



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2023.

# Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023



## Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo .....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor .....	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Atualizações gerais.....	6
Performance do Fundo .....	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	7
Estimativa de Rendimentos.....	7
Rentabilidade .....	8
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

OUTUBRO 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> (31-10-23)**  
R\$ 7,60

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-10-23)**  
R\$ 10,84

▪ **Quantidade de Cotas**  
82.826.295

▪ **Número de Cotistas (31-10-23)**  
143.052

▪ **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

**9,5%** **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**

Em outubro, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,06/cota, o equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,5%.

**1,5** **VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO (R\$ MILHÃO)**

No mês, o Fundo registrou um volume médio diário de negociação de R\$ 1,5 milhão, estabelecendo-se como a maior média de liquidez observada nos últimos 12 meses.

**70%** **CONTRATOS ATÍPICOS**

Em outubro de 2023, 70% das receitas do Fundo são atreladas a contratos atípicos, o que contribui para a previsibilidade da receita futura.

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

Mais uma vez os eventos no cenário internacional dominam as preocupações nos principais mercados no Brasil e no mundo. A experiência recente mostra que o medo das consequências das guerras sobre o mercado de commodities tem sido maior que o impacto de fato nos preços. Mais de um ano após o início da guerra da Ucrânia, o preço do trigo encontra-se significativamente abaixo dos valores observados antes do conflito. Da mesma forma, mais de duas semanas após o início do confronto em Israel, o preço do petróleo se manteve no nível do dia anterior aos ataques do Hamas. Obviamente isso não garante que essa estabilidade persistirá no futuro, mas é uma lembrança de que no mercado de commodities é sempre importante focar de fato na evolução da oferta e demanda dos produtos. Apesar de um corte importante na produção saudita e do início da recomposição da reserva estratégica americana, os preços do petróleo têm se mantido estáveis. Ainda assim, esse é um mercado que exige atenção e que tem o potencial de afetar o mercado de juros e, portanto, se propagar nos demais ativos.

Ainda nos mercados globais, outro destaque foi a alta nas taxas de juros longas – um movimento iniciado pelo mercado americano, mas que foi acompanhado pelos mercados de renda fixa globais. Apesar do Fed ter interrompido a alta na taxa do Fed Funds desde a reunião de julho, a curva longa de juros subiu por dois principais fatores. Em primeiro lugar, pelo fato de que a economia americana segue aquecida. No início de 2023 a expectativa do mercado para o crescimento era próxima de zero – “hard landing” era o tema da moda naquele momento. Esse valor foi subindo progressivamente ao longo do ano e hoje a expectativa do mercado para o crescimento em 2023 é de 2,2%. Por que o crescimento acelerou se a taxa de juros subiu? São vários fatores que explicam isso, como: (i) consumidores menos sensíveis à alta nos juros porque estão consumindo o excesso de poupança que acumularam durante a pandemia; (ii) política fiscal tem sido expansionista, na direção oposta do aperto monetário do Fed; (iii) aperto monetário vinha sendo compensado até recentemente pela curva invertida, pela bolsa em alta, pelo enfraquecimento do dólar e pelos spreads de crédito apertados. Em outras palavras, apesar da alta no Fed Funds, até recentemente as condições financeiras não estavam sendo restritivas. Esse último fator se reverteu no último mês.

Além do aquecimento da economia americana, um fator técnico também contribuiu para alta nas taxas de juros nos últimos meses. Em julho, com a resolução do problema do teto da dívida americana, o Tesouro voltou a emitir uma quantidade significativa de dívida (enquanto nos meses anteriores o Tesouro estava financiando o déficit utilizando o seu caixa de cerca de 4% do PIB). Quando o caixa chegou próximo a zero, e o limite da dívida foi aumentado, o Tesouro voltou a fazer leilões de títulos. Naquele contexto era necessário não apenas financiar o elevado déficit fiscal (cerca de 6,5% do PIB) mas também para recompor o caixa. Em apenas 3 meses o caixa do Tesouro subiu de muito próximo de zero para USD 868 bilhões (cerca de 4% do PIB americano). No passado Janet Yellen, então presidente do Fed e hoje secretária do Tesouro americano, apontou para USD 800 bilhões como o nível desejado de caixa, o que significa que o ritmo de emissões pode moderar nos próximos meses. Em outras palavras, o ritmo de alta nas taxas de juros longas pode também arrefecer, junto com dados econômicos que sugiram um crescimento mais moderado (depois de um crescimento de 4,7% no terceiro trimestre de 2023, a expectativa de crescimento americano no quarto trimestre é de 0,7%).

O Brasil foi obviamente impactado pelo movimento global nas curvas de juros. Um fator fundamental que vem ajudando o país nesse momento de incerteza global é a balança comercial. Em meados de 2022, o saldo da balança comercial brasileira era de USD 50 bilhões em 12 meses. Hoje, é de USD 91 bilhões. Esse aumento chega a quase 3% do PIB, em pouco mais de um ano. Ao analisarmos o saldo da balança comercial nos últimos três meses, realizando ajustes sazonais e anualizando os dados, observamos que o saldo anualizado nesse período já está em torno de USD 110 bilhões. O fluxo de entrada de dólares no câmbio comercial tem sido significativamente

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

maior do que o fluxo de saída no câmbio financeiro nos últimos meses, levando a um aumento na posição comprada em dólares dos bancos. Ao longo da crise do último mês o comportamento do Real foi muito mais estável do que aquele das demais moedas emergentes.

Ao analisar o passado, duas variáveis se destacam como as principais fiadoras da queda da inflação no Brasil. Em primeiro lugar, a taxa de juros real tem permanecido entre 7 e 8% nos últimos dois anos, nível claramente acima da taxa de juros real neutra. Em segundo lugar, a tendência de apreciação cambial nominal persistente ao longo dos últimos anos. Com a oferta de dólares vinda da balança comercial é possível que essa tendência persista no futuro próximo. A perspectiva de aumento significativo na produção de petróleo nos próximos anos permite antecipar uma perspectiva positiva para a balança comercial nesse período.

Claramente que esse equilíbrio pode ser quebrado se a situação fiscal se deteriorar significativamente a ponto de levar os investidores locais a aumentarem o fluxo de saída de dólares no mercado financeiro. Esse não parece ser o cenário com maior probabilidade no momento, mas a falta de seriedade com que o executivo vem tratando o compromisso com metas fiscais pode levar a um cenário de desconfiança com o crédito do Brasil caso um cenário global mais desafiador se coloque no futuro.

O cenário mais provável, no entanto, ainda vê uma tendência de apreciação lenta da taxa de câmbio nominal, que junto com os efeitos defasados de uma política monetária apertada nos últimos anos permite uma queda progressiva na taxa Selic. É possível que o ritmo de quedas se reduza em 2024, o que deve depender em parte da evolução das taxas de juros no mercado internacional em 2024. Ainda assim, atingir uma taxa de juro real em torno de 6% parece ser um primeiro objetivo possível. Com uma inflação anual em torno de 3,5 a 4%, essa taxa de juros real se traduziria numa taxa de juros nominal em torno de 9,5 a 10% ao ano. É possível que a queda seja maior, mais isso dependerá em parte da evolução do cenário global e da reação na taxa de inflação brasileira na medida em que ocorra a queda nas taxas de juros.

É evidente que a queda nos juros poderia ser ainda maior caso ficasse claro para o mercado o compromisso do governo com a estabilidade fiscal de longo prazo. Esse problema, infelizmente, não parece que será resolvido num futuro próximo e será uma incerteza que o mercado terá que conviver e, conseqüentemente, cobrar um prêmio de risco.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

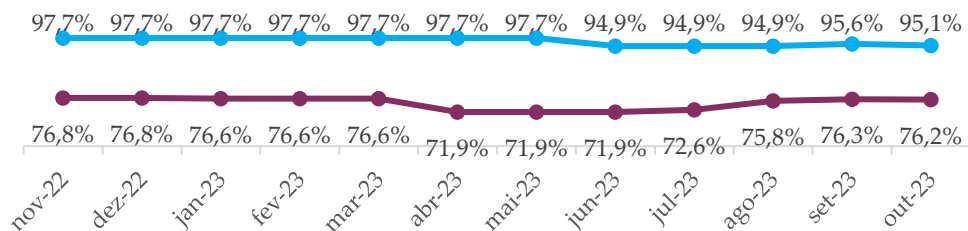
OUTUBRO 2023

### Atualizações gerais

No mês de outubro de 2023, o VINO anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,06/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,5%. Além disso, o Fundo possui R\$ 0,05/cota de resultado acumulado não distribuído e a gestão continua estimando que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até dezembro do ano de 2023, se situe entre R\$ 0,058 e R\$ 0,066/cota.

Como anunciado anteriormente, a Casa de Saúde São José concluiu o período de 90 dias de aviso prévio para a rescisão parcial do espaço que ocupava no BMA Corporate e já desocupou o imóvel, tendo realizado o pagamento integral da multa prevista em contrato, no montante aproximado de 1,5 aluguel vigente. A gestão reforça que iniciou todos os trabalhos para locação do espaço e visitas já estão sendo realizadas no local.

### Taxa de Ocupação Média (%)



Dessa forma, a taxa de ocupação final do portfólio passa a ser de 95,1%, sendo 18,9 pontos percentuais acima da taxa de ocupação média das regiões em que os ativos do portfólio estão inseridos.

### Pedido de Recuperação Judicial pela WeWork

No dia 06 de novembro de 2023, a WeWork Inc. deu entrada no chamado Chapter 11, o equivalente nos Estados Unidos a um processo de recuperação judicial. O Processo permite que a empresa possa reestruturar suas dívidas e que possa resilir contratos não lucrativos de arrendamentos nos EUA e no Canadá.

A operação da WeWork no Brasil é parte de uma *joint venture* do grupo SoftBank, no qual a WeWork Inc. possui apenas uma participação minoritária, enquanto o SoftBank detém a participação majoritária. Isso significa que as operações brasileiras operam de forma independente e não existe um impacto direto do pedido do Chapter 11 as operações locais.

A WeWork segue 100% adimplente com suas obrigações perante o Fundo que possui atualmente dois imóveis locados para a operadora de coworking totalizando aproximadamente 5% da receita do total do Fundo

A operação no edifício Vita Corá atingiu uma taxa de ocupação de 92%, e vem gerando impactos financeiros positivos para o Fundo, uma vez que mantém participação na parcela variável da operação do ativo, mitigando também desta forma a exposição em relação ao aluguel da WeWork. Quanto à operação no edifício Oscar Freire 585, a operação segue com boa ocupação e o aluguel está em linha com as práticas de mercado na região, a qual é considerada um dos endereços mais cobiçados para o comércio na cidade de São Paulo.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

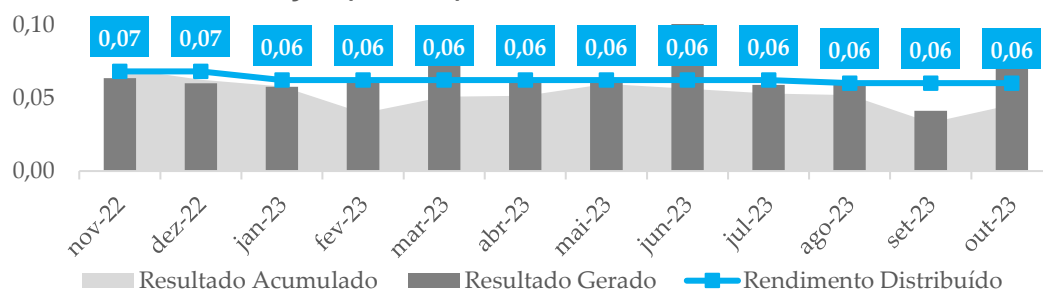
O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 5.981 mil, o equivalente a R\$ 0,07/cota. A receita dos imóveis em outubro totalizou R\$ 10.047 mil, esse valor inclui o aluguel duplicado referente ao ativo Haddock Lobo, cujo pagamento referente ao mês de setembro foi realizado somente no primeiro dia útil de outubro.

O resultado financeiro foi de R\$ -3.312 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi de R\$ 0,06/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.744 mil, equivalente a R\$ 0,05/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 23 (R\$ mil)	Outubro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	10.047	0,12	0,11	0,09
Resultado Financeiro	-3.312	-0,04	-0,04	-0,02
Receita Financeira	216	0,00	0,00	0,00
Despesa Financeira	-3.528	-0,04	-0,04	-0,02
Taxa de Administração	-681	-0,01	-0,01	-0,01
Administrador e Escriturador	-105	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-576	-0,01	-0,01	-0,01
Outras Receitas/Despesas	-199	-0,00	-0,00	-0,00
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>5.855</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>
Resultado Não Recorrente	125	0,00	0,00	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>5.981</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>4.970</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>0,08</b>

<b>Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial</b>	<b>2.734</b>	<b>0,03</b>
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.011	0,01
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>3.744</b>	<b>0,05</b>

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



# Vinci Offices FII – VINO11

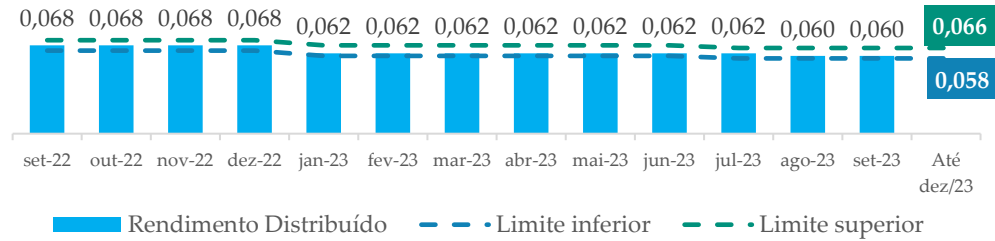
## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

### Estimativa de Rendimentos

A gestão estima que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até dezembro do ano de 2023, se situe entre R\$ 0,058 e R\$ 0,066/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

OUTUBRO 2023

### Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	8,42	9,45	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	7,60	7,60	7,60	7,60	7,60
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	-9,7%	-19,6%	-31,1%	-30,9%	-40,2%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	6,0%	11,6%	22,5%	26,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-13,9%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-2,0%	10,1%	12,3%	12,4%	9,4%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-2,9%	3,1%	3,9%	16,1%	4,5%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Varição Líquida da Cota	-9,7%	-19,6%	-31,1%	-30,9%	-40,2%
Rendimentos e Outros	0,7%	6,0%	11,6%	22,5%	26,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-9,0%</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-13,9%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,8%	9,4%	20,5%	26,2%	29,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 7,60, o que equivale a uma variação de -9,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -9,0% no mês, o equivalente a 7,1 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

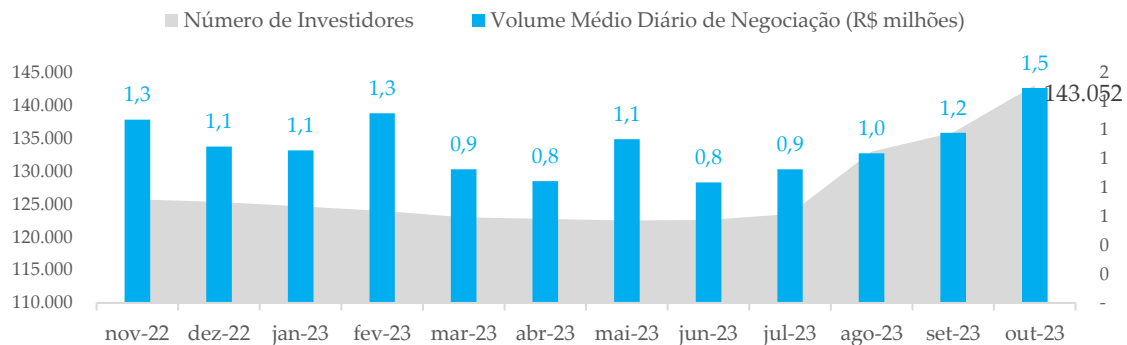
OUTUBRO 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	629.480
Número de Cotistas	143.052
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.493
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 143.052 cotistas e um valor de mercado de R\$ 629,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,5 milhão que representou um giro equivalente a 1% das cotas do Fundo.



# Vinci Offices FII – VINO11

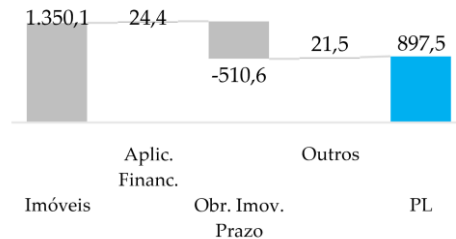
## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 897,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 24,4 milhões, que incluem R\$ 11,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 12,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

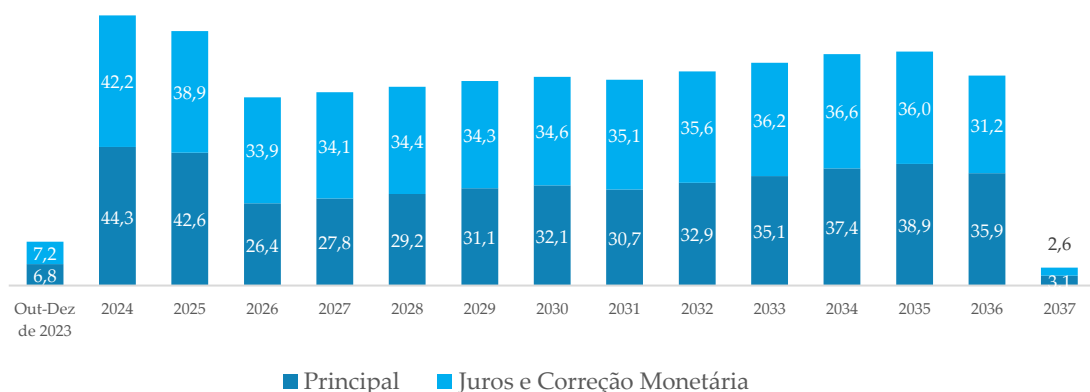
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.350,1	16,3
Aplicações Financeiras	24,4	0,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-510,6	-6,2
A Pagar / Receber	21,5	0,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>897,5</b>	<b>10,8</b>



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 507,4 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 483,0 milhões, que representa 35,7% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 43,1 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	362.739	71%
BM 336 (CRI)	<a href="#">13H0038950</a>	TR + 9,20%	ago/25	58.822	12%
Haddock Lobo (CRI)	<a href="#">20I0894746</a>	IPCA + 5,575%	out/35	60.568	12%
CRI VINO (CRI)	<a href="#">22K1377349</a>	CDI + 3,5%	dez/30	14.531	3%
Haddock Lobo (CRI)	<a href="#">20I0894745</a>	CDI + 2,475%	out/25	10.757	2%
<b>Total</b>	-			<b>507.418</b>	

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



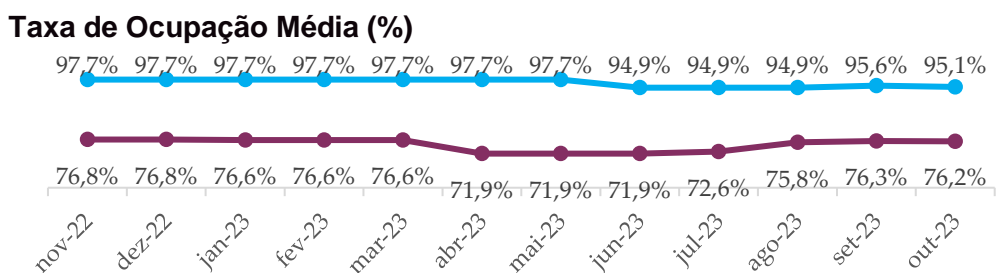
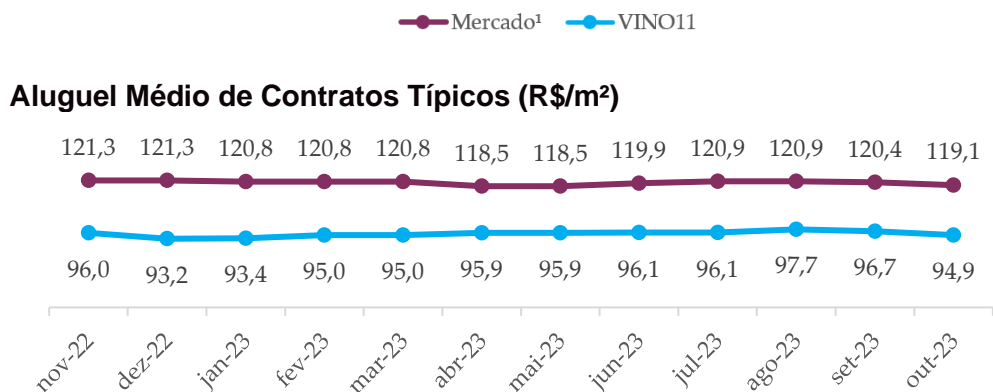
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

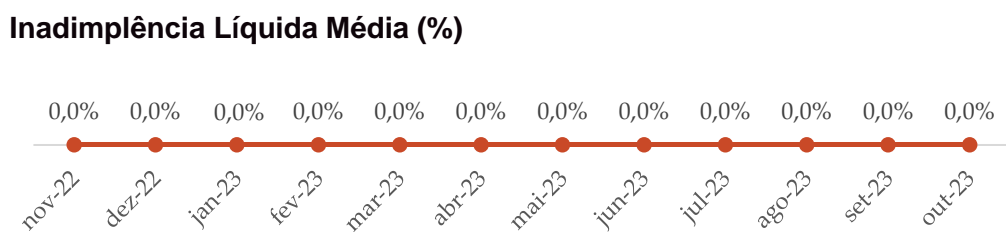
OUTUBRO 2023

### 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 20% em relação à média de mercado<sup>1</sup>.



Conforme anunciado no Relatório Mensal de julho de 2023, a Casa de Saúde São José indicou a intenção de rescindir parcialmente o contrato de locação no BMA Corporate. A área locada representa apenas 0,56% da área própria total e 0,75% da receita atual. A taxa de ocupação foi impactada no mês de outubro de 2023, passando a ser de 95,1%.



<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.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

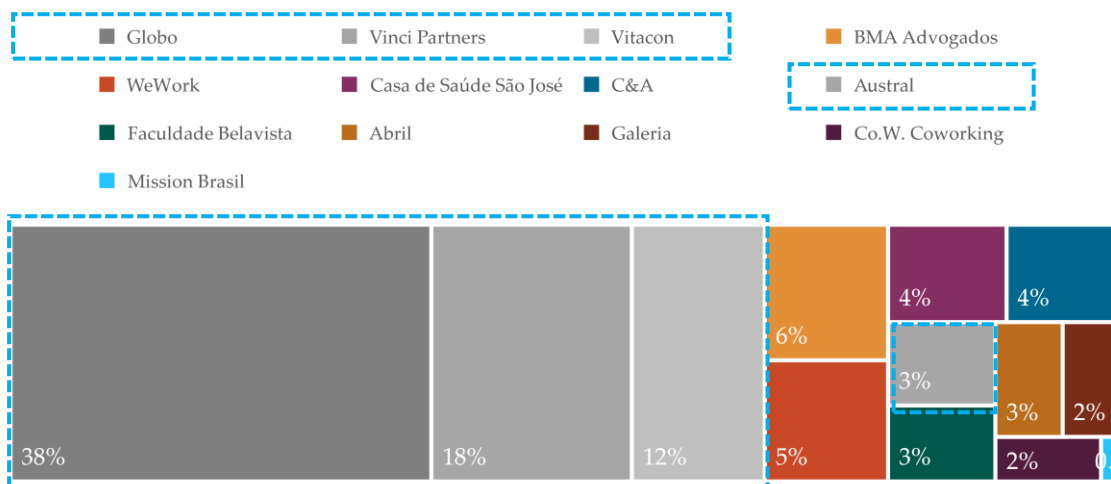
### Portfólio

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

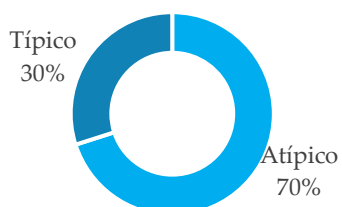
#### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

##### Locatário

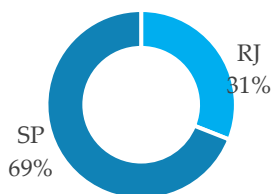
###### Atípico



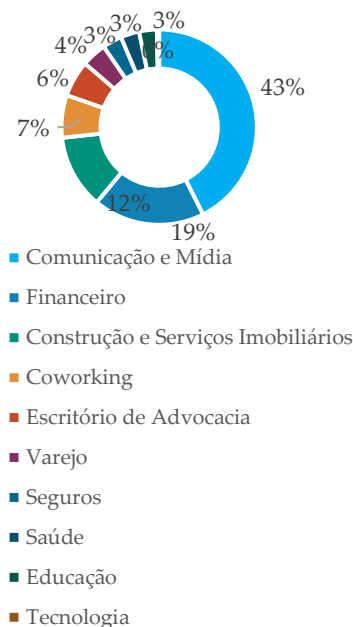
##### Tipo de Contrato



##### 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

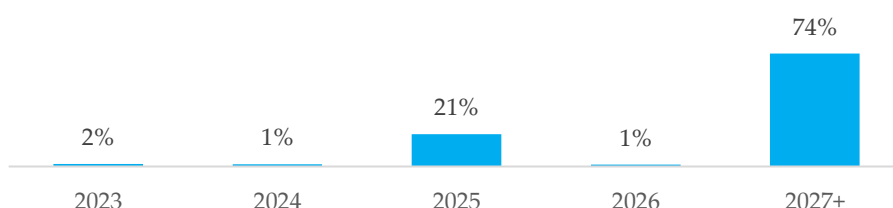
OUTUBRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 7,7 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.

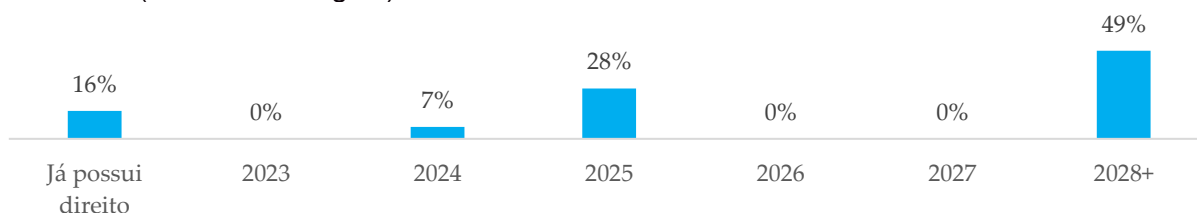
### WAULT<sup>1</sup>



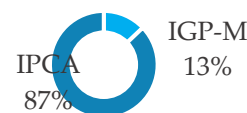
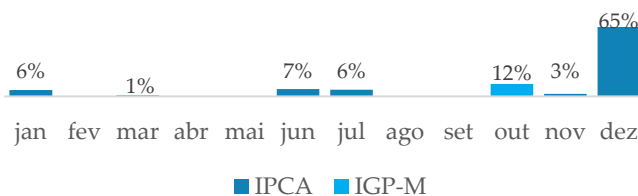
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



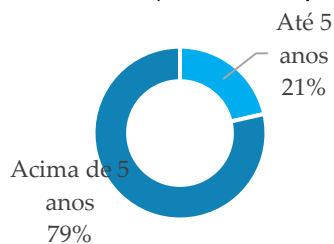
### Revisionais (% Receita Aluguel)



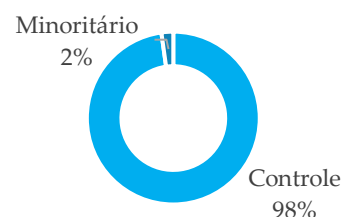
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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



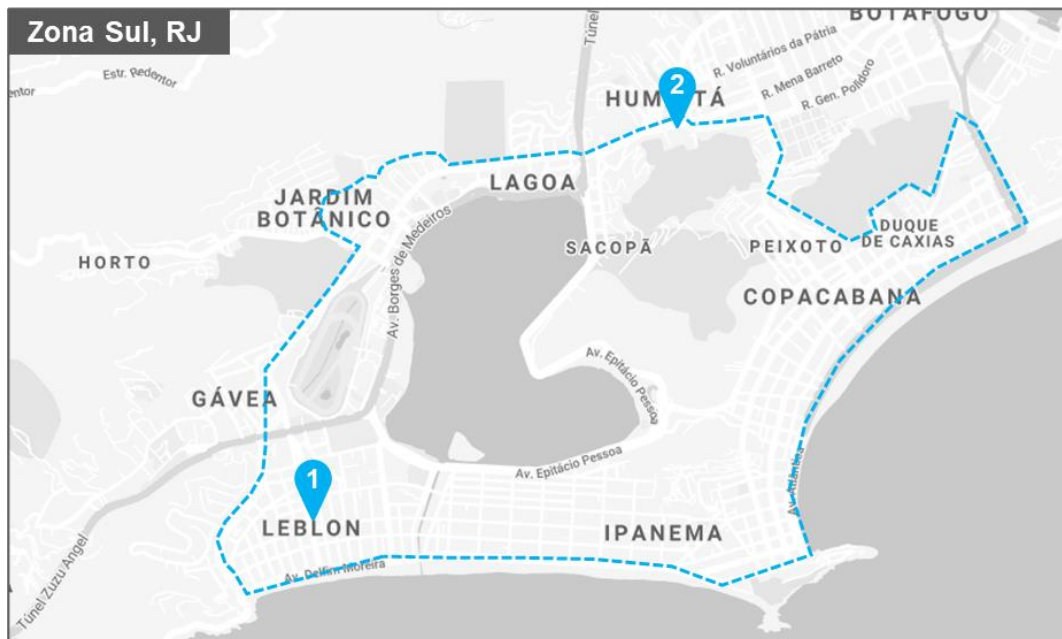
### Tipo de Participação (% ABL Própria)



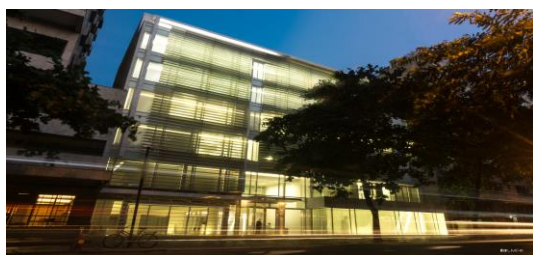
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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	90,0%
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

OUTUBRO 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 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

OUTUBRO 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. e Mission Brasil

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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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