



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de março de 2022.

VINCI
partners

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

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 (31-03-22)

R\$ 49,67

▪ Valor Patrimonial da Cota (31-03-22)

R\$ 54,95

▪ Quantidade de Cotas

16.565.259

▪ Número de Cotistas (31-03-22)

106.220

▪ 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

8,2% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO⁴

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de março de 2022, no valor de R\$ 0,34/cota, em linha com o resultado recorrente do Fundo.

6,7% RETORNO TOTAL NO MÊS

No mês de março, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 6,7%, equivalente a 5,3 pontos percentuais acima do retorno do IFRIX no mês.

9,2 WAULT³ DO PORTFÓLIO

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)³ de 9,2 anos, indicador que reforça a previsibilidade das receitas futuras do Fundo.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

⁴ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e doméstico vêm se alterando com muita velocidade, sendo os principais pontos a guerra, os choques de oferta, o aperto monetário dos bancos centrais e o cenário eleitoral no Brasil. São diversas variáveis que, em conjunto, geram consequências diferentes das tradicionalmente esperadas pelo mercado. O choque de oferta causado pela alta do preço das commodities em dólares teve novo impulso com a guerra na Ucrânia e com o recente agravamento do surto de Covid na China, causando uma piora no ambiente inflacionário. Em resposta ao aumento da inflação nos Estados Unidos, o Banco Central americano (Fed) iniciou o ciclo de alta de juros nos Estados Unidos com uma elevação de 0,25% na taxa de juros, indo para 0,50% ao ano.

Guerra, inflação e altas de juros. Esses três fatores parecem uma combinação perfeita para gerar um ambiente de aversão ao risco e queda nos mercados de ativos. Contudo, os mercados em geral tiveram boa performance ao longo do mês de março. Nesse contexto, o Brasil ainda foi beneficiado por dois fatores adicionais. Primeiro, a alta de commodities fortalece ainda mais as exportações do Brasil, aumentando a expectativa de fluxo cambial no futuro próximo. Adicionalmente, a reação da comunidade internacional às sanções sobre a Rússia mudou a percepção de risco dos investidores internacionais para mercados emergentes com potenciais problemas geopolíticos. Os investimentos na Rússia foram pulverizados, e o Brasil, produtor de commodities e sem conflitos geopolíticos potenciais, se tornou muito mais atrativo para os investidores internacionais. Somase ainda o fluxo positivo para renda fixa em função da alta de juros locais. Influenciado por esse cenário, observou-se uma forte apreciação do Real durante o mês.

Com relação ao ciclo de alta da taxa de juros doméstica, o Banco Central sinalizou fortemente que, com o cenário atual, é muito provável uma alta de 1,0% na próxima reunião do Copom, que acontece no início de maio, encerrando o ciclo de alta de juros em 12,75% ao ano. Analisando os títulos do governo indexados à inflação (NTN-B), pôde-se verificar uma melhora do cenário com os cupons dos papéis de vencimentos em 2030 e 2035 fechando mais de 40 pontos base desde o pico do mês até o último dia de março.

Em resumo, os cenários internacional e local abriram uma perspectiva mais otimista para os próximos meses. Parece provável que o ambiente de apetite para risco persista, com o Fed se movimentando na direção de alta de juros, mas com uma intensidade menor do que a necessária, e com a perspectiva de fim do ciclo de alta de juros no Brasil e melhora fiscal.

Por fim, durante o mês de março, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 1,4%, recuperando parcialmente a queda dos dois primeiros meses do ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, continuou apresentando forte valorização em março de 6,1%, acumulando 14,5% de alta no ano.

Performance no mercado secundário *versus* valor patrimonial

Depois de ter apresentado uma queda de 14,5% entre os meses de janeiro e fevereiro, o VINO apresentou uma rentabilidade total positiva de 6,7% em março, equivalente a 5,3 pontos percentuais acima do IFIX e 6,5 pontos percentuais a mais que a cesta de Fundos do segmento de escritórios do índice.

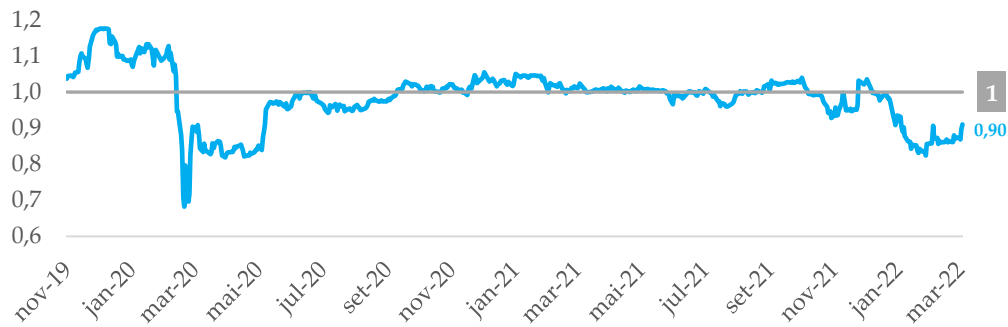
Apesar da recuperação do último mês, a cota do VINO no mercado secundário ainda se encontra 10% abaixo do valor patrimonial.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

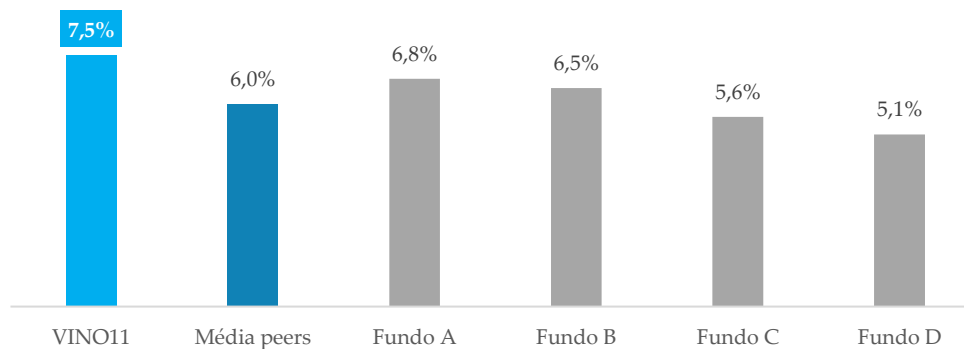
MARCO 2022

Indicador VINO11 - Cota de mercado sobre cota patrimonial



Vale ressaltar que, devida a consistência de geração de resultado do Fundo, o *dividend yield* do VINO sobre a cota patrimonial é 7,5%, equivalente a 1,5 pontos percentuais acima da média dos seus comparáveis e 0,7 pontos percentuais acima do segundo maior.

Dividend Yield sobre a cota patrimonial



Fonte: Bloomberg e Relatórios Gerenciais

Além do *dividend yield* patrimonial superior ao dos *peers*, o preço do portfólio na avaliação patrimonial é de R\$ 15.445 /m². A consistência dos retornos, somada à qualidade do portfólio do Fundo, deveriam contribuir para que a performance da cota no mercado secundário continue se destacando e convergindo novamente para a cota patrimonial.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 6.088 mil, o equivalente a R\$ 0,37/cota. Esse resultado inclui dois aluguéis adicionais referentes à competência de janeiro que tiveram seus pagamentos postergados para o início de março, por conta do feriado de carnaval no final de fevereiro. A receita dos imóveis totalizou R\$ 9.767 mil. O resultado financeiro, que inclui os custos de pagamentos a prazo dos imóveis, foi de R\$ -2.786 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de R\$ 0,34/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.676 mil, equivalente a R\$ 0,52/cota.

Resultado do Fundo	Março 22 (R\$ mil)	Março 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	9.767	0,59	0,58	0,40
Resultado Financeiro	-2.786	-0,17	-0,12	0,00
Receita Financeira	304	0,02	0,01	0,03
Despesa Financeira	-3.090	-0,19	-0,13	-0,03
Taxa de Administração	-691	-0,04	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-104	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-588	-0,04	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-201	-0,01	-0,01	-0,00
Resultado Total	6.088	0,37	0,40	0,42
Rendimentos a serem distribuídos	5.632	0,34	0,34	0,42

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	8.220	0,50
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	456	0,03
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.676	0,52

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



Vinci Offices FII – VINO11

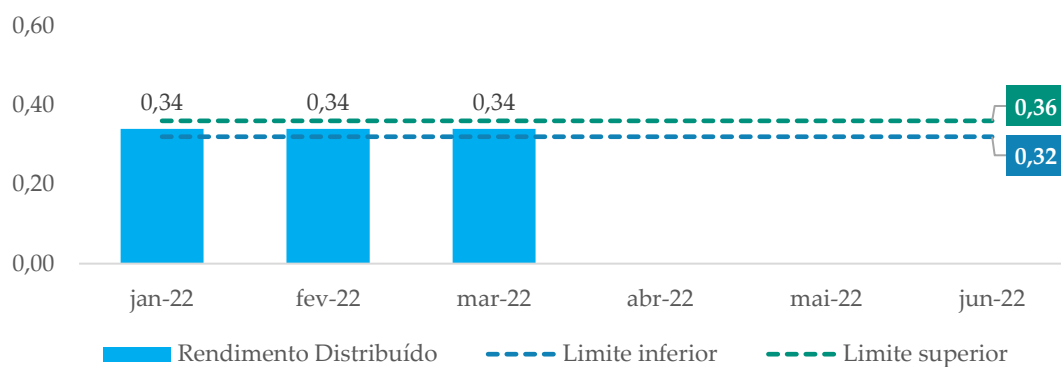
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 31/01/2021, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até junho do ano de 2022, se situe entre R\$ 0,32 e R\$ 0,36/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

MARÇO 2022

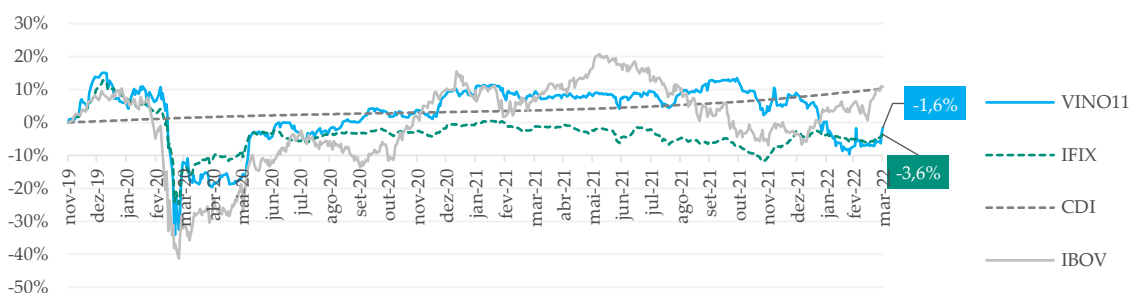
Rentabilidade

Rentabilidade	Março 22	Acumulado 2022	Desde a 6ª emissão	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	46,85	56,20	55,14	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	49,67	49,67	49,67	49,67	49,67
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	6,0%	-11,6%	-9,9%	-9,7%	-21,8%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,8%	1,9%	14,3%	20,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,7%	-9,8%	-8,0%	4,6%	-1,6%
IFIX ³	1,4%	-0,9%	-1,1%	-1,0%	-3,6%
IBOVESPA ⁴	6,1%	14,5%	10,1%	23,1%	10,8%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	4,8%	-11,6%	-9,9%	-9,7%	-21,8%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,8%	1,9%	14,3%	20,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,5%	-9,8%	-8,0%	4,6%	-1,6%
CDI Líquido ⁶	0,8%	2,1%	1,6%	6,3%	8,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 49,67, o que equivale a uma variação de 6,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,7% no mês, o equivalente a 5,3 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de -1,6% representando -18,5% 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

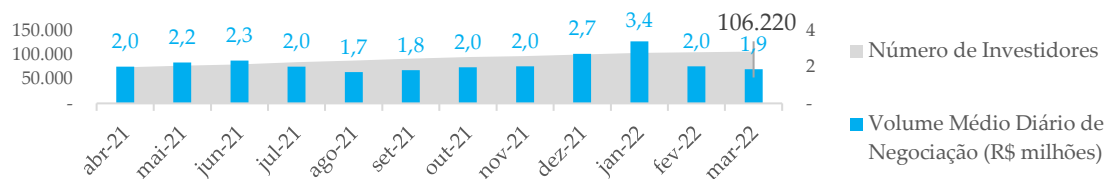
MARCO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	822.796
Número de Cotistas	106.220
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.865
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

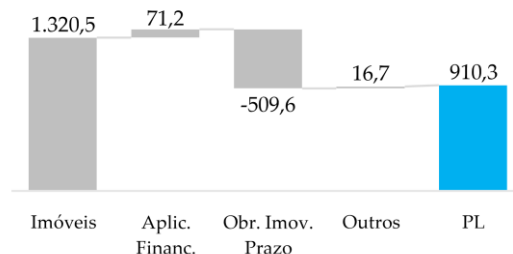
O Fundo encerrou o mês de março com 106.220 cotistas e um valor de mercado de R\$ 822,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,9 milhão que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 910,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.320,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 71,2 milhões, que incluem R\$ 37,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 33,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.320,5	79,7
Aplicações Financeiras	71,2	4,3
Obrigações Imóveis a Prazo ¹	-509,6	-30,8
A Pagar / Receber	16,7	1,0
Patrimônio Líquido	910,3	55,0



O Fundo possui ainda R\$ 509,6 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 39,8 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	66.668	13%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	14.453	3%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	57.788	11%
Haddock Lobo	-	-	19.800	4%
LAB 1404	-	jul/22	3.580	1%
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	347.328	68%
Total	-	-	509.618	-

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

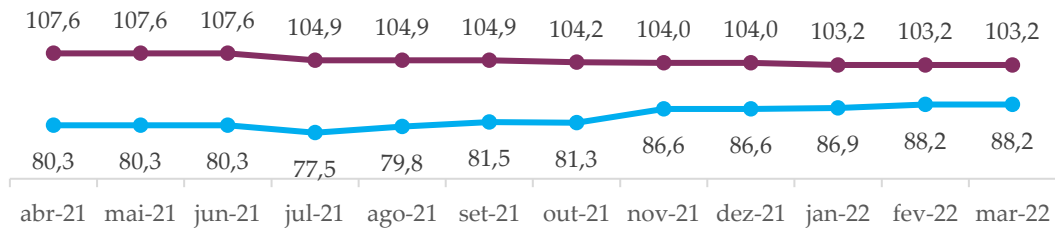
MARCO 2022

Indicadores Operacionais

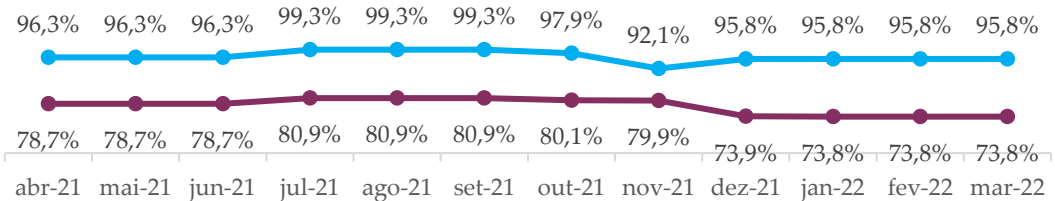
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 15% em relação à média de mercado¹.

— Mercado¹ — VINO11

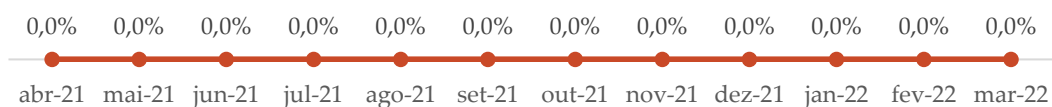
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

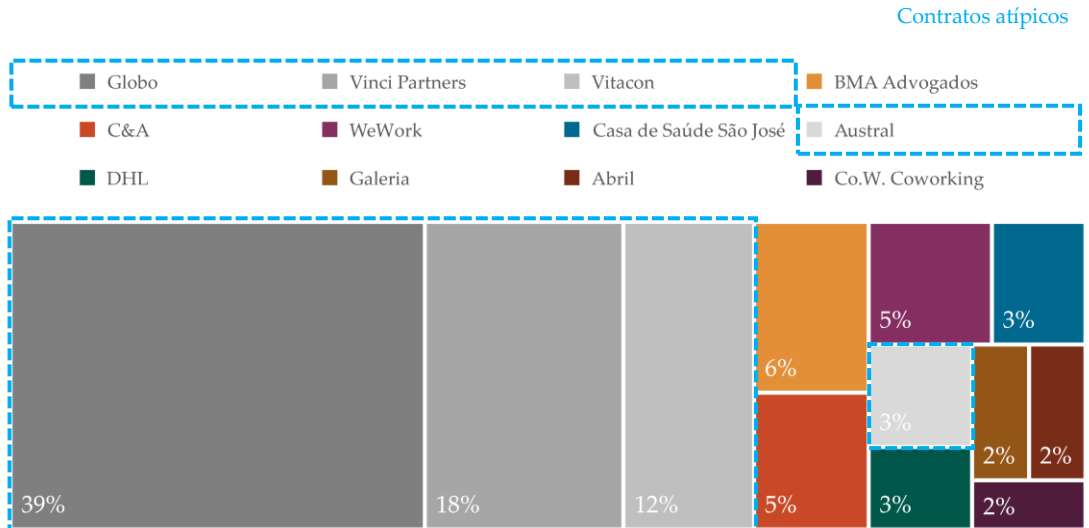
MARCO 2022

Portfólio

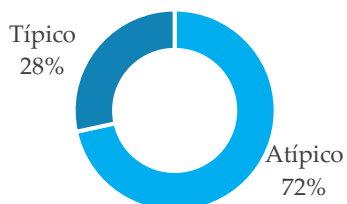
O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 86,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

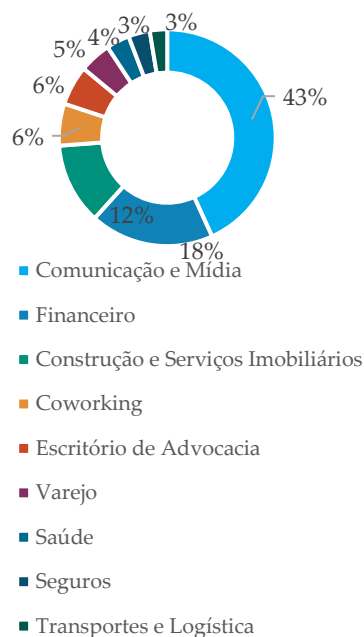
Locatário



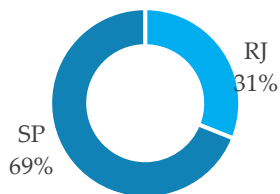
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

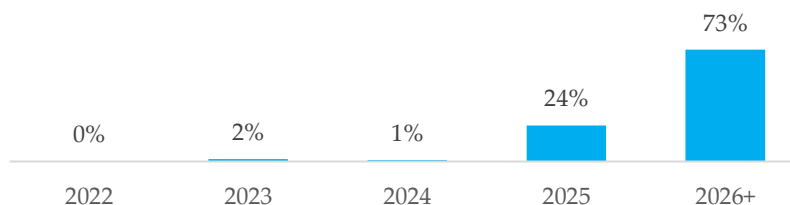
MARCO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,2 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.

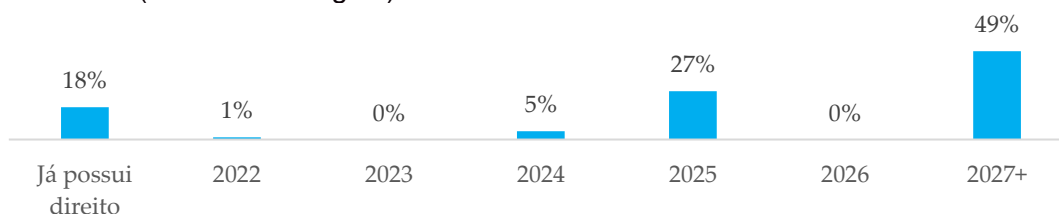
WAULT¹



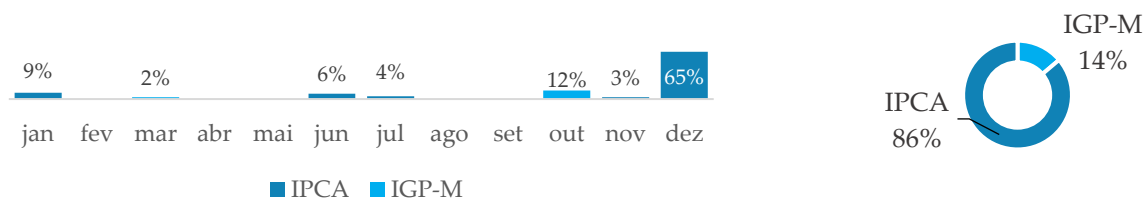
Vencimentos (% Receita Aluguel)



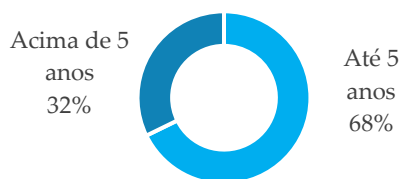
Revisionais (% Receita Aluguel)



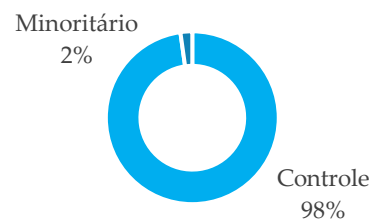
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



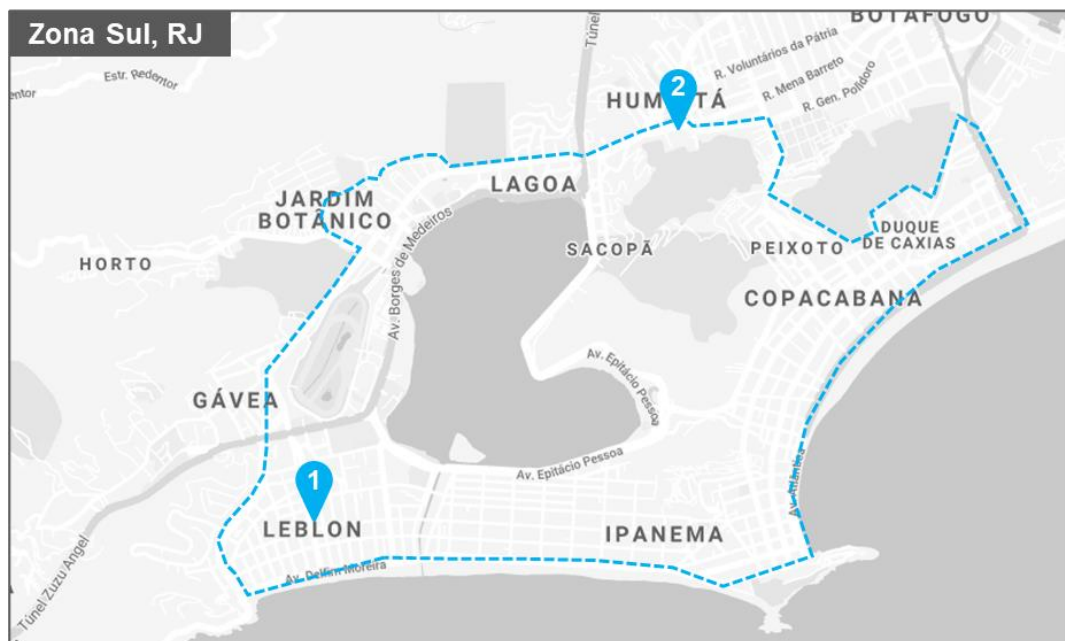
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

² Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

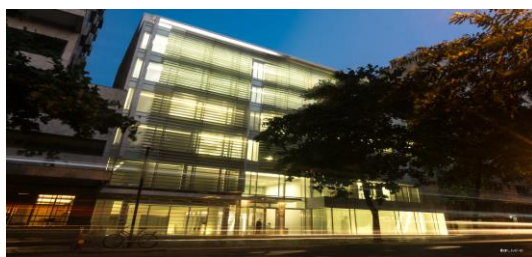
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARCO 2022



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

MARCO 2022



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



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

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Jardins, SP

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



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m ²
Área BOMA Própria	4.283 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork e Abril

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MARCO 2022



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

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

MARCO 2022



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	0%
Principais Locatários	-
Tipo de Contrato	-

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

MARCO 2022



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 Chucrí 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

MARCO 2022



Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225

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



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas

informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



RIO DE JANEIRO - BRASIL

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

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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