



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

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 2024.



Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais.....	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos.....	6
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3.....	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais	11
Portfólio.....	12
Glossário	18
Contato RI.....	18



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

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 (30-09-24)**
R\$ 5,05

▪ **Valor Patrimonial da Cota (30-09-24)**
R\$ 10,68

▪ **Quantidade de Cotas**
82.826.295

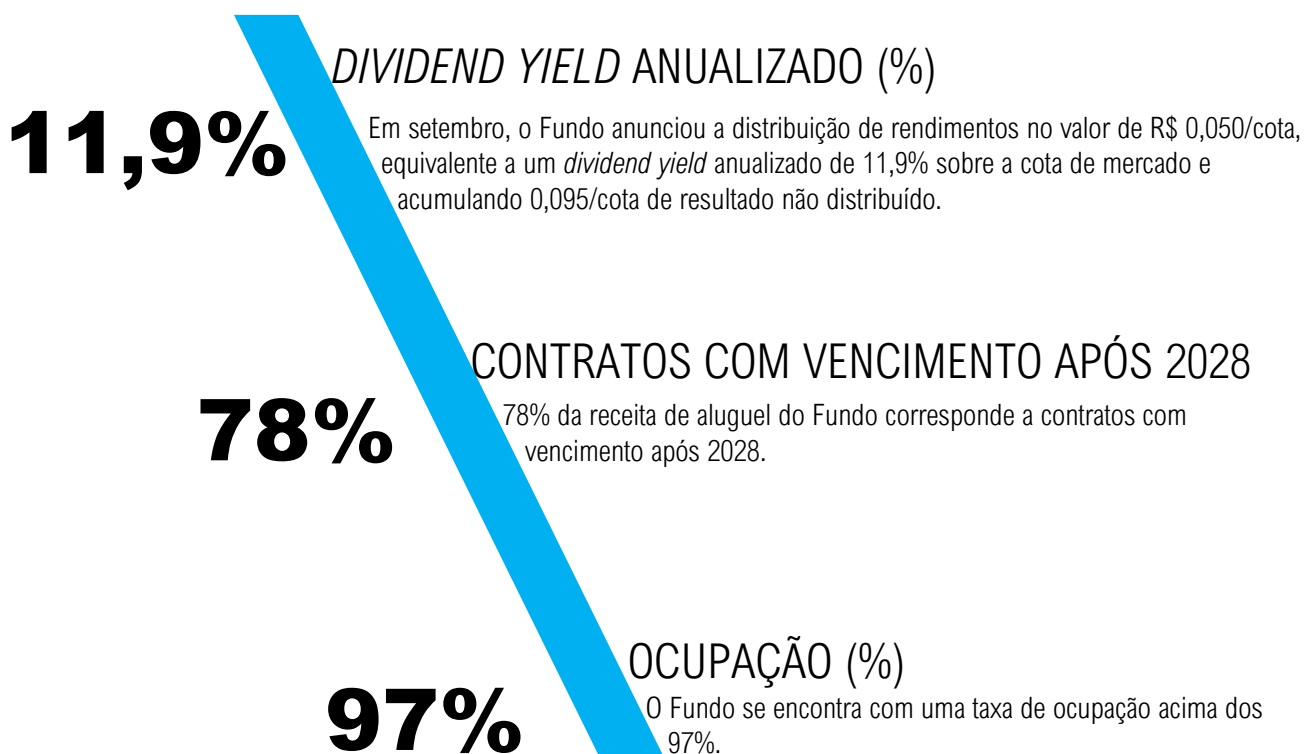
▪ **Número de Cotistas (30-09-24)**
153.176

▪ **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



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Juros nos Estados Unidos para baixo e juros no Brasil para cima. Dá para explicar, mas requer algum trabalho. Nos Estados Unidos o cenário de uma economia inequivocamente mais forte foi ficando para trás. O mercado de trabalho é onde os indicadores aparecem mais fracos. A taxa de desemprego, que chegou a apenas 3,4% no seu mínimo, já subiu para 4,2%. É um valor ainda baixo, mas como o desemprego é uma variável muito inercial, é bem provável que siga subindo nos próximos meses. O Fed quer cortar o “mal” pela raiz, e anunciou que “não planeja nem desejar qualquer piora adicional no mercado de trabalho”.

Mas o principal mandato do Fed não é a inflação? Sim, mas os sinais nessa seara são bons para o médio prazo. Todos os indicadores estão em queda: CPI total, Núcleo do CPI, Núcleo de Serviços, Preços ao produtor e o famoso Núcleo do PCE (deflator implícito do PIB) que é a medida que determina a meta de 2% do Fed. É bem provável que o componente de aluguel, que tem um peso bem importante nos índices de inflação, continue caindo nos próximos seis meses pelo menos. Isso porque a amostra que entra na medida de inflação é composta de contratos de aluguéis novos e velhos – e os aluguéis novos estão mostrando uma pequena deflação. Na medida em que a amostra vai mudando, os contratos antigos vão vencendo e sendo renovados com menores reajustes. Com o passar do tempo o componente de inflação de aluguéis ainda deve pressionar para baixo os diversos indicadores de inflação nos Estados Unidos.

Temos então um céu de brigadeiro? Inflação sob controle e a possibilidade de focar exclusivamente no emprego? Não é bem assim, os Estados Unidos têm um “problema bom”. A economia segue crescendo forte. O PIB esperado pelo mercado para o ano de 2024 ainda é 2,5% e para o próximo ano, 1,7%. Por isso no último dia de setembro Jay Powell comunicou ao mercado “que não tem pressa”. Com uma economia robusta e com uma inflação bem ancorada em 2% uma queda mais lenta num ritmo de 25 pontos base por reunião parece ser mais adequada. O que pode fazer o Fed mudar de opinião e manter o ritmo de 50 pontos base de queda? Com certeza uma piora significativa do mercado de trabalho. Esperamos um enfraquecimento progressivo, mas não uma deterioração acelerada que justifique uma queda de juros em ritmo acelerado.

Nesse contexto, numa aparente contradição, o Brasil sobe a taxa de juros. Já discutimos esse fato previsível no último relatório mensal. Trata-se do cenário em que o Banco Central está com o pé no freio (juros reais de um ano entre 7 e 8% desde 2022 não pode ser considerado uma política monetária expansionista), mas o Tesouro Nacional com o pé no acelerador (o gasto do governo central subiu de cerca de 18% do PIB no início de 2023 para 20,4% do PIB dois meses atrás). A política monetária parece não fazer efeito, mas a culpa da atividade muito acelerada foi da enorme injeção de adrenalina da política fiscal. Felizmente, nos parece que o impulso fiscal deverá ser neutro no terceiro trimestre e negativo no quarto trimestre. O gasto do governo que chegou a atingir 20,4% do PIB no meio do ano já se reduziu para 20,2% do PIB no último mês e esperamos que siga caindo até 19,4% do PIB em dezembro. Adicionalmente a arrecadação de impostos vem crescendo, em termos reais, três vezes mais do que o crescimento do PIB. O crescimento do PIB anual está em 3,3% e o último número de arrecadação mostra um crescimento de mais de 12% real. Com isso, esperamos que o total da arrecadação salte para próximo de 19% do PIB no final do ano. Com a contração de gastos como proporção do PIB e com o aumento de arrecadação, esperamos uma queda forte do estímulo fiscal no quarto trimestre.

Nesse contexto, imaginamos que o caminho do Brasil rumo a um novo equilíbrio vai ser dar em parte pelo impulso fiscal negativo e uma parte pequena pelo aumento adicional das taxas de juros. Por isso imaginamos que o ciclo de altas de juros será modesto, num total de três altas de 25 pontos base – uma ponte para esperar o efeito da contração fiscal. Para o ano que vem, imaginamos um cenário onde o Tesouro Nacional mantenha o pé fora do acelerador, o que poderá permitir o Banco Central tirar o pé do freio. Se nossa hipótese estiver correta, e muitos acham que não está, poderemos ver o início de uma queda de juros em meados de 2025.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Atualizações gerais

Em setembro de 2024, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,048/cota e anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,9%. Esse resultado foi composto por ganhos recorrentes e acumulados não recorrentes referentes à venda do ativo BM 336 realizada em abril deste ano.

No BBS, conforme o relatório de agosto, o fundo VINO recebeu uma notificação de não renovação do contrato de locação referente a uma área de 2.371 m², atualmente ocupada pela CO.W, com vencimento em outubro deste ano. No entanto, no início deste mês, a locatária enviou uma nova notificação informando a extensão parcial do contrato para 1.740 m², prorrogando essa área até dezembro de 2024 e devolvendo 630 m² em outubro.

Em relação à situação com a WeWork, assim como nos meses de junho, julho e agosto, o Fundo também não recebeu o pagamento do aluguel referente à locação do imóvel "OF 585", situado na Rua Oscar Freire, nº 585, durante o mês de setembro.

A gestão, em conjunto com seus advogados, continua tomando as ações cabíveis em prol do Fundo e seus cotistas. Adicionalmente, a gestão informa que está em conversas com potenciais novos locatários e manterá os cotistas e o mercado informados sobre todas as evoluções.

Performance do Fundo

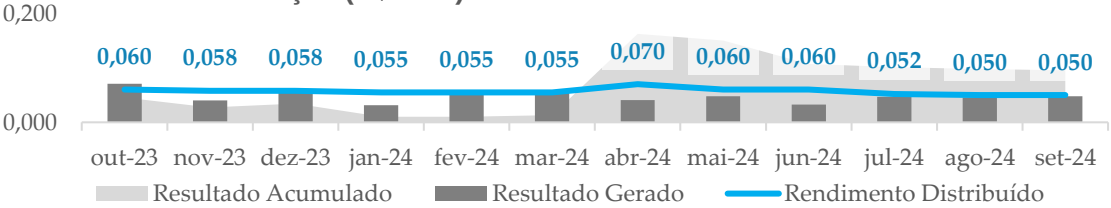
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 3.938 mil, o equivalente a R\$ 0,048/cota. A receita dos imóveis em setembro totalizou R\$ 7.888 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.261 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,050/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 7.889 mil, equivalente a R\$ 0,095/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 24 (R\$ mil)	Setembro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.888	0,095	0,099	0,103
Resultado Financeiro	-3.261	-0,039	-0,042	-0,032
Receita Financeira	188	0,002	-0,001	0,001
Despesa Financeira	-3.449	-0,042	-0,042	-0,033
Taxa de Administração	-526	-0,005	-0,006	-0,008
Administrador e Escriturador	-124	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-401	-0,005	-0,006	-0,008
Outras Receitas/Despesas	-163	-0,002	-0,005	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.938	0,048	0,045	0,059
Resultado Não Recorrente	-	-	0,018	0,010
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.938	0,048	0,063	0,069
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,056	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.092	0,098
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-204	-0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	7.889	0,095

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



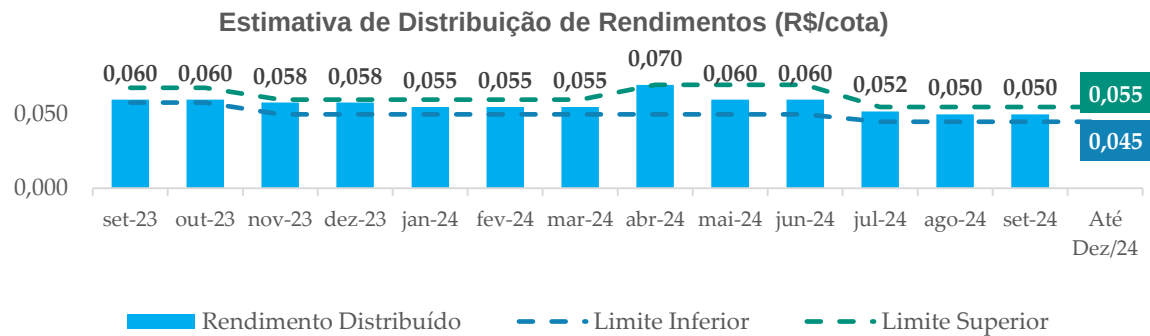
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no relatório mensal de junho, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo fundo até dezembro do ano de 2024 se situe entre 0,045/cota e 0,055/cota. O Fundo possui ainda R\$ 0,33/cota de resultado não recorrente a ser recebido referente a venda do BM336 sendo R\$ 0,14/cota a ser reconhecido junto ao recebimento da parcela de abril de 2025 e R\$ 0,19/cota referente a parcela de abril de 2026. **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 2024

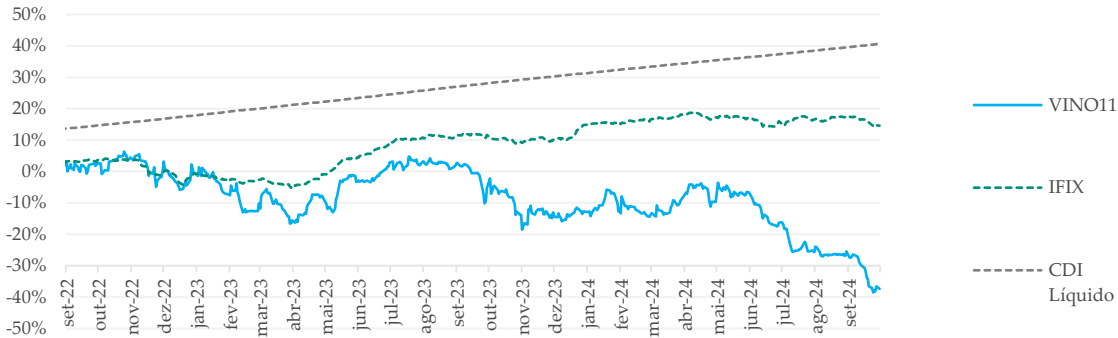
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,08	7,58	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-16,9%	-33,4%	-46,1%	-57,2%	-60,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	5,1%	14,0%	19,2%	22,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-16,1%	-28,3%	-32,1%	-38,0%	-37,4%
IFIX ³	-2,6%	-0,2%	20,6%	18,3%	14,6%
IBOVESPA ⁴	-3,1%	-1,8%	16,5%	39,3%	21,7%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-16,9%	-33,4%	-46,1%	-57,2%	-60,2%
Rendimentos e Outros	0,8%	5,1%	14,0%	19,2%	22,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-16,1%	-28,3%	-32,1%	-38,0%	-37,4%
CDI Líquido ⁶	0,7%	6,8%	29,9%	37,3%	40,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 5,05, o que equivale a uma variação de -16,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -16,1% no mês, o equivalente a 13,5 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).

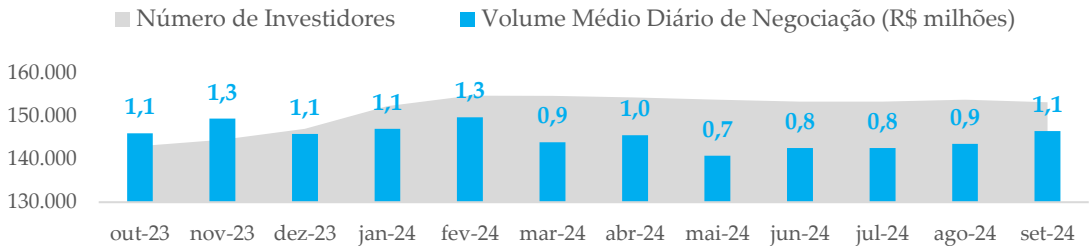
7. O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 28/11/2019.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	418.273
Número de Cotistas	153.176
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1,1
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 153.176 cotistas e um valor de mercado de R\$ 418,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,1 mil que representou um giro equivalente a 5,1% das cotas do Fundo.



Vinci Offices FII – VINO11

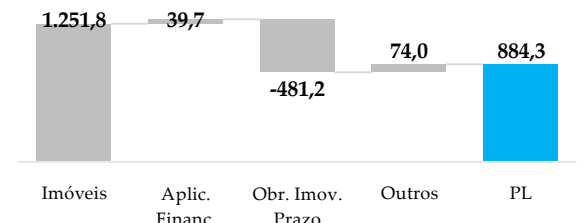
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 884,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.241,8 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 39,7 milhões, que incluem R\$ 35,9 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 3,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

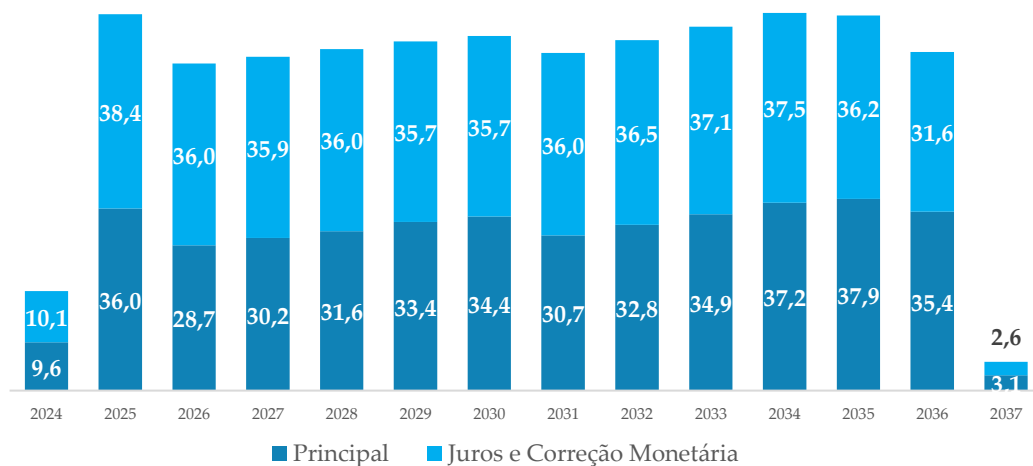
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.251,8	15,11
Aplicações Financeiras	39,7	0,48
Obrigações Imóveis a Prazo	-481,2	-5,81
A Pagar / Receber	74,0	0,89
Patrimônio Líquido	884,3	10,68



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 481,2 milhões e, líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336 totaliza, R\$ 378,8 milhões, que representa 30,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 38,9 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	359.894	75%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	14.807	3%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	23.738	5%
CRI VINO 2a série (CRI)	24A2692084	CDI + 3,5%	dez/30	13.451	3%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	64.982	13%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	4.369	1%
Total	-			481.241	

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



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

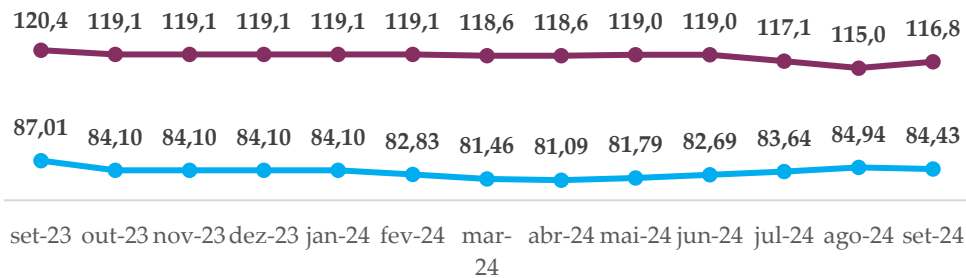
SETEMBRO 2024

Indicadores Operacionais

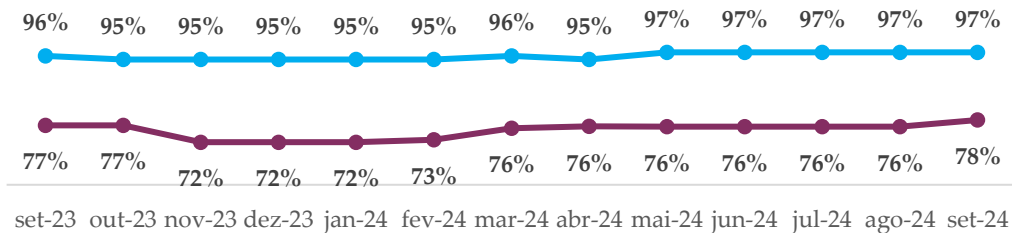
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 27,7% em relação à média de mercado¹.

— Mercado¹ — VINO11

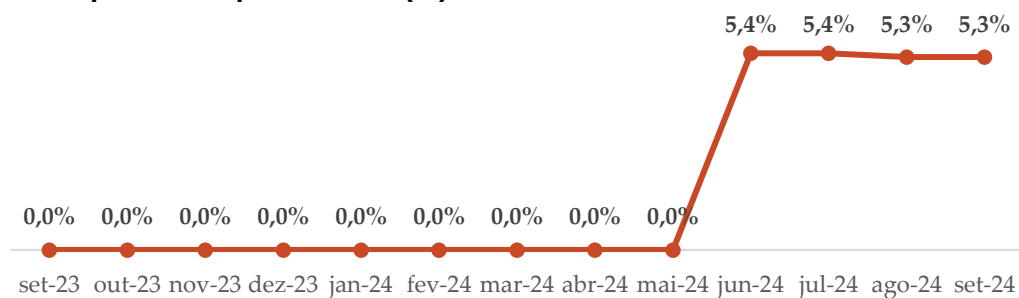
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



¹ Fonte: Buildings.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

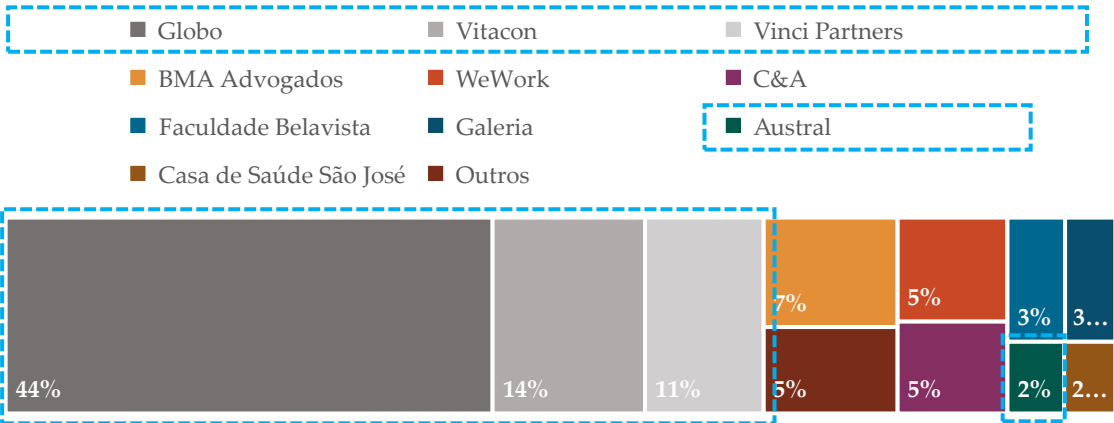
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 83,0 mil m² de ABL próprio.

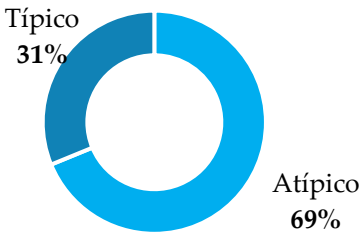
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

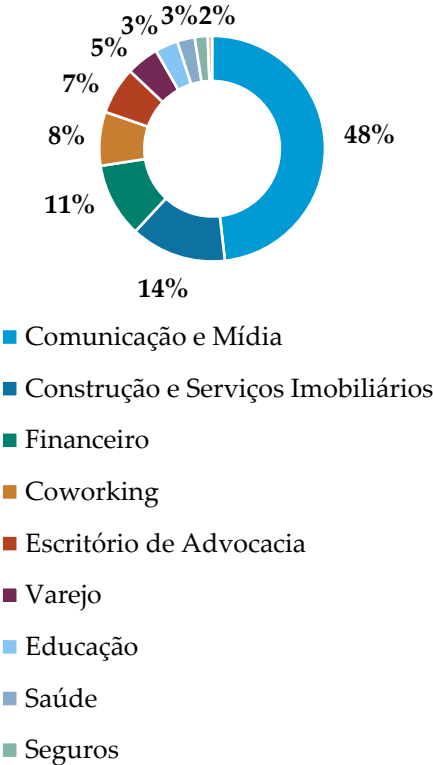
Atípico



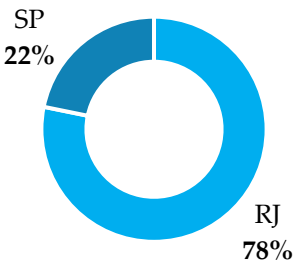
Tipo de Contrato



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

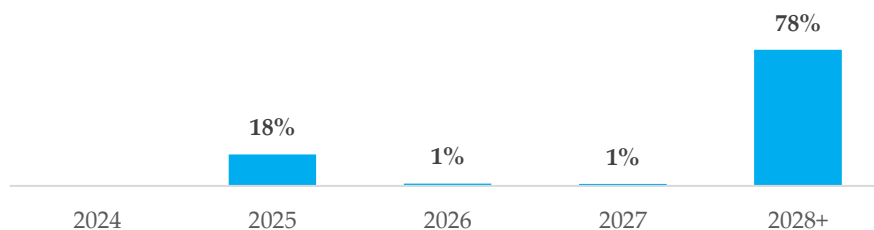
SETEMBRO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,6 anos. Cerca de 20% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 80% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2026.

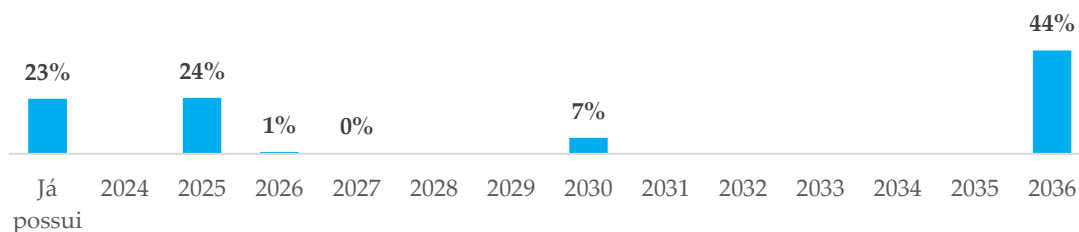
WAULT¹



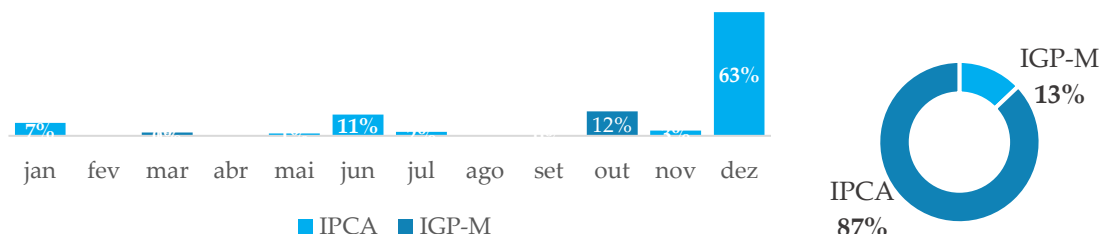
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Revisionais (% Receita Aluguel)



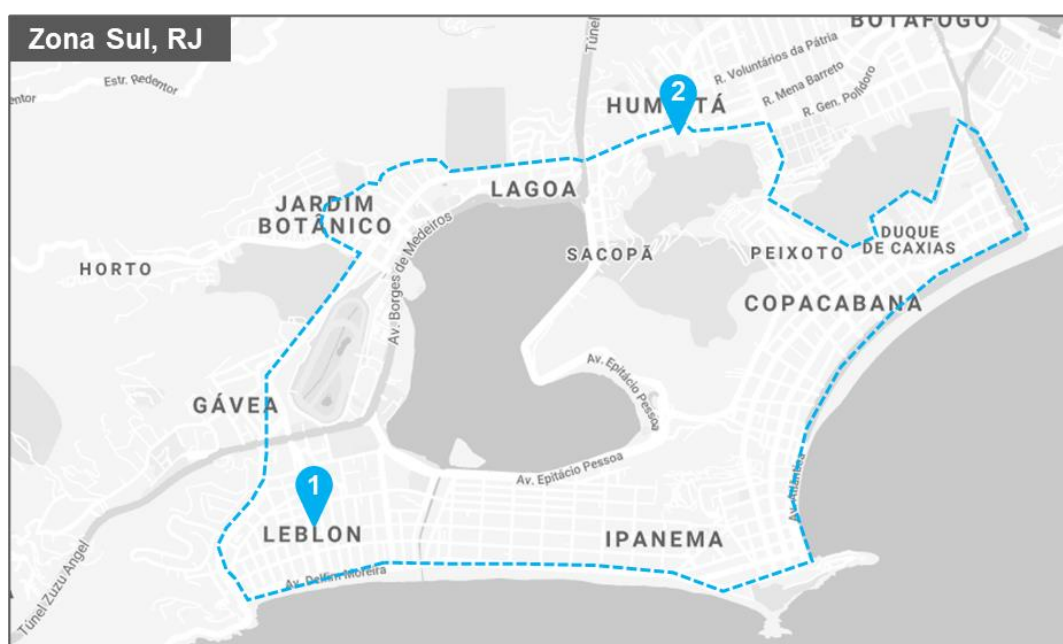
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



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



% Participação VINO11	51%
Área BOMA Própria	2.507 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral
Certificação	LEED Silver

Região¹ Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.264 m²
Taxa de Ocupação	90%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH

Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold

Região¹ Zona Sul, RJ

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	3.737 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 Própria	4.347 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Regus e Abril

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Alto de Pinheiros, SP



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	64%
Principais Locatários	CO.W., Mission Brasil e Bemfácil

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 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	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 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 Própria	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico

Região¹ Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

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



% Participação VINO11	85,7%
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 Própria	39.050 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

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**

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

SÃO PAULO

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – 14º andar
Jardim Paulistano - 01452-000

55 16 2101 4641 | Ribeirão Preto
Av. Presidente Vargas, 2.121 – Sala 106
Jardim América - 14020-260

RECIFE

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

NOVA YORK

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017