



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2022.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-22)

R\$ 49,66

Valor Patrimonial da Cota (30-09-22)

R\$ 53,88

Quantidade de Cotas

16.565.259

Número de Cotistas (30-09-22)

125.147

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

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³

8,2%

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de Setembro de 2022, no valor de R\$0,34/cota.

VALOR IMPLÍCITO DOS IMÓVEIS (R\$/m²)

12.754

O valor de mercado do VINO no final de setembro de 2022 representa um valor por m² implícito dos imóveis do portfólio de R\$ 12.754, excluindo o BM336.

NÚMERO DE COTISTAS

125.000

Em setembro de 2022 o Fundo ultrapassou o número de 125 mil cotistas.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e nacional seguem afetados por eventos impactantes. Dentre vários eventos no cenário internacional, a firmeza com que o Banco Central norte americano (Fed) vem conduzindo o aperto monetário nos Estados Unidos merece destaque. As sequências de altas de 75 pontos base por reunião fizeram com que o Fed se aproxime da taxa neutra de juros com uma velocidade maior do que se esperava no início do ciclo. Uma boa notícia é que essa assertividade do Fed fez com que a expectativa de inflação do mercado convergisse para próximo da meta. Por exemplo, a expectativa do mercado para a inflação dos próximos dois anos que chegou a 5% em março de 2022, hoje está em 2%. A expectativa de inflação para os próximos dez anos chegou a 3% em março e caiu para 2,2% recentemente. Isso não quer dizer que a inflação americana irá cair imediatamente. No curto prazo, a queda no preço das commodities ajuda na redução da inflação, mas a médio prazo, a persistência do núcleo de inflação deve significar que a inflação norte americana deve permanecer em patamares elevados por algum tempo. A estratégia do Fed foi se mover para uma taxa de juros restritiva rápida e posteriormente esperar os efeitos da política monetária num nível que seja inequivocamente restritivo. Essa estratégia tem o risco de exagerar a dose do remédio, mas caso a posologia seja correta tem o benefício de obter resultados mais rápidos. Nesse contexto espera-se que o Fed encerre o ciclo de alta de juros no primeiro trimestre de 2023 estabilizando a taxa de juros entre 4,5 e 5% ao ano que, considerando a expectativa de inflação, leva os juros reais norte americano de 2 a 2,5% ao ano. O próprio mercado futuro de juros já precifica a taxa Fed Funds em 4,5% ao ano, de forma que é possível que a maior parte do aperto monetário do Fed já esteja considerada nos preços dos mercados.

O Brasil também vem sofrendo os efeitos dos ventos negativos do cenário internacional. No entanto, o país também se beneficiou pelo fato de ter feito desde meados de 2021 um ajuste significativo na política monetária (taxa de juros real de 1 ano foi de -1% para +8%) e na política fiscal (déficit fiscal passou de -9,25% do PIB para +2% de superávit recentemente; dívida/PIB caiu de 90% para 77% do PIB). Com esse ajuste tempestivo, o Brasil pode ter encerrado o seu ciclo de alta de juros em setembro. As expectativas de mercado mostram uma queda persistente da inflação nos próximos anos e, conseqüentemente, abre-se o horizonte de quedas nas taxas de juros a partir de 2023. Essa possibilidade já vem animando os mercados locais, seja em ações, fundos imobiliários ou juros propriamente dito. Além do *timing* distinto da política monetária e fiscal, as eleições no Brasil em 2022 também tornam o cenário brasileiro mais peculiar nesse momento.

O primeiro turno das eleições de 2022 teve dois efeitos benéficos para o mercado. Em primeiro lugar, elegeu um congresso mais conservador, que deve dificultar a aprovação de medidas polêmicas. Adicionalmente, a corrida eleitoral apertada vem gerando a necessidade de ambos os candidatos a caminhar para o centro. Nesse contexto, é provável que o PT anuncie com mais clareza um time econômico e propostas moderadas para a economia. Se isso de fato acontecer, junto com o fim do aperto monetário, o mercado de ativos, em geral, no Brasil pode ter uma boa perspectiva nos próximos meses.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Valor por m² de ABL conservador

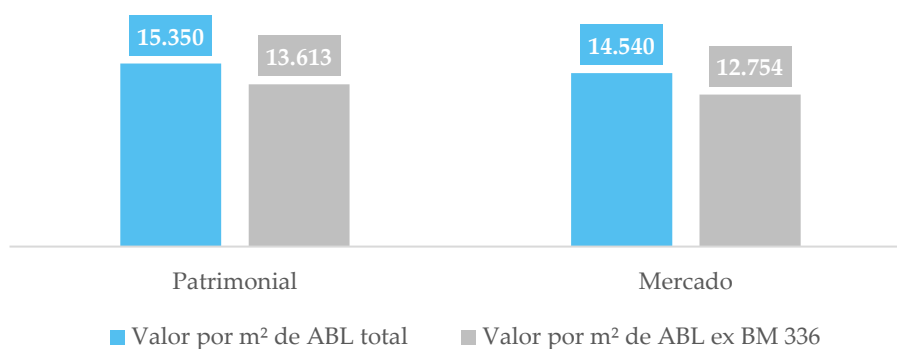
Nesse momento de mercado, voltamos a observar os valores implícitos dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo e representam uma oportunidade de longo prazo dado que os valores estão abaixo do que consideramos o custo de reposição para tais ativos nas suas respectivas localizações.

O valor por metro quadrado de ABL dos ativos do portfólio do VINO pela avaliação patrimonial é de R\$ 15.350/m². Esse valor inclui o BM 336 que possui valor de laudo superior a R\$ 40 mil/m². Desta forma, a média do portfólio, excluindo o BM336 é de apenas 13.613/m².

Quando analisamos o valor implícito dos ativos pela cota de mercado, fica mais evidente que o Fundo apresenta uma oportunidade de entrada interessante dado que, o portfólio está avaliado em R\$ 14.450/m², incluindo o BM 336, e R\$ 12.754 quando excluimos o mesmo da conta.

Considerando a qualidade do portfólio, além da localização privilegiada dos ativos, o valor pode ser considerado conservador quando comparado com as últimas transações de mercado e o alto custo de reposição atual para esse nível de ativos.

Valor por m² de ABL VINO11 – Patrimonial versus Mercado (R\$/m²)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

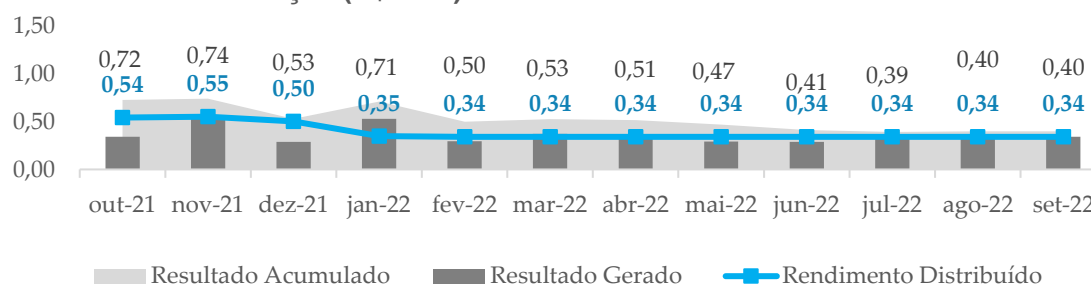
O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 5.627 mil, o equivalente a R\$ 0,34/cota e incluiu o recebimento da multa referente à entrega parcial da área ocupada pela Abril no Vita Corá, no valor de R\$ 279 mil. A receita dos imóveis totalizou R\$ 9.255 mil. O resultado financeiro, que inclui os custos de pagamentos a prazo dos imóveis, foi de R\$ -2.919 mil.

Vale ressaltar que nenhuma das dívidas do Fundo conta com carência no pagamento de juros. A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro 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\$ 6.588 mil, equivalente a R\$ 0,40/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 22 (R\$ mil)	Setembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	9.255	0,56	0,55	0,43
Resultado Financeiro	-2.919	-0,18	-0,15	-0,03
Receita Financeira	404	0,02	0,01	0,03
Despesa Financeira	-3.323	-0,20	-0,16	-0,05
Taxa de Administração	-817	-0,05	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-120	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-697	-0,04	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-173	-0,01	-0,01	-0,00
Resultado Total	5.627	0,34	0,34	0,40
Rendimentos a serem distribuídos	5.632	0,34	0,34	0,41

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	6.593	0,40
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-6	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	6.588	0,40

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



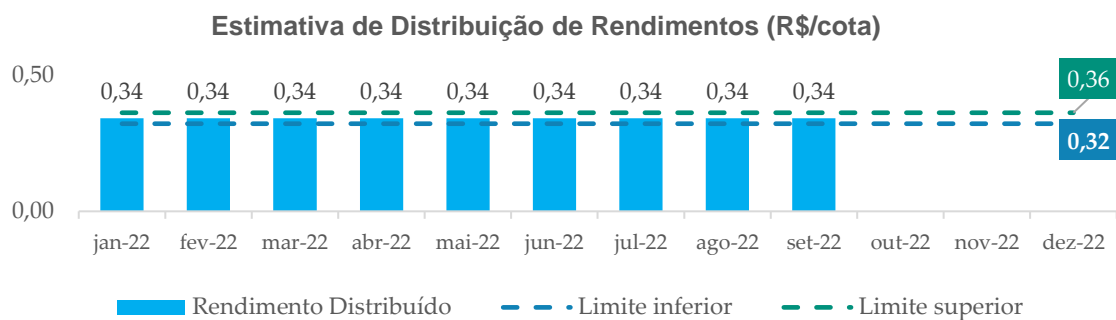
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Estimativa de Rendimentos

Em linha com o distribuído no primeiro semestre de 2022, continuamos estimando que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até dezembro 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.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

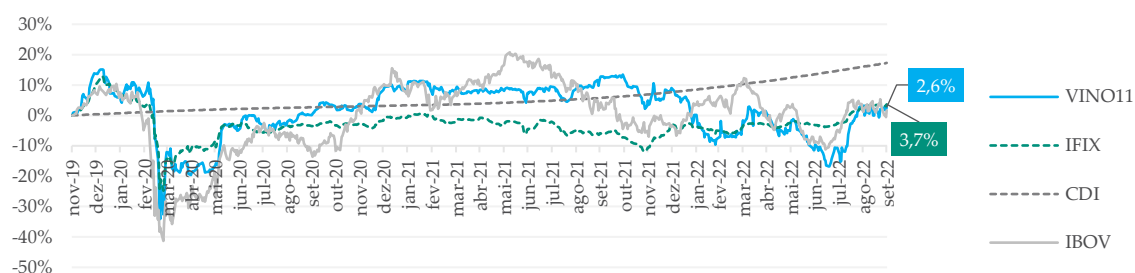
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 22	Acumulado 2022	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	50,12	56,20	55,14	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	49,66	49,66	49,66	49,66
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-0,9%	-11,6%	-9,9%	-21,8%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	5,8%	5,9%	24,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,2%	-5,9%	-4,0%	2,6%
IFIX ³	0,5%	6,6%	6,4%	3,7%
IBOVESPA ⁴	0,5%	5,0%	1,0%	1,6%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-0,9%	-11,6%	-9,9%	-21,8%
Rendimentos e Outros	0,7%	5,8%	5,9%	24,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,2%	-5,9%	-4,0%	2,6%
CDI Líquido ⁶	0,9%	7,6%	7,1%	14,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 49,66, o que equivale a uma variação de -0,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,2% no mês, o equivalente a 0,7 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

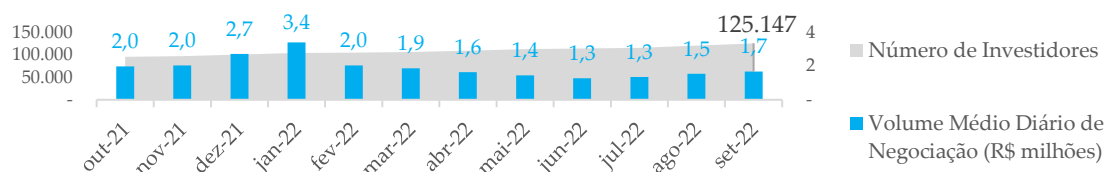
SETEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	822.631
Número de Cotistas	125.147
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.677
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

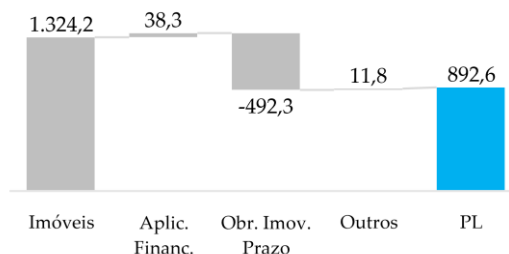
O Fundo encerrou o mês de setembro com 125.147 cotistas e um valor de mercado de R\$ 822,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,8 milhão que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 892,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.324,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 38,3 milhões, que incluem R\$ 9,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 28,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.324,2	79,9
Aplicações Financeiras	38,3	2,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-492,3	-30,0
A Pagar / Receber	11,8	1,0
Patrimônio Líquido	892,6	53,9



O Fundo possui ainda R\$ 492,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 22,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses. Em setembro de 2022, o Fundo quitou a parcela remanescente referente à finalização do retrofit do Haddock Lobo no valor de R\$ 4,5 milhões.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	62.591	13%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	12.447	3%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	59.614	12%
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	357.598	73%
Total	-	-	492.250	-

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

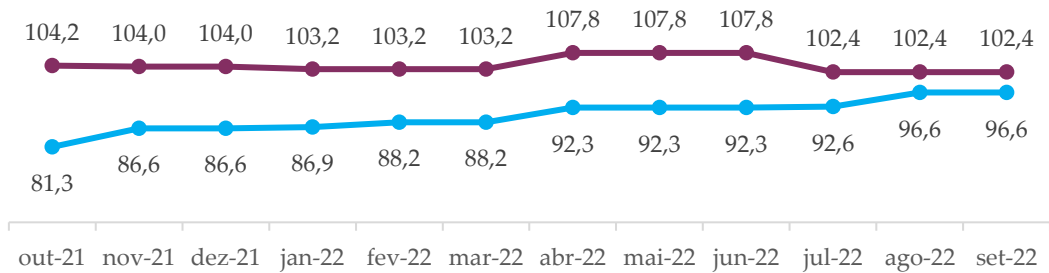
SETEMBRO 2022

Indicadores Operacionais

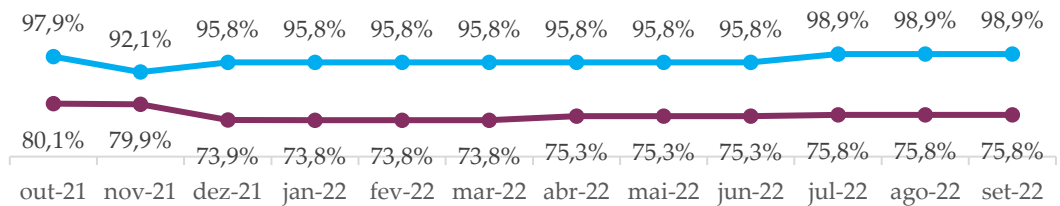
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 6% em relação à média de mercado¹.

— Mercado¹ — VINO11

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



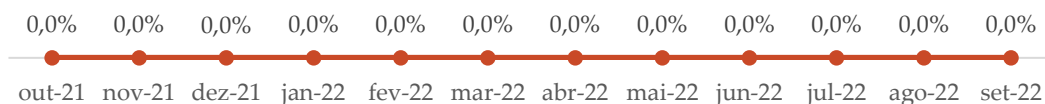
Taxa de Ocupação Média (%)



Em linha com o anunciado no Relatório de junho de 2022, a DHL indicou no dia 21/06/2022 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.²

Ainda em junho, a Abril indicou a intenção de rescindir parcialmente o contrato no Vita Corá. O locatário deverá cumprir com o aviso prévio de 3 meses além das multas. A área já está em negociação para ser anexada ao contrato de revenue share com a WeWork no empreendimento. O aviso prévio foi finalizado em 30 de setembro e a multa foi recebida.

Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: SiiLA

² A taxa de ocupação só será impactada ao fim do prazo de aviso prévio.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

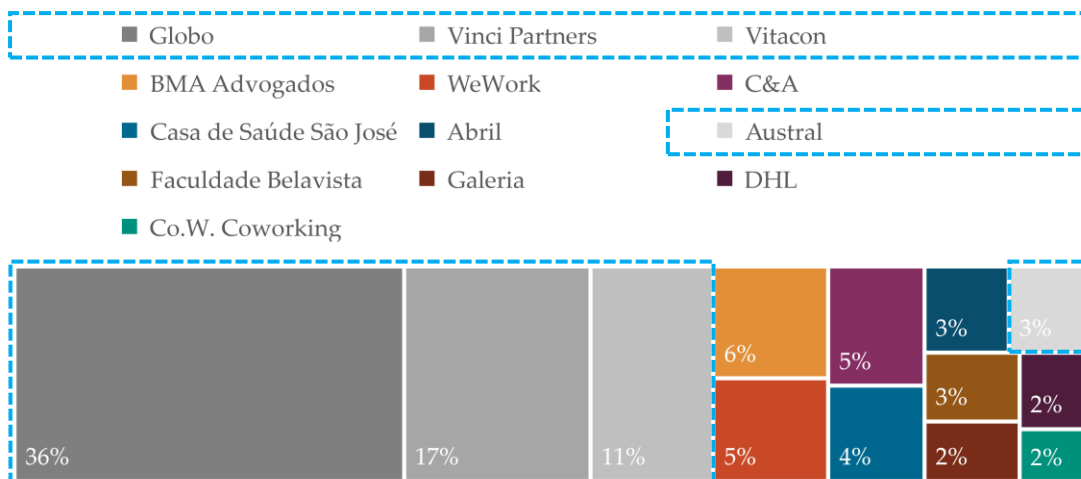
Portfólio

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

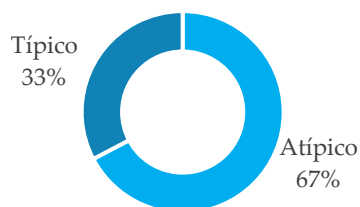
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

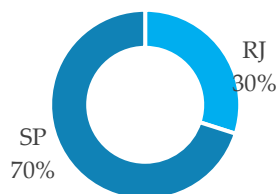
Atípico



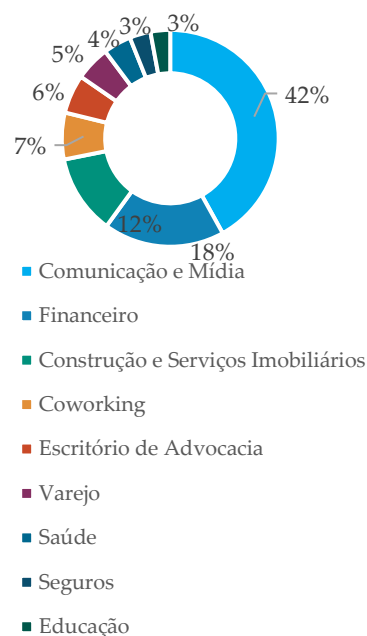
Tipo de Contrato



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

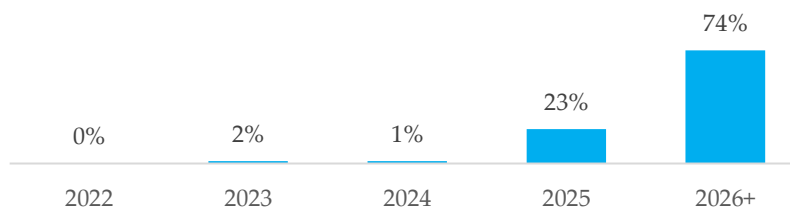
SETEMBRO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,5 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.

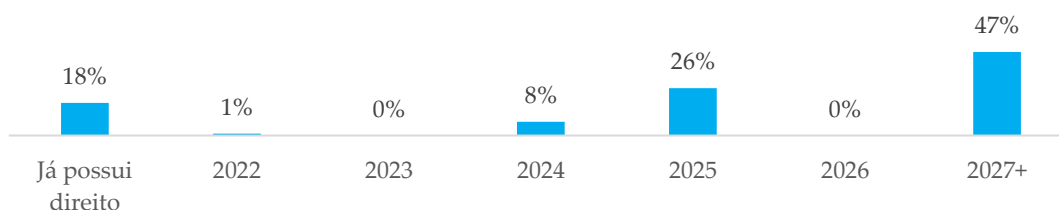
WAULT¹



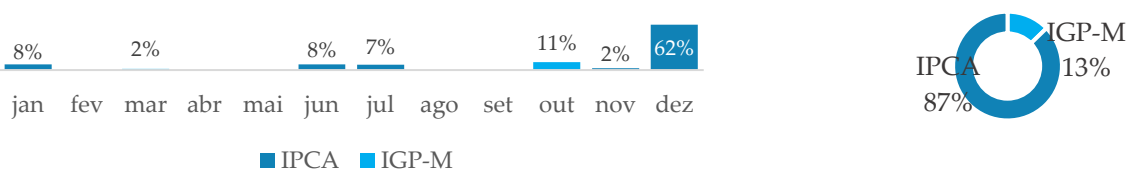
Vencimentos (% Receita Aluguel)



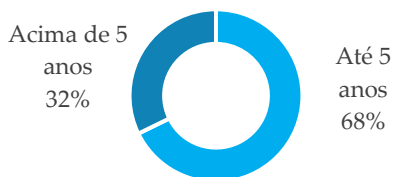
Revisionais (% Receita Aluguel)



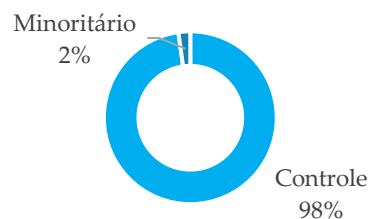
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



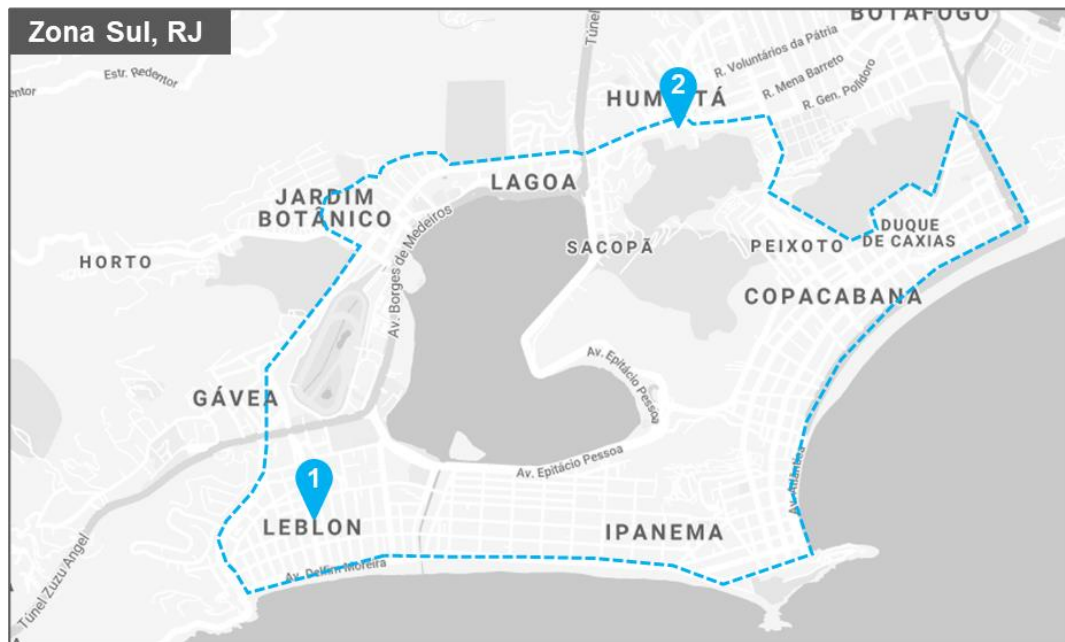
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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

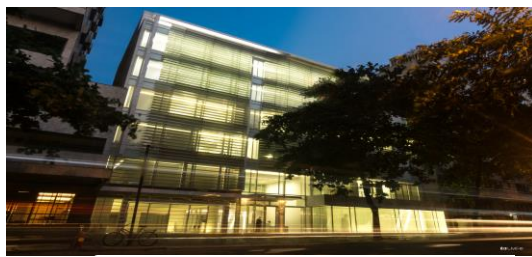
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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 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

SETEMBRO 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

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

SETEMBRO 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 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

SETEMBRO 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