físicas. Enquanto a parcela remanescente é formada por investidores institucionais como Fundos de Pensão, Fundos de Investimento e outros FIIs.



Mercado de Capitais

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.

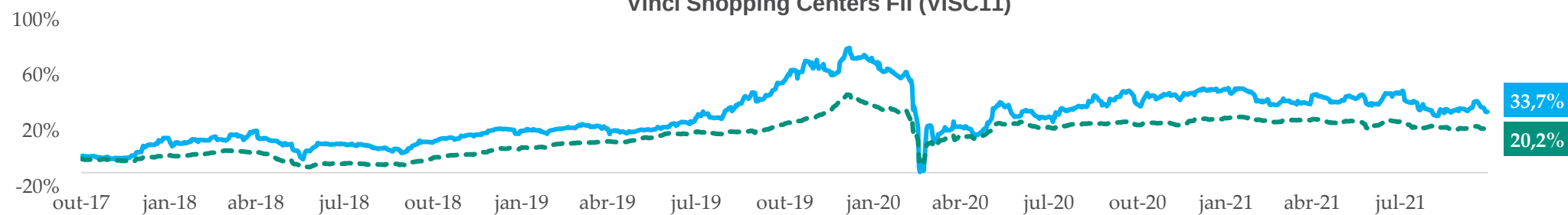


Mercado de Capitais

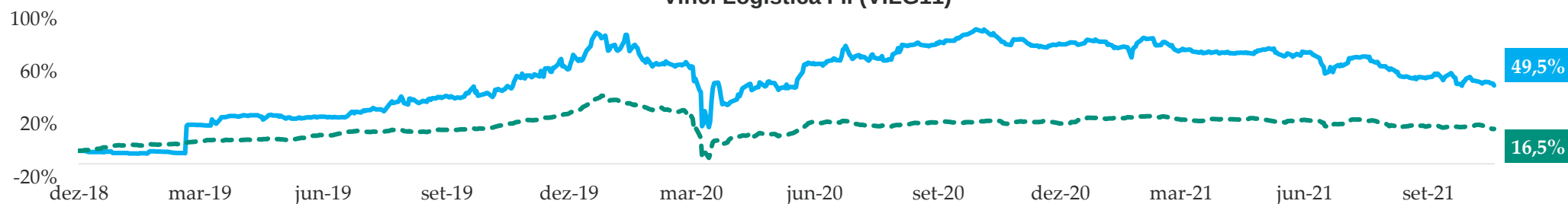
Rentabilidade acumulada das cotas de mercado e rendimentos distribuídos x IFIX

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

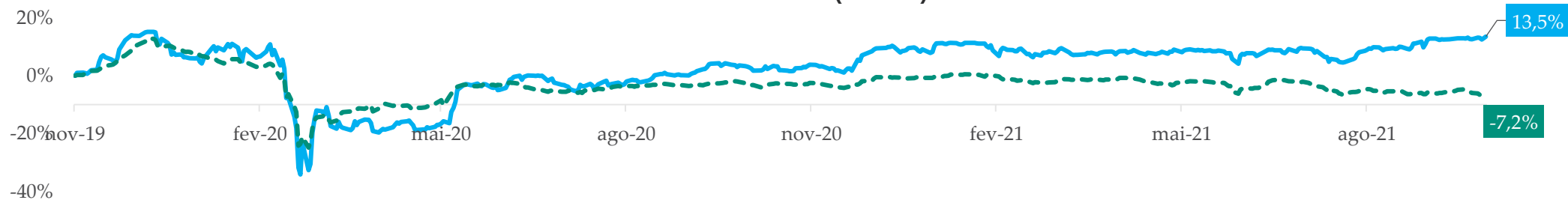
Vinci Shopping Centers FII (VISC11)



Vinci Logística FII (VILG11)



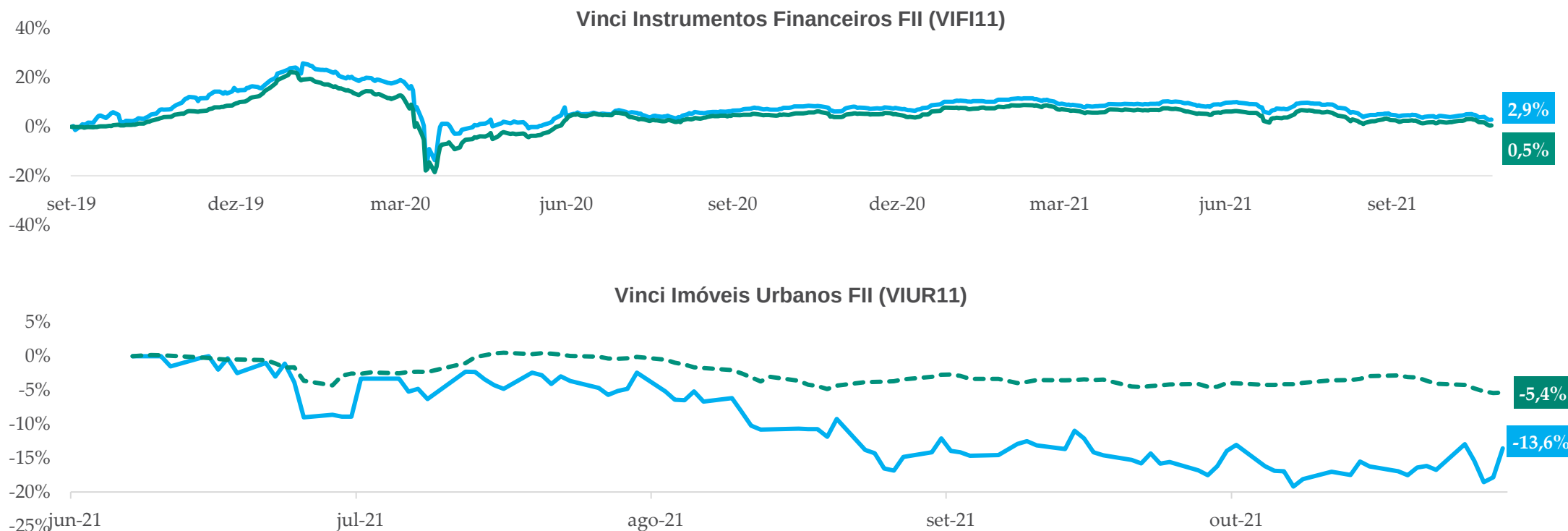
Vinci Offices FII (VINO11)



Mercado de Capitais

Rentabilidade acumulada das cotas de mercado e rendimentos distribuídos x IFIX

A cota patrimonial do VIFI possui um retorno superior ao IFIX desde seu início, enquanto sua cota de mercado segue apresentando um desconto relevante. Já o VIUR, começou a ser negociado no meio de junho e ainda apresenta certa volatilidade.



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



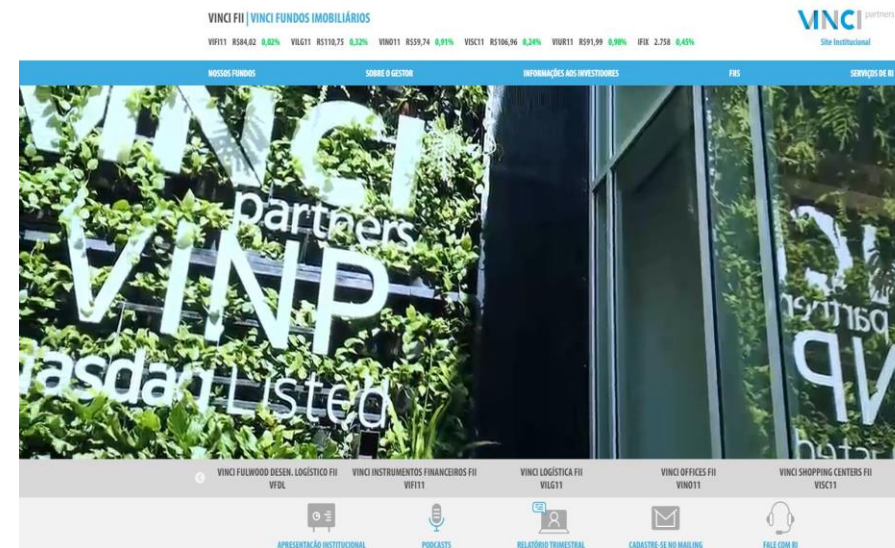
RELATÓRIO MENSAL



PORTFÓLIO



COMUNICADOS



Quem Somos

[Home](#) / [Sobre o Gestor](#) / [Quem Somos](#)

GESTOR

SOBRE A VINCI PARTNERS

Uma das maiores gestoras independentes de investimentos alternativos do Brasil com R\$ 55 bilhões de ativos sob gestão. Atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Águas, Investments Solutions e Assessoria, a Vinci conquistou sólida reputação na geração de resultados, combinando flexibilidade e criatividade com disciplina e resiliência.

ENTRE EM CONTATO

