



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2023.

VINCI
partners

Vinci Offices FII – VINO11

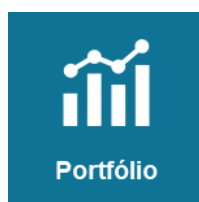
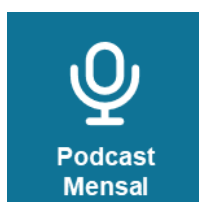
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023



Sumário

Sumário	2
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 Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 Cota¹ (30-11-23)**
R\$ 7,612

▪ **Valor Patrimonial da Cota (30-11-23)**
R\$ 10,85

▪ **Quantidade de Cotas**
82.826.295

▪ **Número de Cotistas (30-11-23)**
144.500

▪ **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

9,6% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
Em novembro, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,058/cota, o equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,6%.

12.725 VALOR IMPLÍCITO DOS IMÓVEIS (R\$/M²)
O valor de mercado do Fundo no final de novembro de 2023 representa um valor por m² implícito dos imóveis do portfólio de R\$ 12.725.

70% CONTRATOS ATÍPICOS
Em novembro 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

De tempos em tempos, a “música” do mercado muda. Ainda não dá para entender com clareza qual é a próxima música, mas o DJ já começou a fazer a transição de uma para a outra. Depois de 10 altas de juros consecutivas, o Banco Central Europeu interrompeu a alta de juros em novembro. A inflação ao consumidor que havia chegado a 11% em 12 meses caiu para 2,4% (e a meta é 2%). O índice de preços no atacado na Europa está em deflação de -12.4%. Nos Estados Unidos, o Fed não sobe as taxas de juros desde julho de 2023. Os preços no atacado de bens estão em deflação e os diversos índices de inflação, seja total ou os núcleos compostos por preços menos voláteis, mostraram quedas significativas. O núcleo do PCE, o índice no qual a meta de inflação de 2% é baseada, já está em 2,4% (considerando os últimos três meses anualizado). Em resumo, o tema da inflação parece estar saindo de cena no mercado global. Inevitavelmente o mercado começará em breve a discutir o início dos cortes de juros nos mercados desenvolvidos. A concretização desse novo tema, no entanto, ainda nos parece um pouco distante.

Grande parte da queda nos índices de inflação se deu em função de uma forte queda nos preços do atacado. Essa desinflação, por sua vez, foi fruto de uma normalização dos canais da cadeia produtiva que foram fortemente afetados durante a pandemia. A normalização da oferta de semicondutores, necessários para produzir diversos produtos, é um dos aspectos mais visíveis dessa regularização. Embora a pressão de custos para baixo tenha gerado um ambiente de desinflação, a atividade, principalmente nos Estados Unidos, ainda segue forte. O PIB americano deve crescer em 2023 em torno de 2,4%. Por que o Fed optou então por não subir as taxas de juros desde julho? Com números de inflação mais favoráveis, o Fed ganhou tempo para observar se a tendência de desaquecimento lento da atividade levará a economia para um nível neutro. De uma forma geral podemos dizer que as principais variáveis de demanda estão caminhando na direção certa, embora lentamente. Depois de ter atingido 3,4%, a taxa de desemprego americana já se elevou para 3,9% - mas ainda se encontra distante da taxa de desemprego neutra que o CBO estima que seja 4,4%. Outro exemplo é a inflação de salários que chegou a 7,5% no pico, mas já caiu para 5,2%. Alguns indicadores como a taxa de demissões voluntárias sugerem que a inflação de salários deve cair ainda mais para cerca de 4% ao longo de 2024. Ainda assim, essa inflação de salários é muito alta para um país que tem uma meta de inflação de 2%. Mas considerando que os dados estão se movendo na direção certa, e os números de inflação estão vindo melhores (ainda que em função de uma queda de custos) o Fed optou por uma estratégia de falar “grosso” mas não fazer nada. Mas como se diz no mercado, “talk is cheap”. Se o discurso não for acompanhado por ações concretas, a credibilidade se esvai logo. E esse parece ser o caso agora com o mercado não acreditando mais em altas adicionais do Fed Funds a despeito do discurso oficial do Fed.

O Brasil continua na liderança do ciclo global de juros. Foi o primeiro a subir as taxas de juros depois da pandemia e agora também foi um dos principais países a iniciar o ciclo de queda de juros. O tema da pressão de custos para baixo também está presente no Brasil. O IGP, um índice de preços que é mais influenciado pelos preços no atacado, caiu para uma deflação de -7% recentemente depois de ter atingido uma inflação de 37% depois da pandemia. No caso brasileiro existe um elemento adicional que vem ajudando significativamente no combate à inflação: a apreciação cambial.

A balança comercial brasileira está passando por uma mudança estrutural significativa. Em meados de 2022, a balança comercial era superavitária em cerca de 50 bilhões de dólares em 12 meses. Cerca de um ano depois, os últimos números mostram um superávit de 96 bilhões de dólares em 12 meses. Esse salto representa um crescimento de mais de 3% do PIB, e é em grande parte responsável pelo crescimento do PIB em 2023. De onde veio todo esse crescimento? Grande parte, obviamente, da excelente performance da parte agrícola. Mas o segundo maior produto de exportação foi o petróleo – fato que começou a ganhar notoriedade recentemente com o anúncio da possibilidade de o Brasil passar a participar da OPEP+. A produção de petróleo em 2022 foi de

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

2 milhões de barris por dia. Até 2029, com a maturação dos campos do pré-sal, essa produção deve mais do que dobrar. Em termos práticos isso quer dizer que a geração de dólares em função da exportação de petróleo deve caminhar dos atuais 60 bilhões de dólares por ano para cerca de 100 bilhões de dólares em 2029 – caso os preços permaneçam próximos da média dos últimos dois anos.

Conforme mencionamos anteriormente, um dos fatores que ajuda a inflação a permanecer baixa no Brasil é a apreciação cambial. Depois de ter se aproximado de 6,00, a taxa de câmbio vem se apreciando persistentemente em termos nominais. Essa ancoragem cambial turbinada, junto com taxas de juros reais de 1 ano entre 7 e 8% nos últimos dois anos, vem ajudando a re-ancorar a inflação e as expectativas para os próximos anos. A queda nas expectativas de inflação ao longo de 2023, por sua vez, permitiram que o Banco Central iniciasse a trajetória de queda na taxa Selic. Apesar da queda na taxa Selic nominal, é curioso notar que a taxa de juros real de 1 ano praticamente ainda não caiu – porque a expectativa de inflação para os próximos 12 meses caiu mais do que a queda da taxa Selic. Dessa forma podemos dizer que o afrouxamento monetário que de fato importa – a queda na taxa de juro real – ainda nem começou.

É difícil imaginar uma queda na taxa de juros de 13,75% rumo a cerca de 9% (estimativa do Focus) sem que haja uma aceleração do crescimento. As expectativas do mercado registradas no Focus sugerem uma queda do crescimento do PIB de 2,8% em 2023 para apenas 1,5% em 2025. Em que pese a elevada incerteza no que se refere à parte agrícola em 2024, nossa expectativa é de um crescimento em 2024 ligeiramente acima de 2%. Com a queda nas taxas de juros é provável que o crédito para pessoa física volte a acelerar a partir do início de 2024, impulsionando a parcela do consumo que depende de crédito: automóveis, bens duráveis em geral e imóveis.

Com uma queda do juro real rumo à taxa de juros real neutra (entre 4,5 e 5%), e um crescimento saudável em torno de 2%, esperamos uma recuperação dos ativos de risco em 2024. A alocação de pessoas físicas e fundos de pensão em bolsa segue pequena para padrões históricos e os múltiplos também seguem historicamente baixos. Com o fim do juro real acima de 7% em depósitos overnight com liquidez diária e garantia do governo, o capital financeiro começará a se realocar de volta para os ativos de risco. Olhando pelo lado da oferta, a queda de juros e o crescimento do PIB deverão aumentar o valor presente dos fluxos de caixa futuros.

Às vezes, sorte é essencial. E o vento a favor que vem da normalização das taxas de juros no mercado internacional, da melhora da balança comercial do Brasil e do consequente aumento na oferta de dólares no Brasil parece gerar um ciclo virtuoso, ao menos no próximo ano. Apreciação cambial ajuda a manter a inflação baixa, o que permite a queda de juros, melhora no crescimento e a consequente boa performance dos ativos de risco.

Atualizações gerais

No mês de novembro de 2023, o VINO anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,058/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,6%. Além disso, o Fundo possui R\$ 0,027/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.

O Fundo segue apresentando excelentes indicadores operacionais como uma taxa de ocupação acima de 95% e mais de dois anos com 100% de adimplência da receita faturada. Vale ressaltar que a receita do Fundo é composta por 70% de contratos atípicos e a exposição máxima por contrato típico é de 5%, fatores que contribuem para a qualidade dos recebimentos do Fundo.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

Valor por m² de ABL conservador

Nesse momento de mercado, voltamos a observar os valores implícitos dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo 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\$ 15.804/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\$ 12.725/m², incluindo o BM 336, que possui valor de laudo superior a R\$ 40 mil/m².

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.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

Performance do Fundo

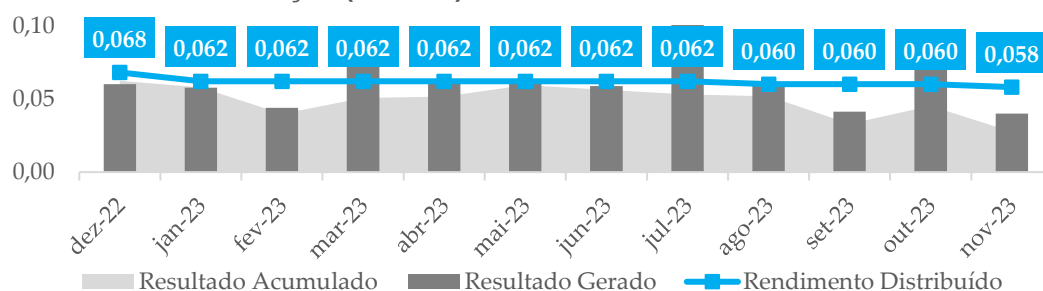
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 3.327 mil, o equivalente a R\$ 0,040/cota e foi negativamente impactado pelo reconhecimento de prejuízo provocado por um movimento pontual e não recorrente de venda de posições em Fundos Imobiliários da carteira do Fundo. A receita dos imóveis em fevereiro totalizou R\$ 9.089 mil. O resultado financeiro, incluindo o prejuízo das vendas de Fundos Imobiliários, foi de R\$ -4.922 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi de R\$ 0,058/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.268 mil, equivalente a R\$ 0,027/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 23 (R\$ mil)	Novembro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	9.089	0,110	0,111	0,093
Resultado Financeiro	-4.922	-0,059	-0,043	-0,016
Receita Financeira	-1.292	-0,016	-0,001	0,004
Despesa Financeira	-3.630	-0,044	-0,042	-0,020
Taxa de Administração	-666	-0,008	-0,009	-0,010
Administrador e Escriturador	-105	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-560	-0,007	-0,007	-0,008
Outras Receitas/Despesas	-194	-0,002	-0,003	-0,001
Resultado Recorrente Total	3.308	0,040	0,057	0,066
Resultado Não Recorrente	20	0,000	0,001	0,008
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.327	0,040	0,058	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	4.804	0,058	0,061	0,076

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	3.744	0,045
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.477	-0,018
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	2.268	0,027

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Offices FII – VINO11

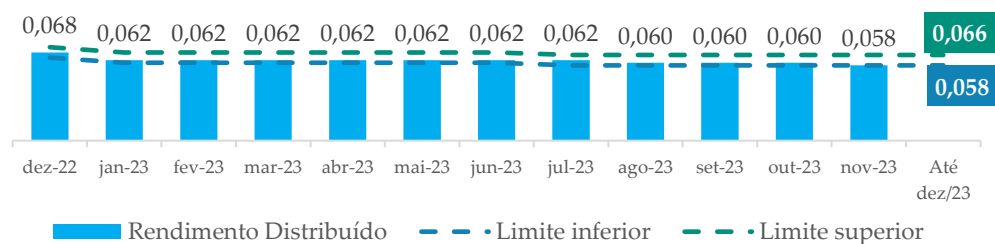
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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\$ 0,058 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

NOVEMBRO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 23	Acumulado 2023	Desde a 6ª emissão	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,60	9,45	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,61	7,61	7,61	7,61	7,61
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	0,2%	-19,5%	-31,0%	-30,8%	-40,1%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	6,6%	12,2%	23,3%	27,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,9%	-12,8%	-18,7%	-7,5%	-13,1%
IFIX ³	0,7%	10,8%	13,0%	13,1%	10,1%
IBOVESPA ⁴	12,5%	16,0%	16,9%	30,6%	17,6%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	0,1%	-19,5%	-31,0%	-30,8%	-40,1%
Rendimentos e Outros	0,8%	6,6%	12,2%	23,3%	27,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,9%	-12,8%	-18,7%	-7,5%	-13,1%
CDI Líquido ⁶	0,8%	10,3%	21,5%	27,2%	30,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 7,61, o que equivale a uma variação de 0,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,9% no mês, o equivalente a 0,3 ponto percentual acima 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

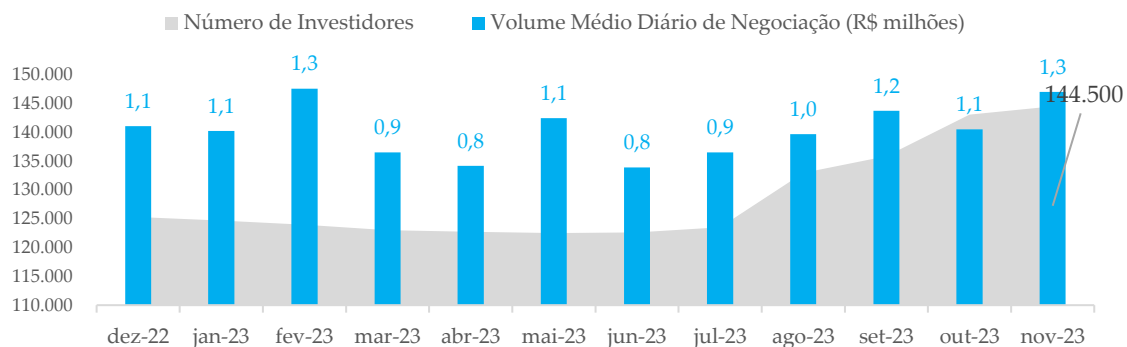
NOVEMBRO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	630.474
Número de Cotistas	144.500
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.296
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: B3

O Fundo encerrou o mês de novembro com 144.500 cotistas e um valor de mercado de R\$ 630,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,3 milhão que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.



Vinci Offices FII – VINO11

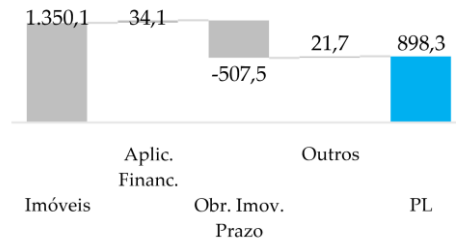
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 898,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 34,1 milhões, que incluem R\$ 23,6 milhões em fundos referenciados DI e R\$ 10,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.350,1	16,3
Aplicações Financeiras	34,1	0,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-507,5	-6,1
A Pagar / Receber	21,7	0,3
Patrimônio Líquido	898,3	10,8



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 507,5 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 473,5 milhões, que representa 35,1% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 43,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	361.858	71%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	62.595	12%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	48.405	10%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	26.952	5%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	7.733	2%
Total	-			507.544	

Cronograma de Pagamento das Obrigações a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 28 de fevereiro de 2023. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

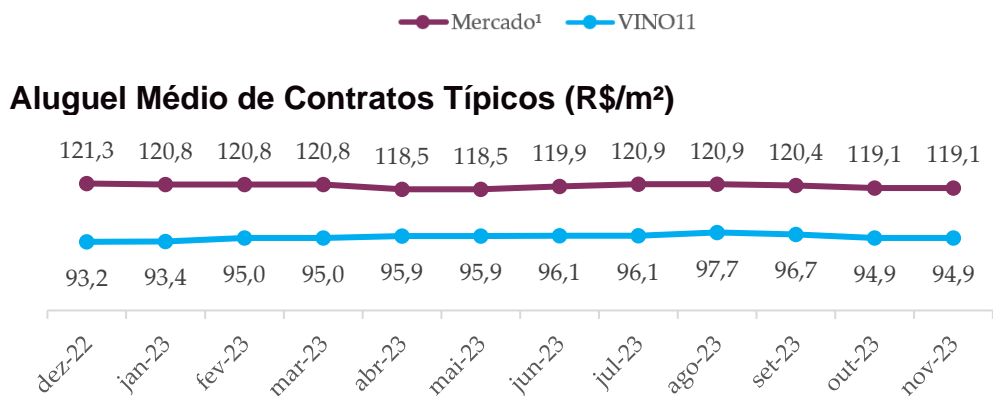
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

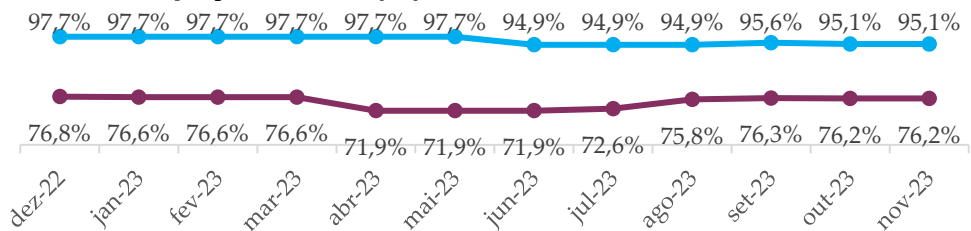
NOVEMBRO 2023

Indicadores Operacionais

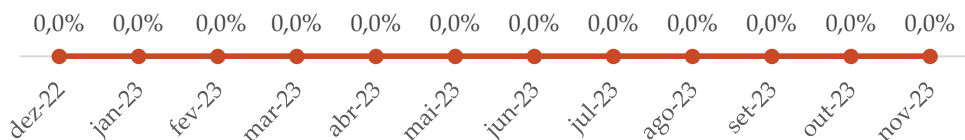
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 20% em relação à média de mercado¹.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ 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.

² A taxa de ocupação só será impactada no momento da desocupação do imóvel.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

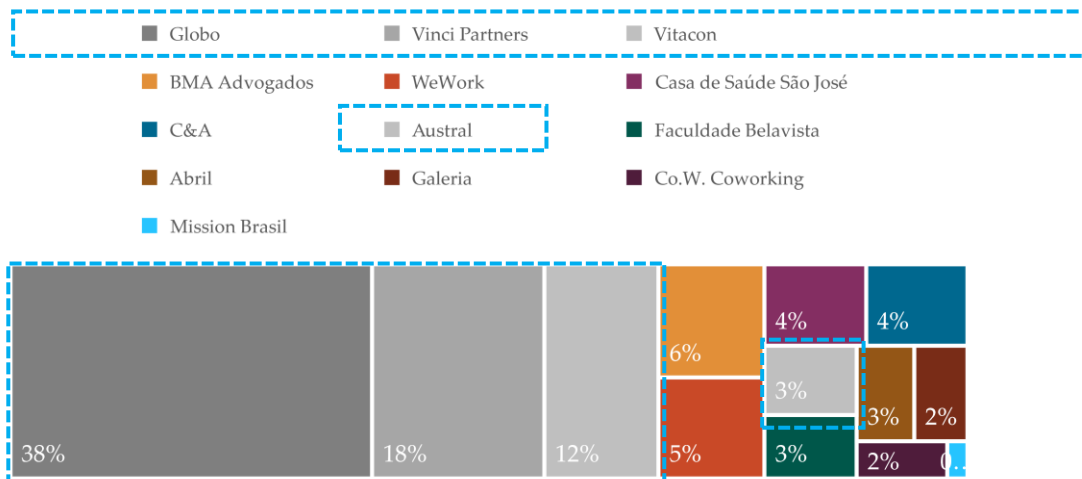
Portfólio

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

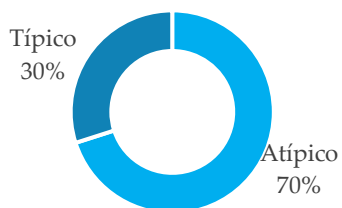
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

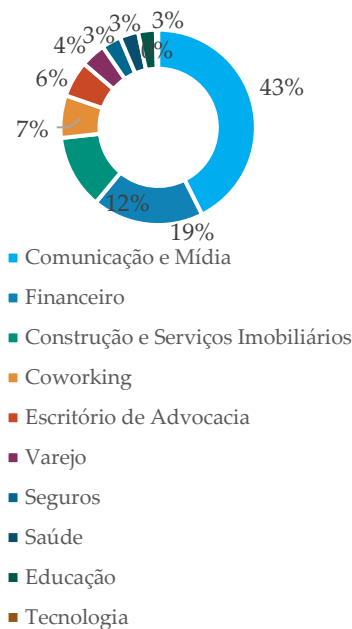
Atípico



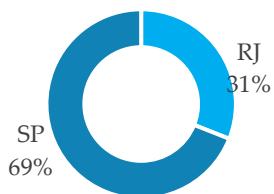
Tipo de Contrato



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

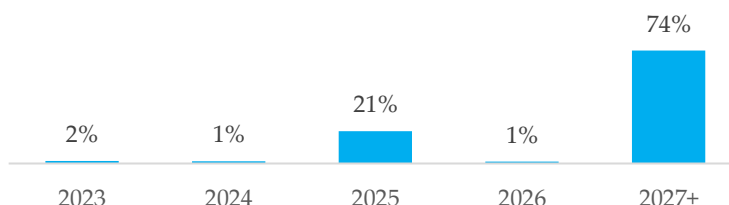
NOVEMBRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,6 anos. Cerca de 24% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 74% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

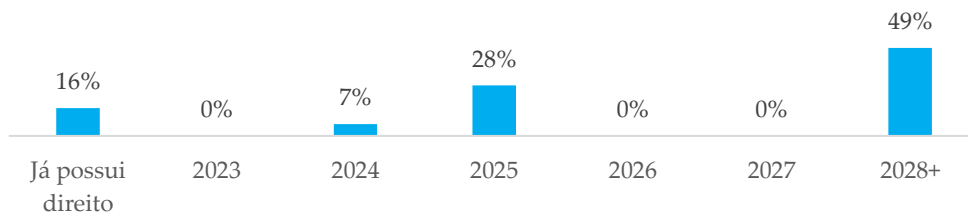
WAULT¹



Vencimentos (% Receita Aluguel)



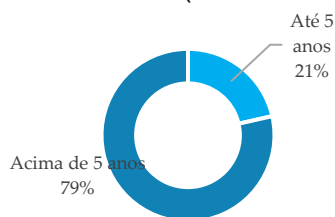
Revisionais (% Receita Aluguel)



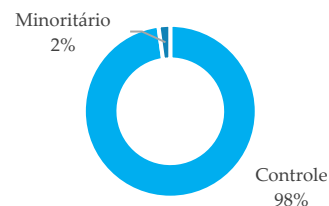
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



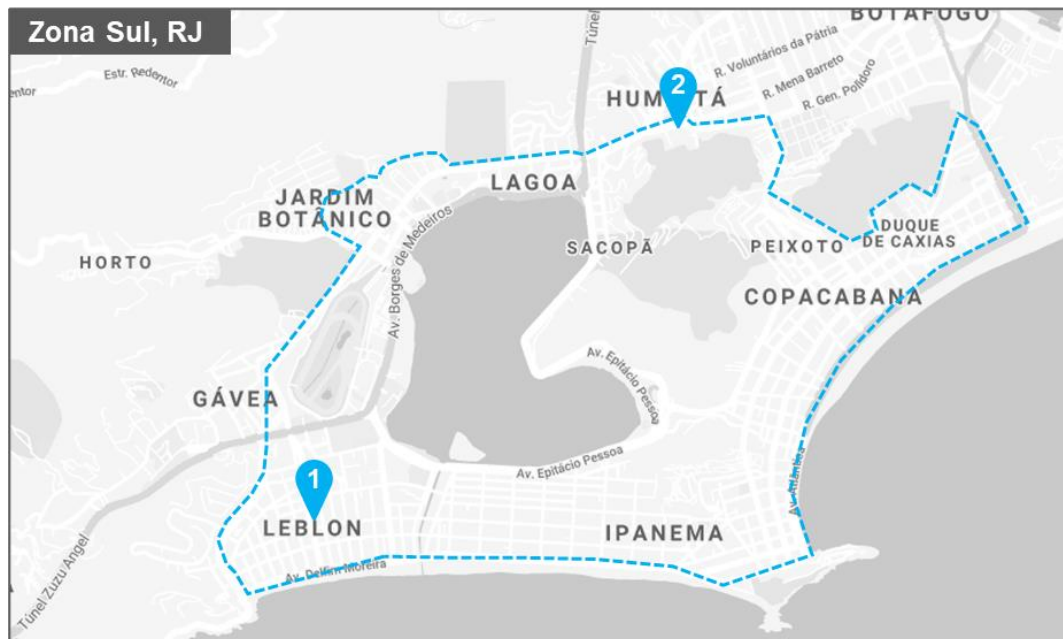
Tipo de Participação (% ABL Própria)



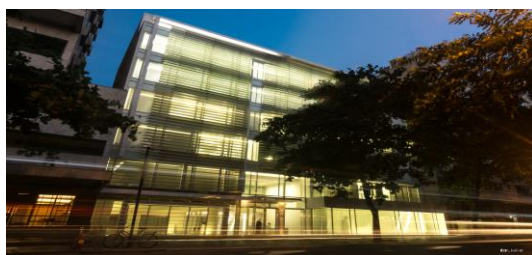
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023



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

NOVEMBRO 2023



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)	77%
Principais Locatários	WeWork e Abril

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

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 Mission Brasil

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	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista

Tipo de Contrato Típico

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

NOVEMBRO 2023

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

NOVEMBRO 2023

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.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