



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2023.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 .....	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	7
Estimativa de Rendimentos.....	8
Rentabilidade .....	9
Negociação do Fundo na B3.....	10
Carteira do Fundo.....	11
Indicadores Operacionais .....	12
Portfólio.....	13
Glossário .....	19
Contato RI.....	19



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast  
Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 Cota<sup>1</sup> (31-05-23)**  
R\$ 44,24

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-05-23)**  
R\$ 54,33

▪ **Quantidade de Cotas**  
16.565.259

▪ **Número de Cotistas (31-05-23)**  
122.526

▪ **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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

**5,0%** **RENTABILIDADE DA COTA NO MÊS<sup>3</sup>**  
No mês de maio, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 5,0%.

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

**69%** **CONTRATOS ATÍPICOS**  
Em maio 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

Quando o Fed vai parar de subir as taxas de juros? Após um período em que novas altas pareciam sempre garantidas, o nível de taxas de juros está alcançando um patamar no qual, de acordo com a última ata da reunião do Fed, os seus membros estão divididos. Aproximadamente metade do comitê prefere pausar o ciclo de alta já na próxima reunião, enquanto a outra metade prefere mais alguma(s) alta(s) antes de pausar. O consenso entre os dois grupos pode convergir para um novo linguajar na comunicação oficial caso o Fed anuncie que irá “pular” (*skip*) uma reunião. Essa medida permitiria ao Fed mais tempo para observar os efeitos retardados do aumento recente de 5% nas taxas de juros e ainda assim evitar que o mercado fique “leniente”, apostando em quedas de juros ainda em 2023. “Pulando” uma reunião, o mercado ficará sempre atento se as condições financeiras se alteraram, o que poderia potencialmente causar uma retomada na alta de juros num futuro próximo.

A economia americana segue crescendo moderadamente – apesar de vários analistas de mercado estarem prevendo, faz algum tempo, uma recessão iminente. O PIB deve crescer em torno de 1,5% em 2023 e o mercado de trabalho continua com uma taxa de desemprego extremamente baixa. A “pausa” na alta de juros, o crescimento positivo, a inflação em queda e um posicionamento muito pessimista do mercado de bolsa podem ser fatores que, em conjunto, levem a uma boa performance dos mercados de ativos americanos no segundo semestre. As nuvens devem voltar a ficar carregadas no primeiro trimestre de 2024. Naquele momento no futuro, parece provável que a queda da inflação cesse, embora ainda vá estar num patamar em torno de 3,5%, de acordo com as nossas previsões. Como a meta é de 2%, a pergunta que já começa a se colocar é qual deverá ser a escolha do Fed naquele momento? Conviver com uma inflação um pouco mais alta ou voltar a subir os juros, levando a inflação de volta para o centro da meta, mas ao custo de poder gerar uma recessão? Esse debate já começou, com economistas importantes como Larry Summers e Olivier Blanchard defendendo que a economia americana opere com uma inflação mais alta nos próximos anos.

Esse mesmo debate está ocorrendo no Brasil que, curiosamente, vem liderando o ciclo de juros global. Foi o primeiro país a subir as taxas de juros depois da pandemia, também foi o primeiro a encerrar o ciclo de alta e, mais uma vez, pode ser um dos primeiros a iniciar um ciclo de queda no segundo semestre de 2023. A oportunidade para a queda nas taxas de juros se origina principalmente de uma reversão na inflação esperada no Brasil em função da queda no preço das commodities e da ligeira apreciação do câmbio. O Banco Central brasileiro calcula um índice de preço de commodities em Reais procurando dar maior peso àquelas que mais impactam a inflação brasileira. Esse índice (IC-BR) subiu num ritmo de 40% ao ano nos dois anos após a pandemia. Recentemente esse índice mudou de direção e vem caindo num ritmo de 17% ao ano. Esse fator explica uma parcela importante na queda da expectativa de inflação. Porém, no Brasil, existe uma altíssima correlação entre a inflação total e o núcleo de inflação (com alguns meses de defasagem). A queda atualmente observada na inflação total deverá se traduzir em uma redução nos núcleos de inflação nos próximos meses, como sugere o gráfico a seguir. Esse cenário, junto com a queda nas expectativas de inflação do mercado para os próximos anos, deve ser o catalisador para o início de uma queda de juros no segundo semestre. De acordo com as expectativas de inflação para os próximos anos, que ainda se encontram acima do centro da meta (mas dentro da banda), prevê-se que o ritmo de redução das taxas de juros será lento, em torno de 25 pontos-base por reunião. O objetivo final do ciclo de queda das taxas de juros poderá ser uma taxa de juros real em torno de 6% e uma inflação de 4% - ou seja, uma taxa nominal em torno de 10%. Obviamente essa é uma estimativa preliminar e muitos ajustes poderão ser feitos para ambos os lados ao longo desse processo.

# Vinci Offices FII – VINO11

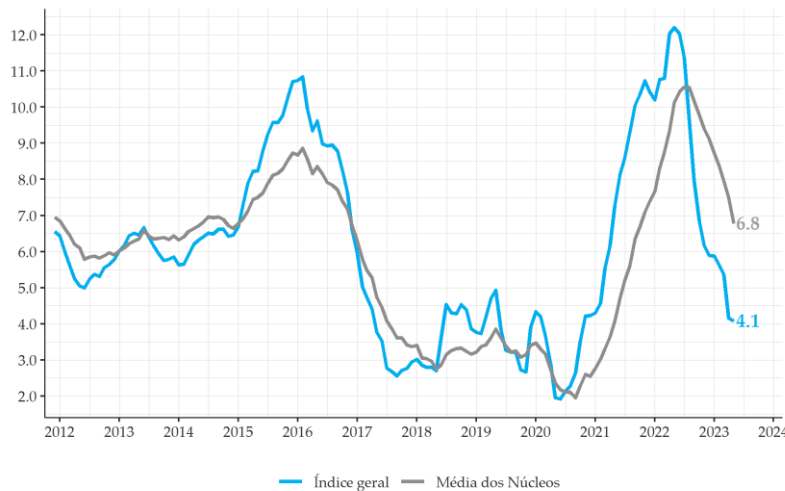
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Outra boa notícia é que o cenário para a atividade continua melhorando. Os números recém-divulgados do PIB do primeiro trimestre mostraram um crescimento de 1,9% com relação ao último trimestre do ano anterior, bastante acima das expectativas. Embora boa parte tenha vindo do setor agropecuário, cuja cadeia engloba aproximadamente 25% do PIB, os demais componentes continuam mostrando resiliência, afastando o cenário de desaceleração mais intensa ou recessão. Paradoxalmente, a força da atividade ocorre concomitantemente à desinflação, o que sinaliza para um cenário nos moldes do *soft landing*.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até mai 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

O eventual início do ciclo de queda de juros pode tornar o panorama de alocação de ativos nos próximos dois anos completamente distinto daquele que foi observado nos últimos dois anos. Com a queda de juros, ao longo de toda a curva de juros, começa a se observar um renascimento na precificação dos ativos, em geral. Obviamente que, com um menor custo de oportunidade, por exemplo, os múltiplos da bolsa devem começar a se expandir (ao invés de contrair como foi nos últimos anos). Indicadores de posicionamento sugerem que a alocação de bolsa nos portfólios dos brasileiros chegou a um nível (em torno de 9%) historicamente baixo. Um mercado com baixo risco e a oportunidade da reprecificação do cenário de juros nos mercados de ativos em geral pode levar a um cenário positivo para esses mercados no segundo semestre do ano. Esse cenário poderá ser ainda mais reforçado se de fato o Fed pausar a sua alta de juros num ambiente de crescimento ainda positivo e inflação cadente como conjecturamos anteriormente.

### Atualizações gerais

Desde o final de março, o VINO vem apresentando uma forte recuperação do valor da sua cota no mercado secundário, com uma valorização de aproximadamente 15% nos dois últimos meses. Em maio, o retorno total do Fundo foi de 5,0%, considerando a valorização da cota e os rendimentos distribuídos. Além disso, a cotação atual ainda corresponde a um valor dos ativos do portfólio de R\$ 13,6 mil/m<sup>2</sup>. Esse valor inclui o BM 336, ativo que possui valor de laudo acima de R\$ 40 mil/m<sup>2</sup>, desta forma, a média do portfólio no mercado, excluindo o BM336 é de 11,6 mil/m<sup>2</sup>.

No mês de maio de 2023, o VINO recebeu a multa de rescisão antecipada da DHL, locatária do Brooklin Business Square que devolveu o imóvel no final do mês. O foi de R\$ 760 mil, que representa um resultado extraordinário de R\$ 0,05/cota. A partir de junho, a taxa de ocupação do Fundo passará a ser de 94,9%. A gestão reforça que já iniciou todos os esforços para a locação dos 2.373 m<sup>2</sup> de área que se encontra 100% mobiliada e pronta para ocupação.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Escritório disponível para locação 100% mobiliado – Brooklin Business Square



Ainda em maio, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,31/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,4%. O Fundo terminou o mês com R\$ 0,30/cota de resultado acumulado.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Performance do Fundo

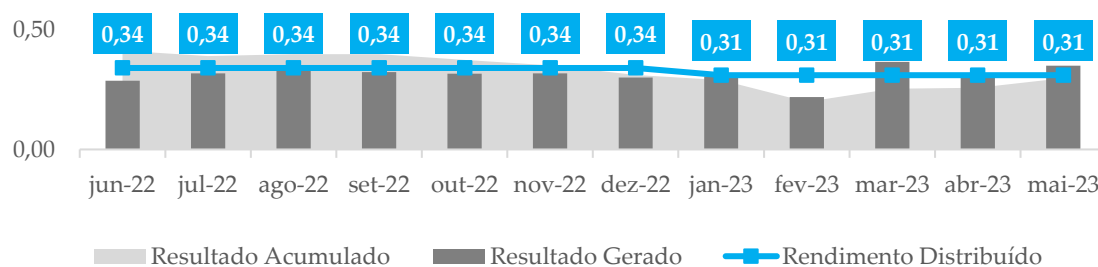
#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 5.790 mil, o equivalente a R\$ 0,35/cota. No referido mês, o Fundo recebeu R\$ 760 mil relativo à multa de rescisão antecipada da DHL, equivalente a R\$ 0,05/cota. A receita dos imóveis em maio totalizou R\$ 9.521 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.710 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio 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\$ 4.919 mil, equivalente a R\$ 0,30/cota.

Resultado do Fundo	Maio 23 (R\$ mil)	Maio 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	9.521	0,57	0,57	0,45
Resultado Financeiro	-3.710	-0,22	-0,21	-0,06
Receita Financeira	-589	-0,04	-0,01	0,02
Despesa Financeira	-3.121	-0,19	-0,20	-0,08
Taxa de Administração	-570	-0,03	-0,04	-0,05
Administrador e Escriturador	-109	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-461	-0,03	-0,03	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-212	-0,01	-0,02	-0,01
Resultado Não Recorrente	760	0,05	0,01	0,05
<b>Resultado Total</b>	<b>5.790</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>	<b>0,38</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>5.135</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>	<b>0,39</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	4.264	0,26
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	655	0,04
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>4.919</b>	<b>0,30</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota)



# Vinci Offices FII – VINO11

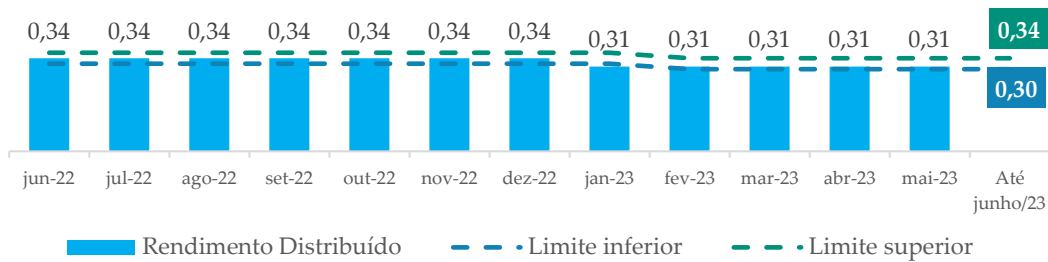
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 2023

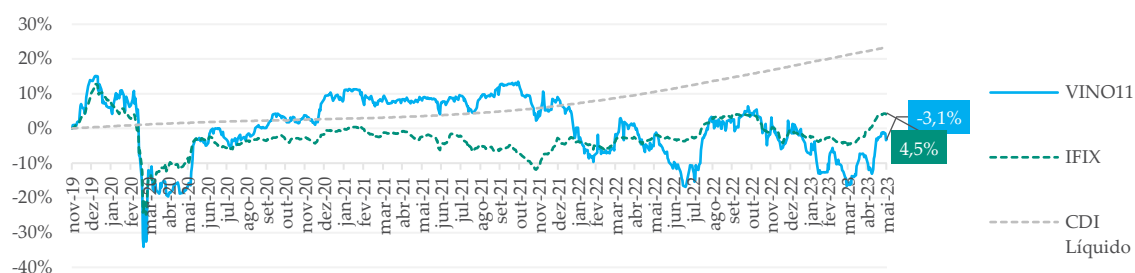
### Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	42,42	47,26	55,14	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	44,24	44,24	44,24	44,24
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	4,3%	-6,4%	-19,8%	-30,3%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	3,5%	10,3%	27,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>5,0%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-3,1%</b>
IFIX <sup>3</sup>	5,4%	5,1%	7,2%	4,5%
IBOVESPA <sup>4</sup>	3,7%	-1,3%	-0,6%	0,0%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	3,4%	-6,4%	-19,8%	-30,3%
Rendimentos e Outros	0,7%	3,5%	10,3%	27,2%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>4,2%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-3,1%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	1,0%	4,6%	15,1%	23,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 44,24, o que equivale a uma variação de 4,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 5,0% no mês, o equivalente a 0,4 ponto percentual 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

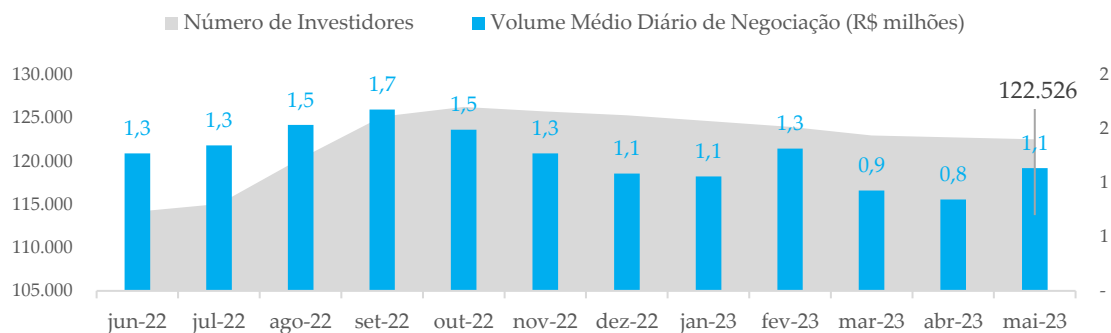
MAIO 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	732.847
Número de Cotistas	122.526
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.136
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 122.526 cotistas e um valor de mercado de R\$ 732,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,4 milhão que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.



# Vinci Offices FII – VINO11

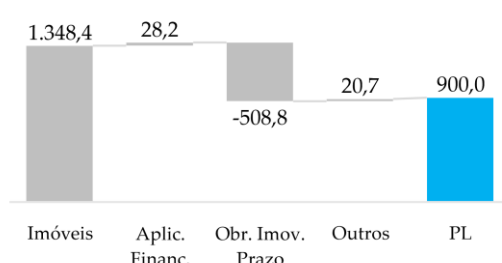
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 900,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.348,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 28,2 milhões, que incluem R\$ 15,3 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 12,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

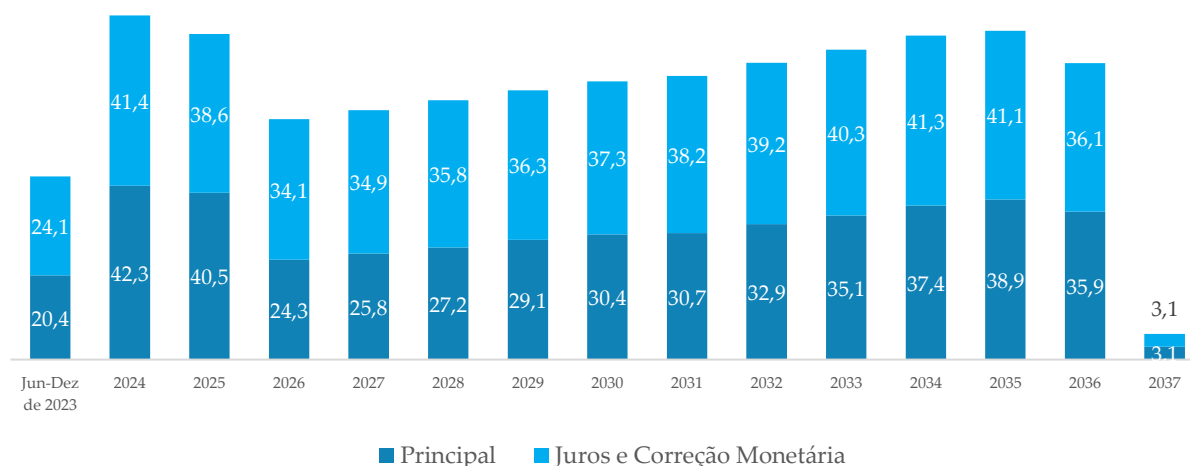
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.348,4	81,4
Aplicações Financeiras	28,2	1,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-508,8	-30,7
A Pagar / Receber	20,7	1,2
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>900,0</b>	<b>54,3</b>



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 508,8 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 485,6 milhões, que representa 36,0% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 37,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	<a href="#">22A0695877</a>	IPCA + 6,948%	jan/37	366.753	72%
BM 336 (CRI)	<a href="#">13H0038950</a>	TR + 9,20%	ago/25	61.944	12%
Haddock Lobo (CRI)	<a href="#">20J0894746</a>	IPCA + 5,575%	out/35	56.256	11%
CRI VINO (CRI)	<a href="#">22K1377349</a>	CDI + 3,5%	dez/30	14.063	3%
Haddock Lobo (CRI)	<a href="#">20I0894745</a>	CDI + 2,475%	out/25	9.771	2%
<b>Total</b>	-			<b>508.787</b>	

### Cronograma de Pagamento das Obrigações a Prazo (R\$ MM)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 31 de maio de 2023. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

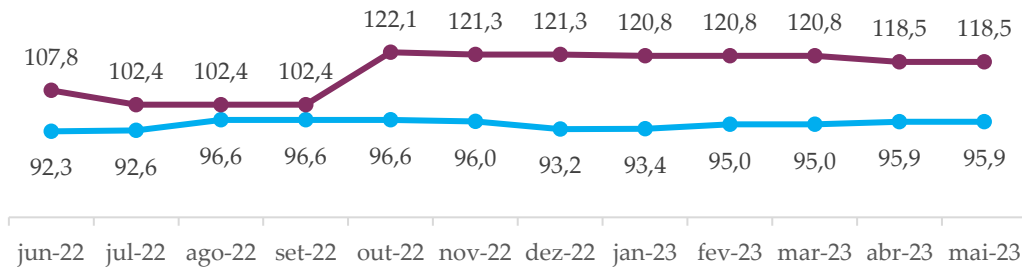
MAIO 2023

### Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m<sup>2</sup> do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m<sup>2</sup>, referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 19% em relação à média de mercado<sup>1</sup>.

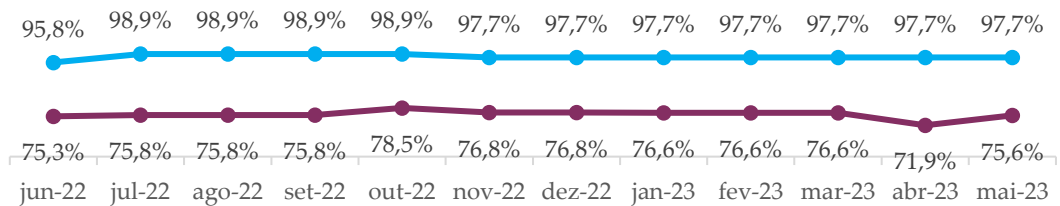
— Mercado<sup>1</sup> — VINO11

#### Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m<sup>2</sup>)



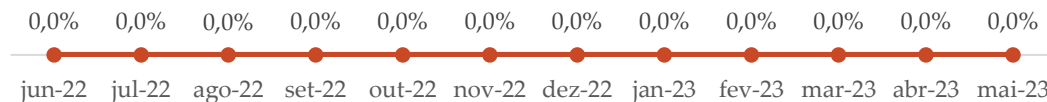
Em dezembro, o aluguel referente ao imóvel Sede C&A foi reduzido temporariamente em 20% no âmbito do processo de revisional que está em andamento, conforme anunciado anteriormente.

#### Taxa de Ocupação Média (%)



Conforme informado no início do relatório, maio foi o último mês no qual a DHL ocupou o imóvel BBS. Depois de ter pago a multa de rescisão, a partir de junho essa área passará a constar como área vaga e a ocupação do portfólio irá para 94,9%.

#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>1</sup> Fonte: SiiLA. Em outubro de 2022, os preços de aluguel médio de mercado sofreram um impacto significativo por conta da realocação de prédios nas regiões de São Paulo, realizada pela Silla, base de dados que é utilizada nas análises do relatório.

<sup>2</sup> A taxa de ocupação só será impactada no primeiro mês sem o recebimento do aluguel do contrato rescindido.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

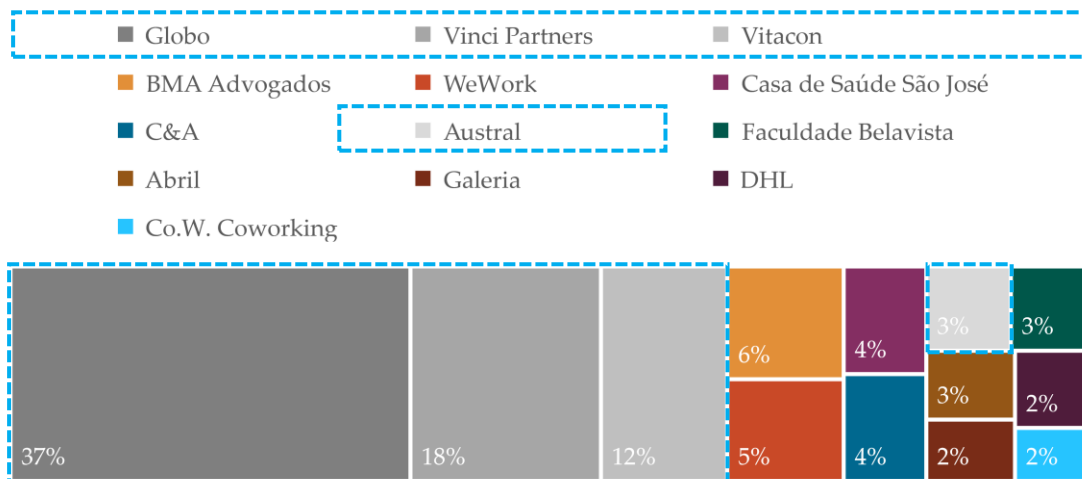
### Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 86,0 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

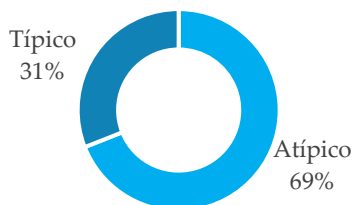
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

##### Locatário

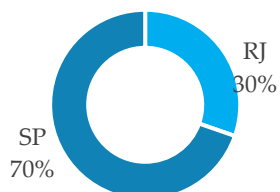
##### Atípico



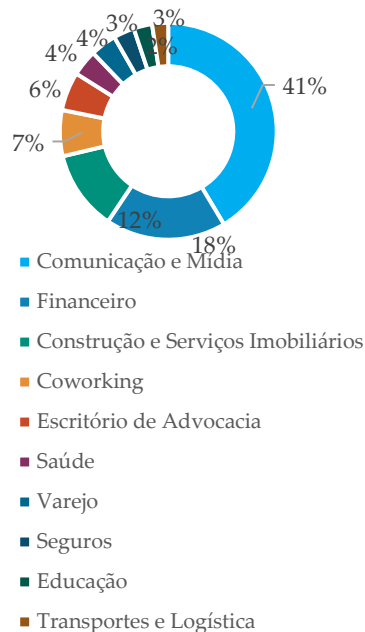
##### Tipo de Contrato



##### 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

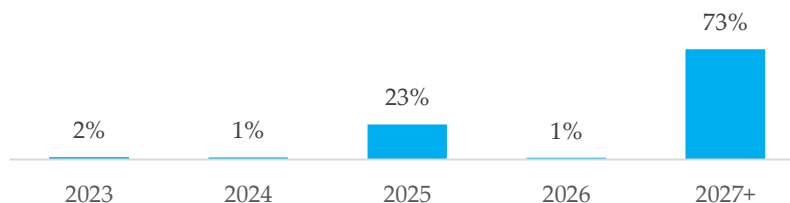
MAIO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 8,0 anos. Cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 74% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

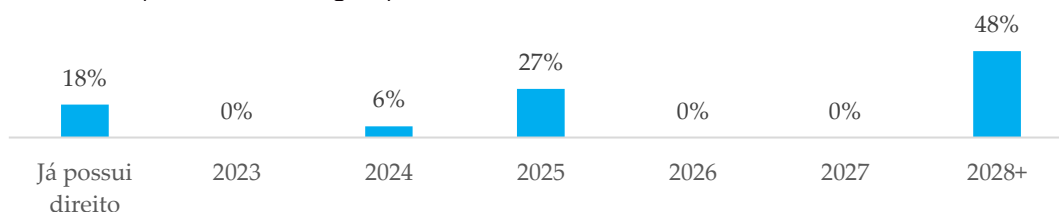
### WAULT<sup>1</sup>



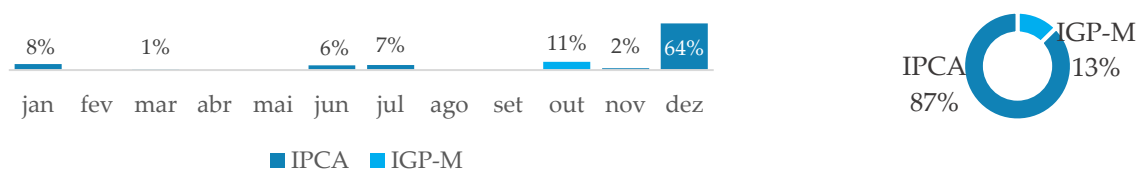
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



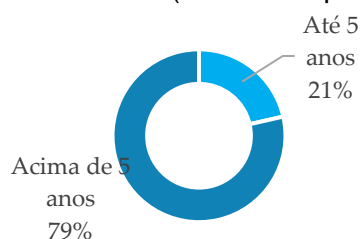
### Revisionais (% Receita Aluguel)



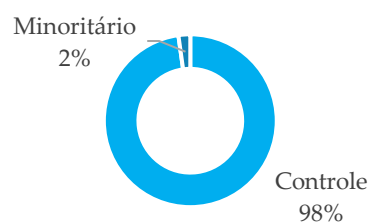
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



### Idade dos Ativos<sup>2</sup> (% ABL Própria)



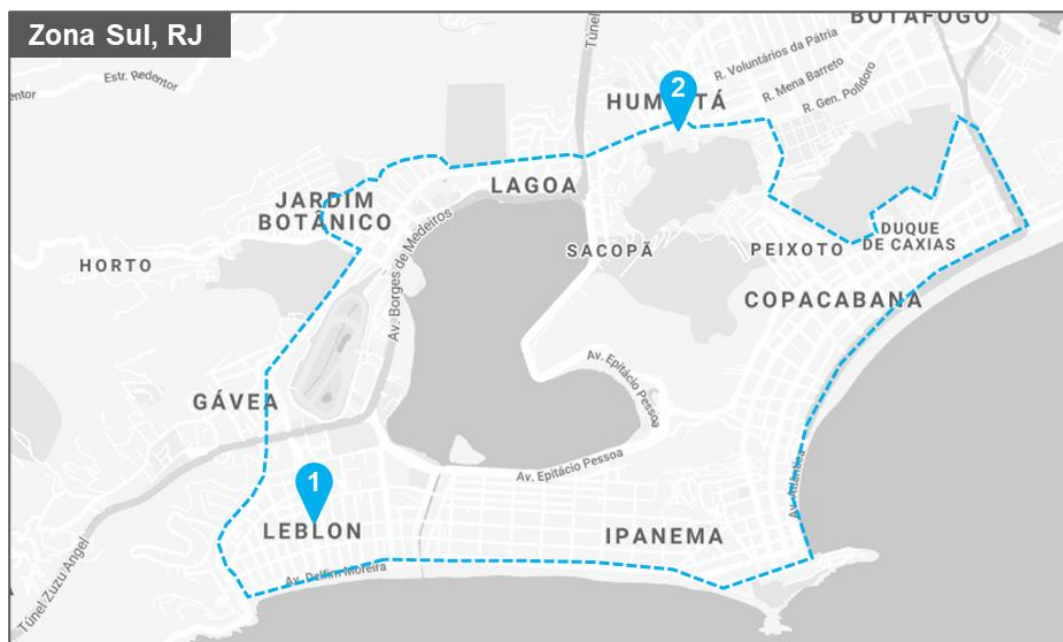
### Tipo de Participação (% ABL Própria)



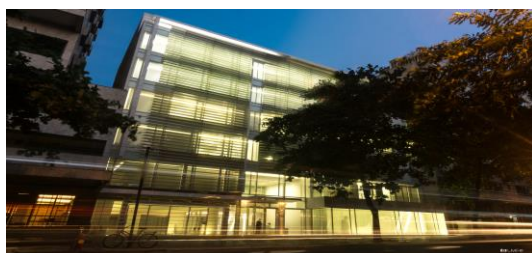
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral

Tipo de Contrato Atípico

Certificação LEED Silver  
Região<sup>1</sup> Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	8.264 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ

Tipo de Contrato Típico

Certificação LEED Gold

Região<sup>1</sup> 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

MAIO 2023



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



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

Tipo de Contrato: Típico

Região<sup>1</sup>: Jardins, SP

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



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

Tipo de Contrato: Típico

Região<sup>1</sup>: Alto de Pinheiros, SP

Localização em Grandes Centros (grey) | Novas Tendências (orange) | Projetos Sustentáveis (green) | Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço (purple) | Boutique Office (red) | Locatários de 1ª Linha (blue)



# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	88%
Principais Locatários	CO.W

Tipo de Contrato Típico

Região<sup>1</sup> Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	7.910 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A

Tipo de Contrato Típico

Região<sup>1</sup> Alphaville, SP

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



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

Região<sup>1</sup> Vila Madalena, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	2.682 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico

Região<sup>1</sup> 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

MAIO 2023

### 9. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	6.980 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico

Região<sup>1</sup> Paulista, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	39.050 m <sup>2</sup>
Área BOMA Própria	39.050 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico

Região<sup>1</sup> 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

MAIO 2023

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[ri@vincioffices.com](mailto: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