



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de fevereiro de 2023.

VINCI
partners

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



Sumário

| | |
|--|----|
| Informações Gerais..... | 3 |
| Visão Geral do Fundo | 3 |
| Destaques..... | 3 |
| Comentários do Gestor | 4 |
| Cenário Macroeconômico..... | 4 |
| Atualizações gerais..... | 5 |
| Performance do Fundo | 6 |
| Resultado e Distribuição de Rendimentos..... | 6 |
| Estimativa de Rendimentos..... | 7 |
| Rentabilidade | 8 |
| Negociação do Fundo na B3..... | 9 |
| Carteira do Fundo..... | 10 |
| Indicadores Operacionais | 11 |
| Portfólio..... | 12 |
| Glossário | 18 |
| Contato RI..... | 18 |



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

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.
- **Início do Fundo**
11/2019
- **Código de Negociação – B3**
VINO11
- **CNPJ**
12.516.185/0001-70
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Lajes Corporativas
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

▪ **Valor de Mercado da Cota¹ (28-02-23)**
R\$ 41,94

▪ **Valor Patrimonial da Cota (28-02-23)**
R\$ 54,61

▪ **Quantidade de Cotas**
16.565.259

▪ **Número de Cotistas (28-02-23)**
123.960

▪ **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

100% **ADIMPLÊNCIA**
O Fundo recebe 100% da sua receita faturada desde junho de 2020.

73% **CONTRATOS COM VENCIMENTO APÓS 2027**
73% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento após 2027.

69% **CONTRATOS ATÍPICOS**
Em fevereiro de 2023, 69% das receitas do Fundo são atreladas a contratos atípicos, o que contribui para a previsibilidade da receita futura.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A perspectiva de crescimento global sofreu uma alteração significativa nos últimos meses. A China acabou repentinamente com a política de Covid-Zero que tanto limitava a atividade econômica. A curtíssimo prazo, com uma imunidade de rebanho baixa, a pandemia se alastrou ainda mais. Mas a médio prazo, com a demanda reprimida e a promessa de novos estímulos governamentais ao crescimento, a maior parte do mercado mudou sua previsão de crescimento para a China em 2023, que era de 3% ao final de 2022 para cerca de 6% atualmente.

Embora por motivos distintos, um fenômeno semelhante ocorreu na Europa. No final de 2022 o grande temor era de que o corte da oferta de gás pela Rússia gerasse uma queda significativa na produção da Alemanha e da Europa como um todo. Com uma reação rápida aumentando a oferta de gás natural liquefeito, uma redução da demanda de gás residencial e a sorte de um inverno menos frio, a Europa chega ao final de fevereiro com estoques de gás em níveis recordes para essa época do ano. Consequentemente as expectativas de crescimento da Alemanha e da Europa seguem sendo revisadas para cima a cada semana.

Um fenômeno semelhante também aconteceu no outro motor de crescimento do mundo, os Estados Unidos. Em poucos meses o mercado migrou de um cenário que temia uma recessão em 2023, para um cenário de “no-landing”, ou seja, uma redução de crescimento, mas longe de uma queda no PIB que se temia antes. O custo disso pode ser uma alta um pouco maior de juros, mas que não deve ultrapassar 50 pontos base.

Essa mudança de perspectiva nos três principais motores da economia global geraram uma expectativa de crescimento maior para o ano de 2023. Isso, por sua vez, gerou uma perspectiva mais positiva para commodities - como por exemplo no caso do minério de ferro que em poucos meses passou de 80 para 120 dólares por tonelada. Esse ambiente de maior crescimento global, ainda que não muito forte, é favorável para o Brasil por dois fatores. Em primeiro lugar, o crescimento brasileiro é muito correlacionado com o preço das commodities. Em segundo lugar, o fluxo cambial tende a ser mais positivo com preço de commodities em alta, o que ajuda a estabilizar a taxa de câmbio e indiretamente ajuda a inflação.

Se no cenário internacional os sinais são positivos, no cenário doméstico a direção a ser seguida ainda está confusa. No final de 2022 o governo atual aprovou um orçamento que permite um déficit fiscal primário de até 2,2% do PIB. Recentemente o ministro Haddad se comprometeu a executar o orçamento de forma mais conservadora, além de buscar aumento de impostos, de forma a fechar o ano de 2023 com um déficit fiscal menor, em torno de 1% do PIB. Os passos concretos nessa direção ainda são tímidos, como a recente reoneração parcial dos impostos sobre combustíveis. No entanto, com um estímulo fiscal significativo (de um superávit de 1,3% em 2022 para um déficit de 1% em 2023) fica difícil anteciper uma queda na demanda da economia que leva a uma queda na inflação que permita ao Banco Central iniciar o corte nas taxas de juros.

Com demanda forte (esperamos que o PIB cresça 2% em 2023) é provável que os juros permaneçam num patamar elevado. Com commodities em alta e juros elevados, também parece provável que a taxa de câmbio permaneça estável – ainda mais com os sinais de que o dólar americano interrompeu a tendência de fortalecimento observada na segunda metade de 2022. Finalmente, na bolsa, é possível que tenha um comportamento surpreendente. Por quê? Em primeiro lugar porque com as taxas de juros elevadas no Brasil, os investidores locais reduziram os seus portfólios para níveis historicamente baixos. No final de 2022, estima-se que o portfólio médio do investidor brasileiro tivesse apenas 9% de alocação em bolsa, valor próximos dos mínimos observados nos últimos 20 anos. Essa redução fez com que o *valuation* da bolsa (usando os lucros esperados para os próximos 12 meses) caísse para próximo de 7 vezes o lucro. Com esse *valuation* atrativo, os investidores estrangeiros têm mantido um fluxo positivo significativo para a bolsa brasileira – mais de 22 bilhões de dólares nos últimos 12 meses. Com um mercado “leve”

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

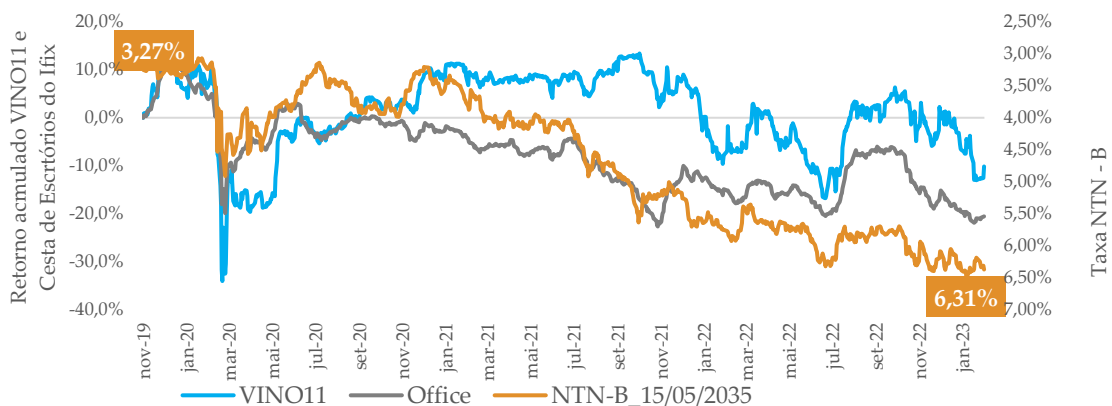
pela baixa alocação de locais, é possível que a bolsa surpreenda com uma alta em 2023. Historicamente, nos últimos vinte anos, sempre que a alocação chegou num nível tão baixo como o observado no final de 2022, a bolsa surpreendeu com uma alta significativa no ano seguinte. Vamos observar se esse efeito vai se repetir em 2023.

No curto prazo, o principal item da agenda será a divulgação da nova regra fiscal nas próximas semanas. Uma proposta coerente, que ponha limites a uma expansão desenfreada de gastos públicos, poderá ser um catalizador positivo para os mercados. Os desenhos iniciais dessa proposta parecem apontar nesse sentido, mas o modus operandi do atual governo sugere que as intenções originais podem ser radicalmente transformadas ao longo do debate entre facções internas no governo. Resta aguardar o desfecho desse capítulo importante nas próximas semanas.

Atualizações gerais

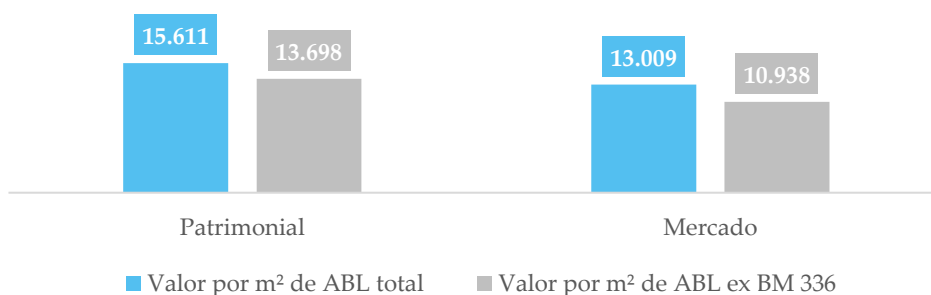
Apesar do Fundo ter apresentado uma queda recente na sua cota, o VINO ainda apresenta uma rentabilidade de 10,4 pontos percentuais acima da cesta de escritórios do IFIX desde o seu IPO, ocorrido em novembro de 2019, se destacando no segmento. Parte relevante do movimento recente é explicado por fatores macroeconômicos relacionados a abertura das taxas de juros de longo prazo, o que refletiu não só no VINO como em grande parte do segmento de FIIs. O gráfico abaixo evidencia esse movimento de abertura da taxa da NTN-B 35 (eixo invertido para facilitar a visualização da correlação) e a consequente queda nas cotações dos fundos da cesta de escritórios do IFIX e do VINO.

Alta correlação entre a performance da cota e o cupom da NTN-B 35



Considerando o último rendimento anunciado de R\$ 0,31/cota, o *dividend yield* anualizado é de 8,9%. Além disso, a cotação atual corresponde a um valor dos ativos do portfólio de R\$ 13 mil/m². Esse valor inclui o BM 336, ativo que possui valor de laudo acima de R\$ 40 mil/m², desta forma, a média do portfólio no mercado, excluindo o BM336 é de apenas 10,9 mil/m².

Enterprise Value VINO – Patrimonial e Mercado (R\$/m²)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Performance do Fundo

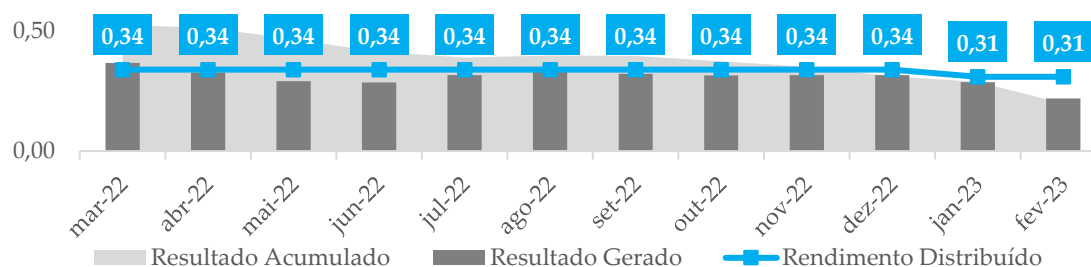
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 3.633 mil, o equivalente a R\$ 0,22/cota. Esse resultado não incluiu o aluguel referente ao imóvel Haddock Lobo que representa R\$ 0,06/cota pois foi postergado para o início de março, devido ao feriado de carnaval. Dessa forma, em março o Fundo receberá dois aluguéis referentes a esse ativo somando R\$ 0,12/cota. A receita dos imóveis em fevereiro totalizou R\$ 8.394 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.509 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,31/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.283 mil, equivalente a R\$ 0,20/cota.

| Resultado do Fundo | Fevereiro 23 (R\$ mil) | Fevereiro 23 (R\$/cota) | Acum. 2023 (R\$/cota média mensal) | Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal) |
|---|---------------------------|----------------------------|--|--|
| Resultado Imóveis | 8.394 | 0,51 | 0,53 | 0,44 |
| Resultado Financeiro | -3.509 | -0,21 | -0,20 | -0,05 |
| Receita Financeira | -93 | -0,01 | -0,00 | 0,02 |
| Despesa Financeira | -3.416 | -0,21 | -0,20 | -0,07 |
| Taxa de Administração | -779 | -0,05 | -0,05 | -0,05 |
| Administrador e Escriturador | -125 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Gestor | -654 | -0,04 | -0,04 | -0,04 |
| Outras Receitas/Despesas | -473 | -0,03 | -0,02 | -0,01 |
| Resultado Total | 3.633 | 0,22 | 0,25 | 0,39 |
| Rendimentos a serem distribuídos | 5.135 | 0,31 | 0,31 | 0,40 |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial | 4.786 | 0,29 |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados | -1.502 | -0,09 |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Final | 3.283 | 0,20 |

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Offices FII – VINO11

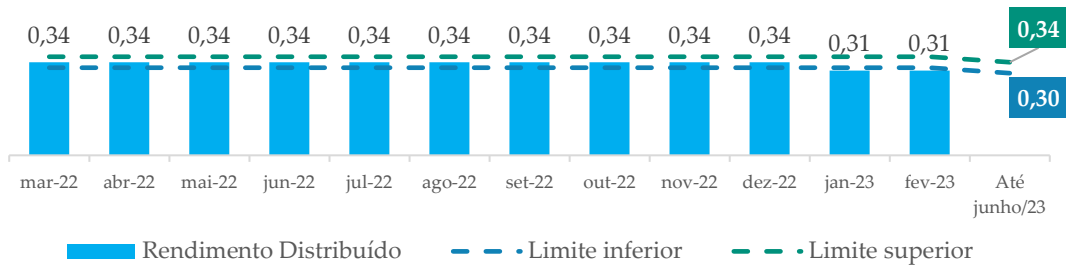
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 31/12/2022, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até junho do ano de 2023, se situe entre R\$ 0,30 e R\$ 0,34/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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

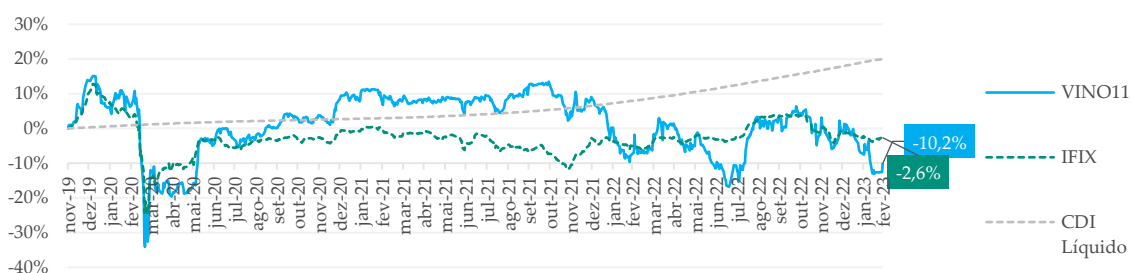
Rentabilidade

| Rentabilidade | Fevereiro 23 | Acumulado 2023 | Desde a 6ª emissão | Desde o IPO - 4ª emissão ⁷ |
|--|--------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial | 43,52 | 47,26 | 55,14 | 63,50 |
| Valor da Cota Final Ajustada ¹ | 41,94 | 41,94 | 41,94 | 41,94 |
| Rentabilidade Bruta | | | | |
| Varição Bruta da Cota | -3,6% | -11,3% | -23,9% | -34,0% |
| Rendimentos e Outros ² | 0,7% | 1,3% | 7,9% | 23,8% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo | -2,9% | -10,0% | -16,0% | -10,2% |
| IFIX ³ | -0,5% | -2,0% | -0,1% | -2,6% |
| IBOVESPA ⁴ | -7,5% | -4,4% | -3,7% | -3,1% |
| Rentabilidade Líquida | | | | |
| Varição Líquida da Cota | -3,6% | -11,3% | -23,9% | -34,0% |
| Rendimentos e Outros | 0,7% | 1,3% | 7,9% | 23,8% |
| Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵ | -2,9% | -10,0% | -16,0% | -10,2% |
| CDI Líquido ⁶ | 0,8% | 1,8% | 12,0% | 20,0% |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 41,94, o que equivale a uma variação de -3,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,9% no mês, o equivalente a 2,5 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. 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

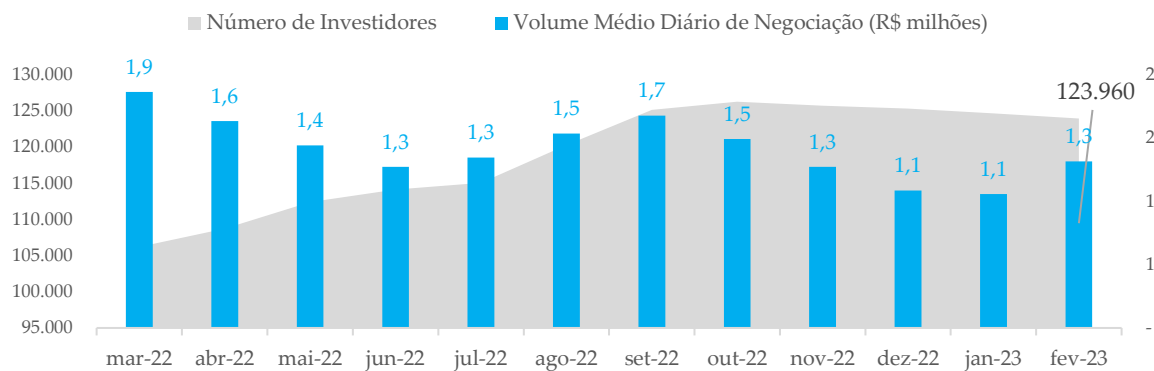
FEVEREIRO 2023

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3 | Fevereiro 23 |
|---|--------------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 694.747 |
| Número de Cotistas | 123.960 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 1.316 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 3% |

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 123.960 cotistas e um valor de mercado de R\$ 694,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,3 milhão que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.



Vinci Offices FII – VINO11

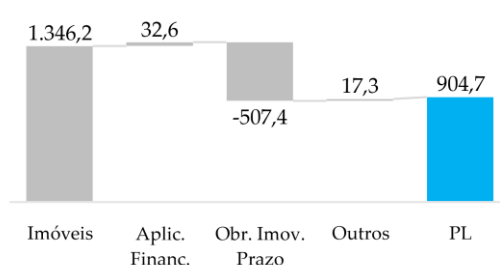
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 904,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.346,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,6 milhões, que incluem R\$ 14,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 18,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

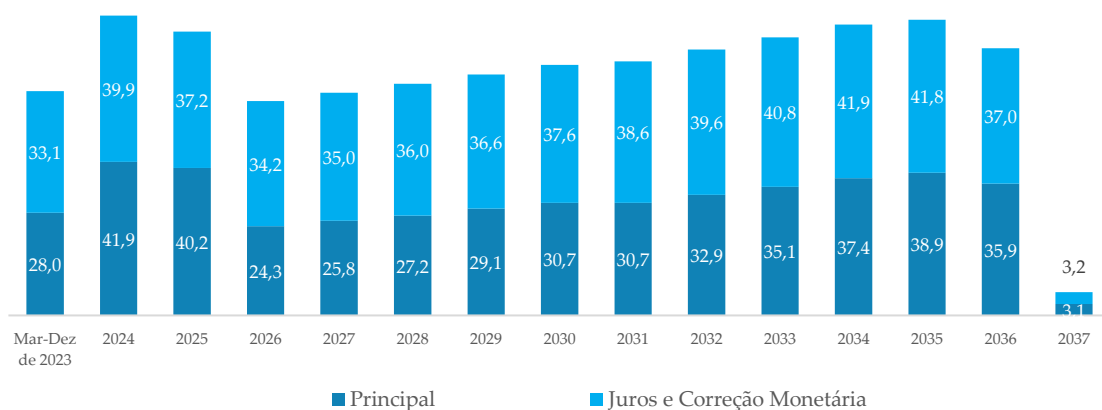
| Portfólio | R\$ MM | R\$/cota |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Imóveis | 1.346,2 | 81,3 |
| Aplicações Financeiras | 32,6 | 2,0 |
| Obrigações Imóveis a Prazo | -507,4 | -30,6 |
| A Pagar / Receber | 17,3 | 1,0 |
| Patrimônio Líquido | 904,7 | 54,6 |



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 507,4 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 474,8 milhões, que representa 35,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 34,8 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

| Obrigações a prazo | Código IF | Taxa | Vencimento | Saldo | % Total |
|---------------------|----------------------------|---------------|------------|----------------|---------|
| Sede Globo SP (CRI) | 22A0695877 | IPCA + 6,948% | jan/37 | 362.739 | 71% |
| BM 336 (CRI) | 13H0038950 | TR + 9,20% | ago/25 | 58.822 | 12% |
| Haddock Lobo (CRI) | 20J0894746 | IPCA + 5,575% | out/35 | 60.568 | 12% |
| CRI VINO (CRI) | 22K1377349 | CDI + 3,5% | dez/30 | 14.531 | 3% |
| Haddock Lobo (CRI) | 20I0894745 | CDI + 2,475% | out/25 | 10.757 | 2% |
| Total | - | | | 507.418 | |

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



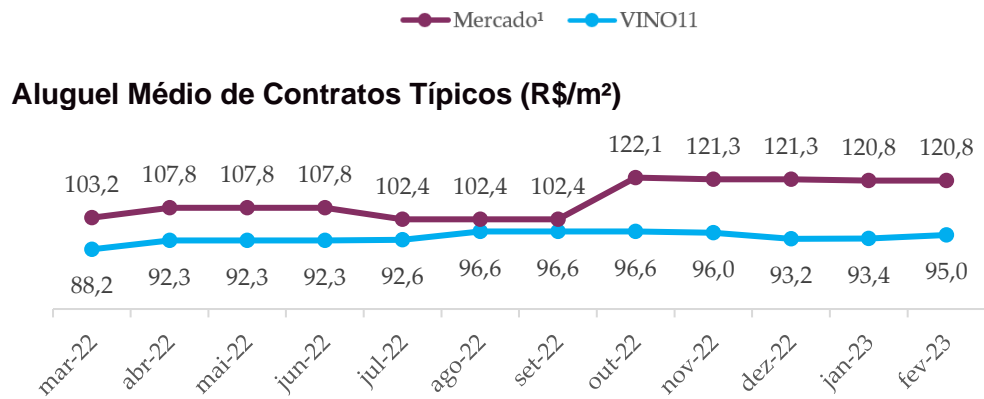
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

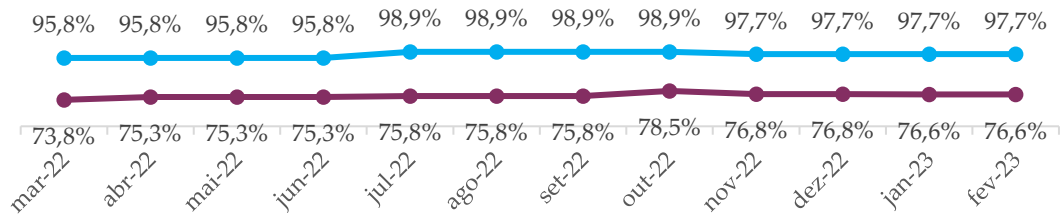
Indicadores Operacionais

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 21% em relação à média de mercado¹.



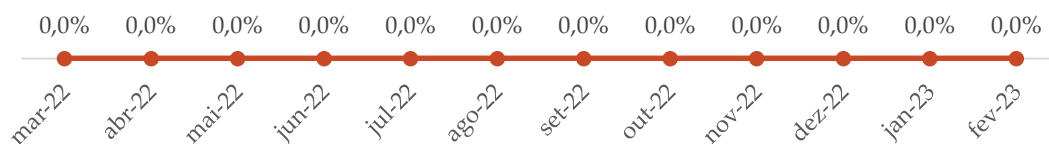
Em dezembro, o aluguel referente ao imóvel Sede C&A foi reduzido temporariamente em 20% no âmbito do processo de revisional que está em andamento, conforme anunciado anteriormente.

Taxa de Ocupação Média (%)



Em linha com o anunciado no Relatório de junho de 2022, a DHL indicou a intenção de rescindir o contrato de locação no BBS. A área locada representa 2,6% da área própria total e 2,3% da receita atual. Além da multa contratual, o locatário deve cumprir ainda o prazo de 180 dias de aviso prévio. Em dezembro, a locatária indicou que gostaria de estender a sua permanência no imóvel até fevereiro de 2023 e em março anunciou a intenção de continuar mais um mês no imóvel.²

Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

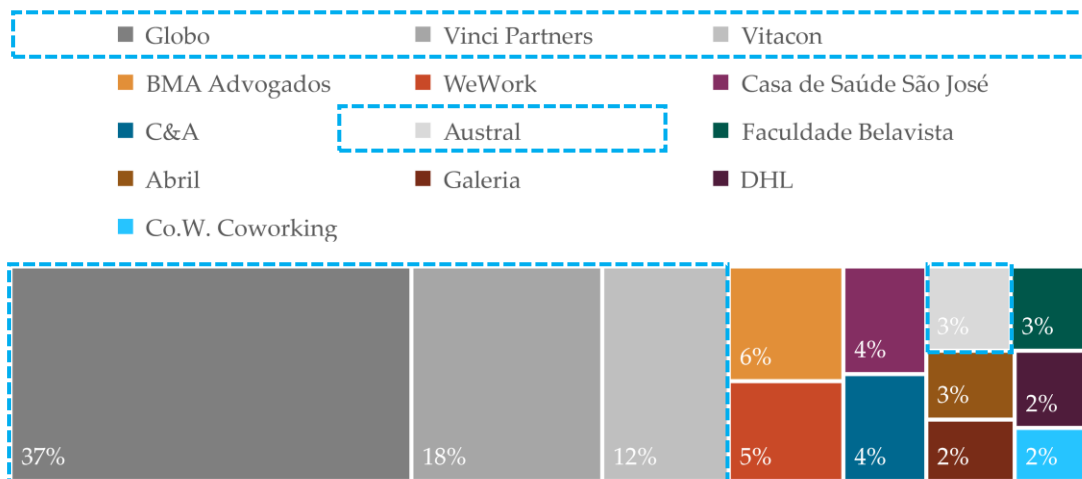
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 86,0 mil m² de ABL próprio.

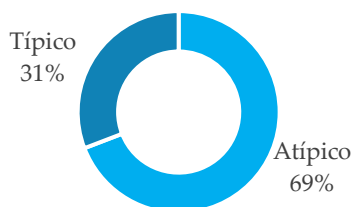
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

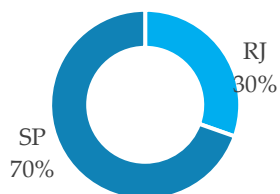
Atípico



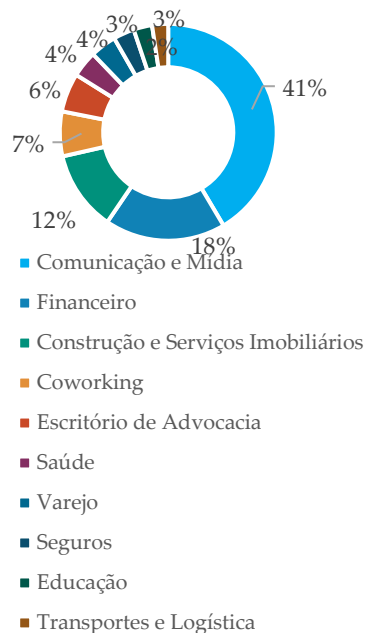
Tipo de Contrato



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

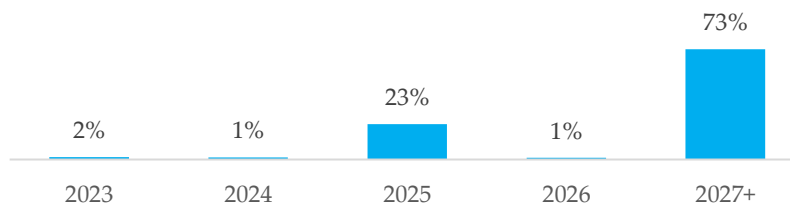
FEVEREIRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 8,3 anos. Cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 97% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

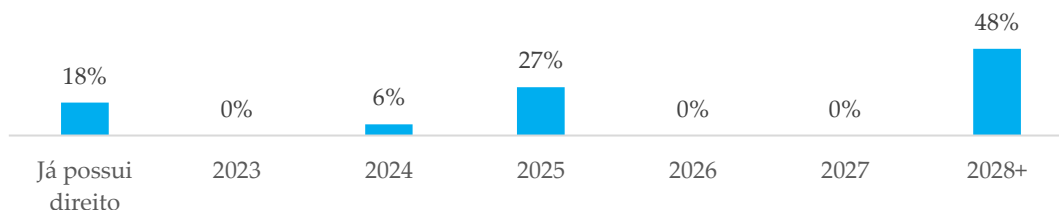
WAULT¹



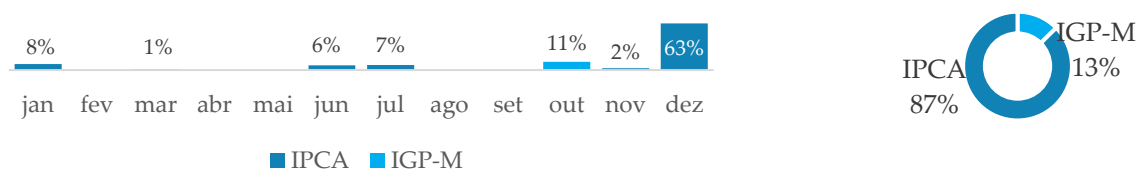
Vencimentos (% Receita Aluguel)



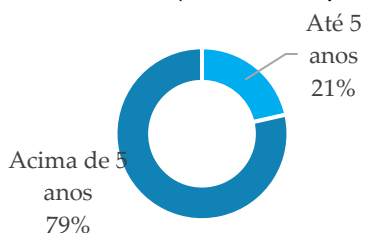
Revisionais (% Receita Aluguel)



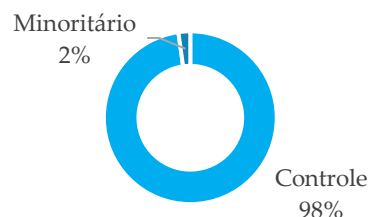
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



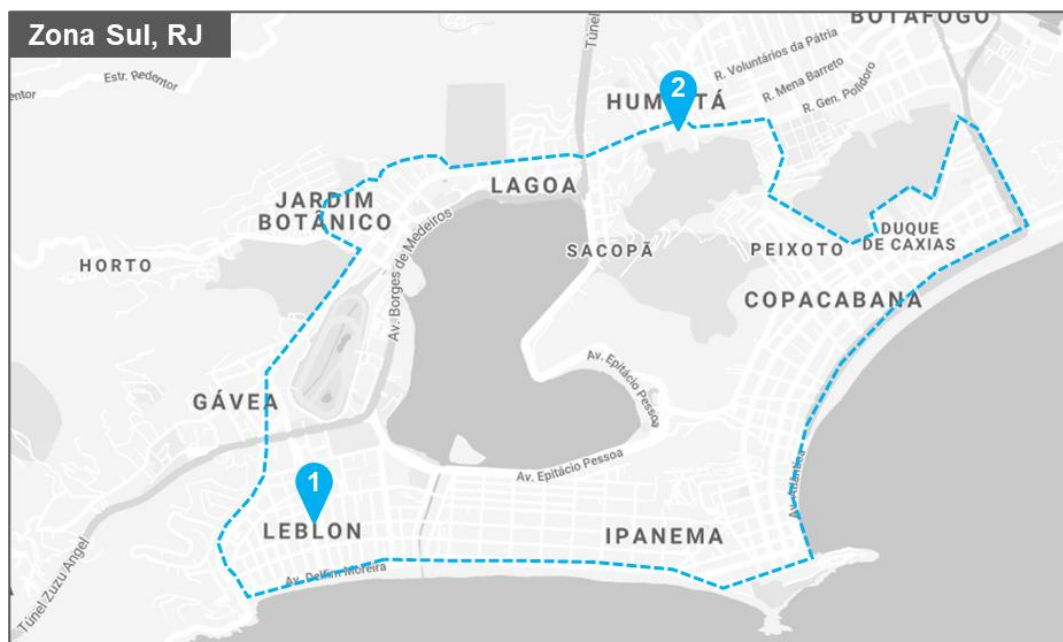
Tipo de Participação (% ABL Própria)



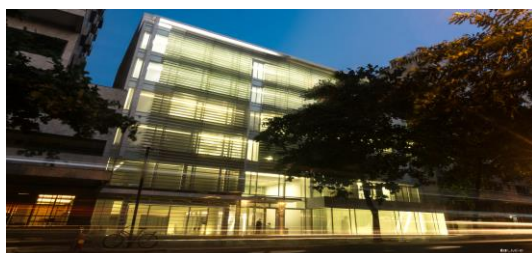
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



| | |
|-----------------------|--------------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 4.916 m ² |
| Taxa de Ocupação | 100% |
| Principais Locatários | Vinci Partners e Austral |

Tipo de Contrato Atípico

Certificação LEED Silver
Região¹ Zona Sul, RJ

2. BMA Corporate – Largo do Ibam, 1, Rio de Janeiro, RJ



| | |
|-----------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 8.264 m ² |
| Taxa de Ocupação | 96% |
| Principais Locatários | BMA Advogados e CSSJ |

Tipo de Contrato Típico

Certificação LEED Gold

Região¹ Zona Sul, RJ

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



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



| | |
|------------------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 66,7% |
| Área BOMA | 6.145 m ² |
| Área BOMA Própria | 4.099 m ² |
| Taxa de Ocupação (área VINO) | 100% |
| Principais Locatários | Wework e Vitacon |

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Jardins, SP

4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



| | |
|------------------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 66,4% |
| Área BOMA | 6.450 m ² |
| Área BOMA Própria | 4.283 m ² |
| Taxa de Ocupação (área VINO) | 77% |
| Principais Locatários | WeWork e Abril |

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Alto de Pinheiros, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

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



| | |
|-----------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 5.379 m ² |
| Taxa de Ocupação | 88% |
| Principais Locatários | CO.W. e DHL |

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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



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

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Alphaville, SP

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



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

Região¹ Vila Madalena, SP

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



| | |
|-----------------------|----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 2.682 m ² |
| Taxa de Ocupação | 100% |
| Principais Locatários | Faculdade Belavista |

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Pinheiros, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

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

10. Sede Globo SP – Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, São Paulo, SP



| | |
|------------------------------|-----------------------|
| % Participação VINO11 | 100% |
| Área BOMA | 39.050 m ² |
| Área BOMA Própria | 39.050 m ² |
| Taxa de Ocupação (área VINO) | 100% |
| Principais Locatários | Globo |
| Tipo de Contrato | Atípico |

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



RIO DE JANEIRO - BRASIL

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

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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