



# Vinci Offices FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2021.

**VINCI**  
partners

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

### 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 Cota<sup>1</sup> (30-12-21)

R\$ 56,20

##### ▪ Valor Patrimonial da Cota (31-12-21)

R\$ 55,18

##### ▪ Quantidade de Cotas

12.673.868

##### ▪ Número de Cotistas (30-12-21)

100.160

##### ▪ 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

# 522

#### VALOR PARA AQUISIÇÃO DA SEDE DA GLOBO FORMALIZADA PELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA (R\$ MM)<sup>3</sup>

O Fundo anunciou a assinatura da promessa de compra e venda da Sede da Globo em São Paulo em 17/12/2021, através de uma operação de *sale & lease back*. O valor da aquisição é R\$ 522 milhões, equivalente a R\$ 13.369/m<sup>2</sup>.

# 69%

#### CONTRATOS ATÍPICOS<sup>3</sup>

A aquisição eleva o percentual da receita do Fundo atrelada à contratos atípicos para 69%, o que reflete em uma maior estabilidade e previsibilidade da receita futura.

# 100

#### NÚMERO DE COTISTAS

Em dezembro de 2021 o Fundo ultrapassou o número de 100 mil cotistas.

<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> A transação está sujeita a determinadas condições resolutivas usualmente empregadas em operações desta natureza

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

O ano de 2021 termina deixando muitos desafios para o ano que se inicia. No Brasil, além das eleições presidenciais em 2022, existem dúvidas sobre o tamanho do ajuste monetário necessário para combater a inflação e seu impacto sobre o crescimento econômico. Já no plano internacional, o principal destaque é a iminente alta de juros do Banco Central norte-americano (Fed) e as implicações desse movimento para o resto do mundo.

Durante o ano de 2021, o Brasil removeu por completo os estímulos decorrentes da pandemia enquanto a maior parte dos países desenvolvidos ainda mantiveram algum tipo de estímulo monetário e/ou fiscal. Por essa razão, é esperado que o país tenha uma taxa de crescimento menor do que os seus pares em 2022. Com uma política fiscal e monetária contracionista em 2021, ilustrada por um possível superávit fiscal primário e uma taxa básica de juros que começou o ano em 2,0% e fechou o ano em 9,25%, não será surpresa que o crescimento da economia desacelere de quase 5% em 2021 para um crescimento entre 0% e 1% segundo o Relatório Focus do dia 31/12/2021.

Contudo, apesar desse impacto negativo no crescimento econômico, o remédio amargo do aperto monetário parece finalmente estar surtindo efeito sobre a expectativa de inflação para os próximos anos, segundo o Relatório Focus. Para 2022, após seguidos aumentos, a inflação projetada estabilizou em torno de 5%, limite superior da banda da meta de inflação e, para os anos seguintes, segue bem próxima do centro da meta de 3,5%. Como o Banco Central utiliza as projeções de mercado para a inflação como uma das fontes sobre necessidade de ajuste na taxa de juros básica da economia, a estabilidade recente nas expectativas de inflação torna mais provável o fim do ciclo de alta de juros em março, quando a taxa Selic deve atingir um patamar próximo de 12%.

No cenário global, dois fatos chamam a atenção: a preocupação com a nova variante Ômicron e a iminente alta de juros do Banco Central americano. Com relação ao cenário pandêmico, a nova cepa está causando uma nova onda de contaminação do coronavírus em diferentes países, porém os estudos ainda iniciais sobre esta variante mostram que apesar de mais transmissível, ela também é menos agressiva, fazendo com que o número de internações e mortes não tenham acompanhado o aumento expressivo do número de casos. Em relação à taxa de juros norte americana, finalmente o Fed reconheceu que a alta da inflação não é temporária, mas sim um problema a ser tratado. Nesse sentido, o Banco Central norte-americano se moveu mais agressivamente rumo ao aperto monetário, trazendo volatilidade aos mercados. A análise mais óbvia é que o aumento das taxas de juros deve gerar migração de capital de ativos de risco para renda fixa e aumentar o prêmio de risco exigido nos investimentos em geral. No entanto, a alta de juros pode ser vista como um sinal positivo sobre o cenário de crescimento forte da economia americana e não se refletir em um aumento relevante de aversão a risco.

E como se já não bastasse ingredientes para tornar o cenário bastante complexo, o Brasil enfrentará as eleições presidenciais em 2022. No momento, a eleição parece polarizada entre os dois pré-candidatos Lula e Bolsonaro. Contudo, apesar das pesquisas apontarem um favoritismo do Lula, ainda é cedo para ter certeza que algum candidato esteja efetivamente levando vantagem e a percepção desse evento pode mudar muito ao longo dos próximos meses, não necessariamente rumo a um quadro pior na visão do mercado.

Como dito no início, 2022 será um ano de muitos desafios, mas não necessariamente esses desafios se traduzirão em uma performance negativa dos mercados.

Por fim, durante o mês de dezembro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

forte valorização de 8,8%, recuperando boa parte da perda que acumulava no ano de 2021, fechando o ano com uma queda de 2,3%. Na nossa visão, essa não é uma mudança estrutural de fundamentos, mas sim um ajuste dos preços depois de uma queda exagerada dos preços dos FIIs nos meses anteriores, em especial, entre julho e novembro, quando o IFIX apresentou queda de 8,7%. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou uma valorização mais tímida de 2,9% em dezembro, fechando o ano com uma queda de 11,9%.

### Aquisição da Sede da Globo em São Paulo

Em [17/12/2021](#), o Fundo anunciou a assinatura de promessa de compra e venda para aquisição de 100% da Sede da Globo de SP, localizada na Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, no Brooklin, São Paulo, Estado de São Paulo, através de uma operação de *sale & lease back*.

O imóvel será locado por meio de um contrato atípico, pelo prazo de 15 anos, à Globo Comunicação e Participações, o maior conglomerado de mídia da América Latina e um dos maiores do mundo, com um patrimônio líquido superior a R\$ 15 bilhões.

O valor total da aquisição da Sede é de R\$ 522 milhões, o que equivale a um preço de R\$ 13.369/m<sup>2</sup>. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 7,6%, considerando o Preço da aquisição e o NOI de primeiro ano do ativo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

A aquisição é extremamente estratégica para o Fundo, por envolver a **aquisição de 100% de um empreendimento de alta qualidade, localizado em um dos principais centros corporativos de São Paulo a um valor defensivo abaixo das últimas transações da região.** Com essa aquisição, o Fundo passa a ter um WAULT<sup>1</sup> de 9,6 anos e quase 70% das receitas de locação atreladas à contratos atípicos, gerando ainda mais previsibilidade das receitas futuras e, conseqüentemente, dos rendimentos distribuídos ao longo dos próximos anos pelo Fundo.



**A transação está sujeita a determinadas condições resolutivas usualmente empregadas em operações desta natureza.**

### Reavaliação dos ativos do Fundo

Conforme Comunicado ao Mercado de [23/12/2021](#), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor -4,45 % (quatro vírgula quarenta e cinco por cento) inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação

<sup>1</sup> Weighted Average Unexpired Lease Term

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

negativa de aproximadamente -5,03% (cinco vírgula zero três por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 22/12/2021.

O ativo Sede Globo SP, recentemente adquirido, não foi objeto de reavaliação e está marcado no patrimônio do Fundo de acordo com o valor de sua respectiva aquisição.

As versões finais dos laudos de avaliação serão disponibilizadas oportunamente no [site do Fundo](#).

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

### Performance do Fundo

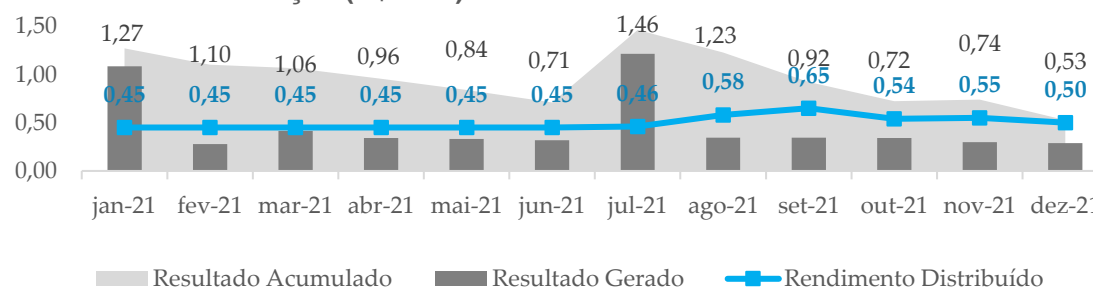
#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 3.661 mil, o equivalente a R\$ 0,29/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 5.189 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,50/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 6.679 mil, equivalente a R\$ 0,53/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 21 (R\$ mil)	Dezembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.189	0,41	0,40	0,38
Resultado Financeiro	-698	-0,06	-0,00	0,02
Receita Financeira	285	0,02	0,03	0,03
Despesa Financeira	-983	-0,08	-0,03	-0,02
Taxa de Administração	-672	-0,05	-0,06	-0,05
Administrador e Escriturador	-99	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-573	-0,05	-0,05	-0,05
Outras Receitas/Despesas	-158	-0,01	-0,01	0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>3.661</b>	<b>0,29</b>	<b>0,49</b>	<b>0,42</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>6.337</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,43</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	9.354	0,74
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.676	-0,21
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>6.679</b>	<b>0,53</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

### Estimativa de Rendimentos

A receita operacional líquida (NOI) gerada pela aquisição da Sede Globo em SP nos próximos 12 meses é esperada em cerca de R\$39,7 milhões, que, descontadas as despesas financeiras de operação estruturada de securitização, representa um incremento mensal de R\$ 0,01/cota ao resultado recorrente do Fundo.

Vale ressaltar que, em dezembro de 2020, o Fundo realizou a alienação da loja da Renner, localizada no térreo do prédio da Oscar Freire. A venda deste ativo foi um exemplo de gestão ativa e gerou um resultado não recorrente de aproximadamente R\$ 20 milhões. O recebimento do preço ocorreu em 2021, de forma que os rendimentos do Fundo ao longo do último ano foram positivamente impactados por este efeito não recorrente.

A partir de janeiro de 2022, o Fundo estabilizará sua distribuição de rendimento em valores próximos ao resultado recorrente, já levando em conta o incremento mensal provocado pela aquisição da Sede da Globo em São Paulo.

**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

DEZEMBRO 2021

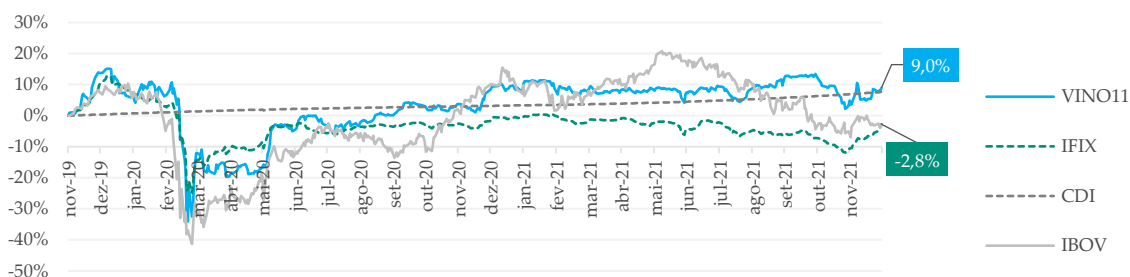
### Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	54,55	62,83	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	56,20	56,20	56,20	56,20
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	3,0%	-10,6%	2,2%	-11,5%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,9%	10,2%	13,8%	20,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>3,9%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>15,9%</b>	<b>9,0%</b>
IFIX <sup>3</sup>	8,8%	-2,3%	-0,1%	-2,8%
IBOVESPA <sup>4</sup>	2,9%	-11,9%	7,5%	-3,2%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	2,4%	-10,6%	1,7%	-11,5%
Rendimentos e Outros	0,9%	10,2%	13,8%	20,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>3,3%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>15,5%</b>	<b>9,0%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,6%	3,7%	4,1%	6,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 56,20, o que equivale a uma variação de 3,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,9% no mês, o equivalente a 4,8 pontos percentuais abaixo 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 9,0% representando 138,5% 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

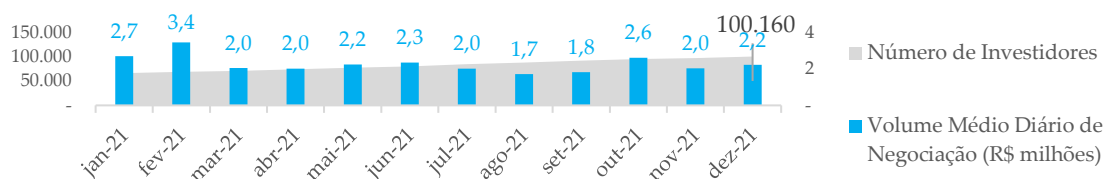
DEZEMBRO 2021

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	712.271
Número de Cotistas	100.160
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.217
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

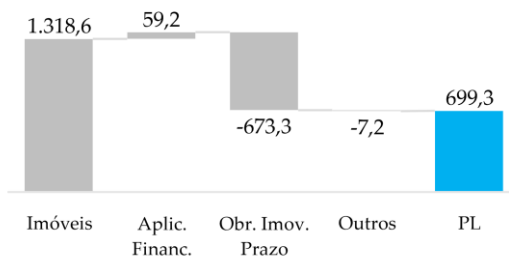
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 100.160 cotistas e um valor de mercado de R\$ 712,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,2 milhões que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.



### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 699,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.318,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 59,2 milhões, que incluem R\$ 18,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 40,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.318,6	104,0
Aplicações Financeiras	59,2	4,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-673,3	-11,1
A Pagar / Receber	-7,2	-42,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>699,3</b>	<b>55,2</b>



O Fundo possui ainda R\$ 673,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 509,0 milhões são referentes a aquisição da Sede Globo em SP e serão quitados, até o dia 31 de janeiro de 2022, da seguinte forma:

- 65% do valor de aquisição por meio de uma operação estruturada de parcelamento do preço de aquisição, no montante de valor de R\$ 340 milhões, com vencimento em 15 anos
- 35% por meio de uma nova emissão de cotas do Fundo, destinada prioritariamente aos atuais cotistas do Fundo e ancorada pelo próprio vendedor, reforçando assim o alinhamento de interesses

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	9,20%	ago/25	68.844	10%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	15.449	2%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	56.518	8%
Haddock Lobo	-	-	19.800	3%
LAB 1404	-	-	3.580	1%
Sede Globo SP	-	jan/22	509.075	76%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>673.266</b>	<b>-</b>

# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

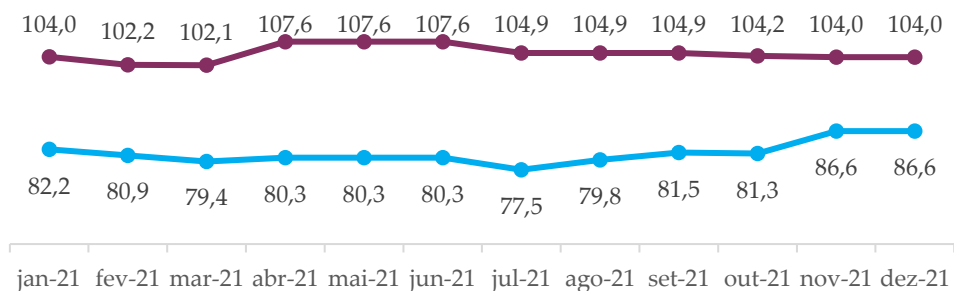
DEZEMBRO 2021

### 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 17% em relação à média de mercado<sup>1</sup>.

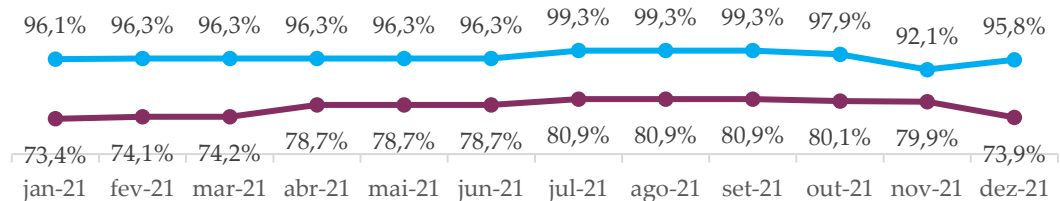
— Mercado<sup>1</sup> — VINO11

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

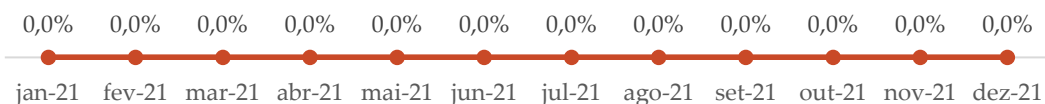


#### Taxa de Ocupação Média (%)

Após a aquisição da Sede da Globo de São Paulo, o Fundo que, desde o seu IPO, apresenta uma taxa de ocupação superior a 92%, passa a ter 95,8% do seu portfólio ocupado, 21,9 pontos percentuais acima da média de mercado.



#### Inadimplência Líquida Média (%)



# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

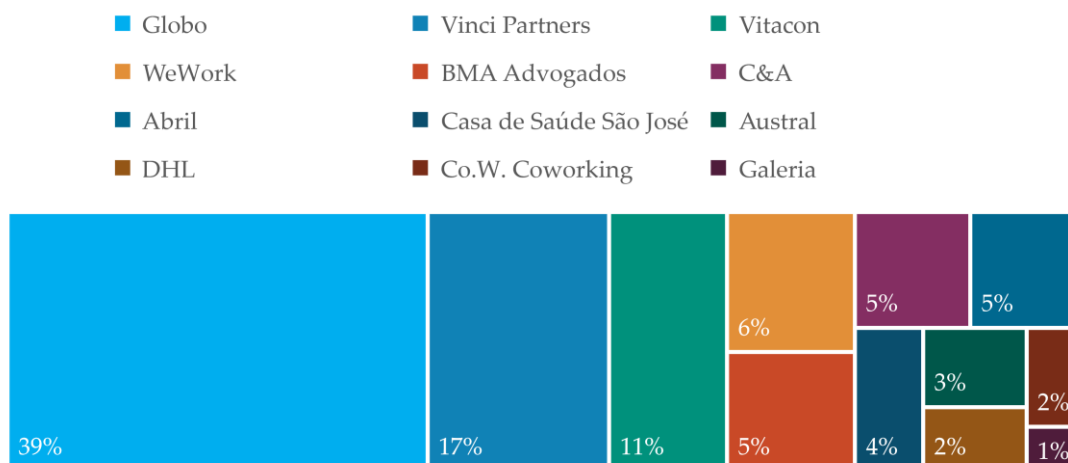
DEZEMBRO 2021

### 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

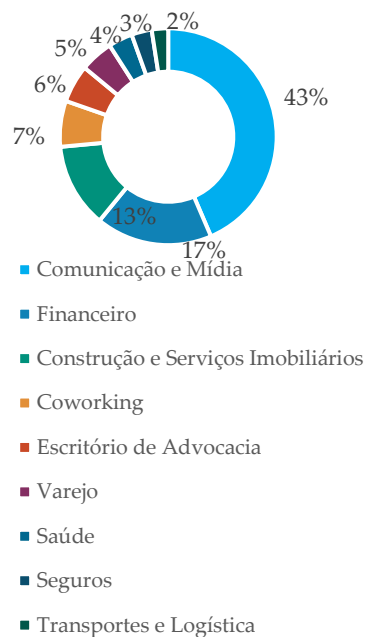
##### Locatário



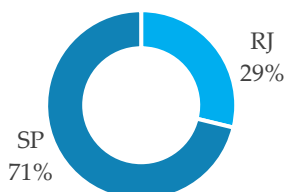
##### Tipo de Contrato



##### 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

DEZEMBRO 2021

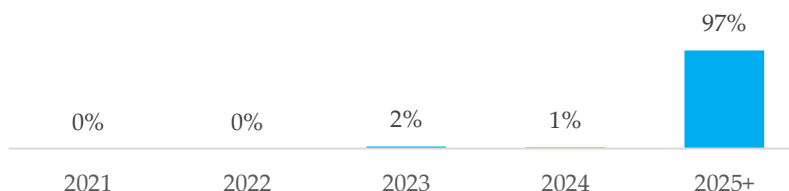
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>2</sup> de 9,6 anos. Cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 97% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

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

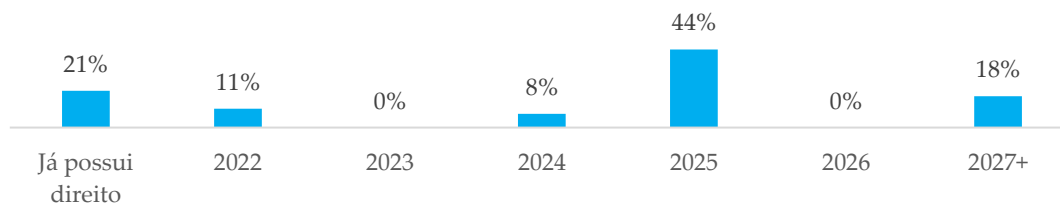
WAULT<sup>1</sup>



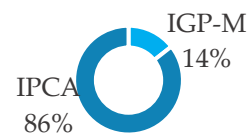
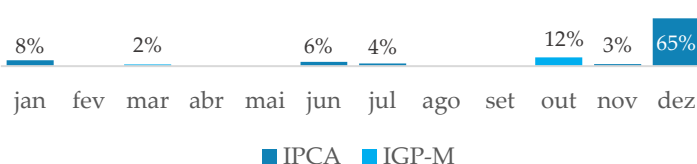
Vencimentos (% Receita Aluguel)



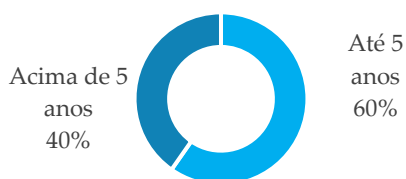
Revisionais (% Receita Aluguel)



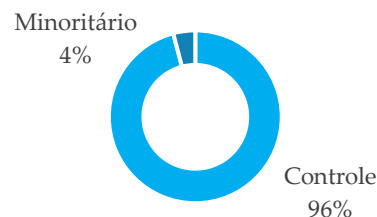
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



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



Tipo de Participação (% ABL Própria)



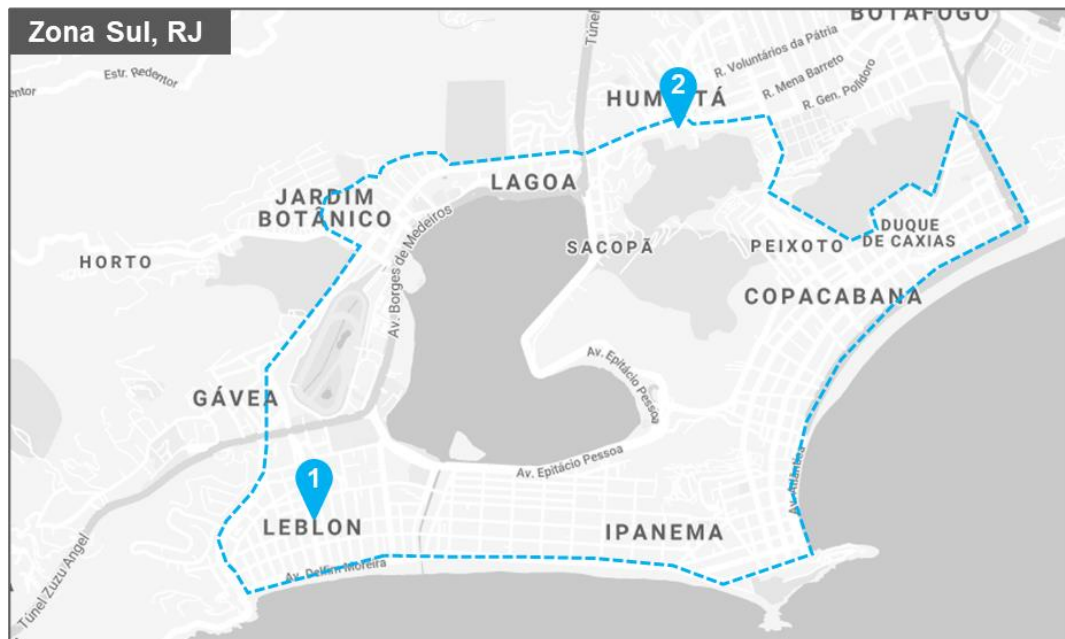
<sup>1</sup> WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

<sup>2</sup> Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

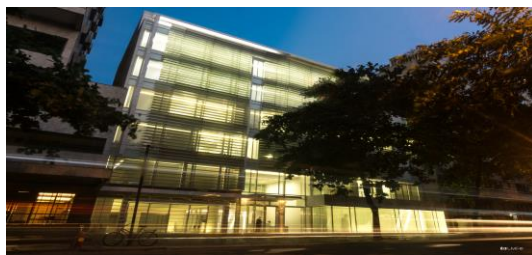
# Vinci Offices FII – VINO11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021



### 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

DEZEMBRO 2021



### 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)	100%
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

DEZEMBRO 2021



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



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

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

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

DEZEMBRO 2021



### 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	Camicado
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

DEZEMBRO 2021



## 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

DEZEMBRO 2021

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.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