



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de fevereiro de 2022.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

▪ Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

▪ Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

▪ Código de Negociação – B3

VINO11

▪ Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

▪ Valor de Mercado da Cota¹ (25-02-22)

R\$ 46,85

▪ Valor Patrimonial da Cota (25-02-22)

R\$ 55,12

▪ Quantidade de Cotas

16.565.259

▪ Número de Cotistas (25-02-22)

104.837

▪ Taxa de Administração²

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	1,00% a.a.

▪ Taxa de Performance

20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

8,7%

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro de 2022, no valor de R\$ 0,34/cota, em linha com o resultado recorrente do Fundo.

CONTRATOS ATÍPICOS

72%

Após a aquisição da Sede da Globo em SP, o percentual da receita do Fundo atrelada à contratos atípicos subiu para 72%, o que representa uma maior estabilidade e previsibilidade da receita.

TAXA DE OCUPAÇÃO

96%

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2022 com 96% de ocupação.



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O mês de fevereiro foi dominado pelos eventos internacionais. A começar pelos desdobramentos da última reunião do banco central dos Estados Unidos e divulgação de sua ata indicando aproximação do início de alta de juros e levantando dúvidas sobre ritmo e a extensão do ciclo, o que afetou os mercados mundiais. Além disso, na parte final do mês houve a escalada das tensões entre Rússia e Ucrânia, que culminou na maior operação militar em solo europeu dos últimos anos com a invasão do exército russo ao território ucraniano. As incertezas sobre os desdobramentos, duração e impactos da guerra trouxeram (e ainda trazem) muita volatilidade para os mercados de diversos países, inclusive no Brasil. Com tanto ruído internacional, os problemas locais se tornaram secundários ao longo do mês.

No cenário local, ainda é cedo para definir com precisão quais serão os efeitos da guerra, mas existem algumas especulações sobre o risco de novos choques de oferta de commodities, que poderiam causar uma piora no cenário inflacionário que estava começando a dar sinais de melhora. Nessa linha, as revisões altistas das previsões de mercado para a inflação de 2022 se intensificaram, sendo que o Relatório Focus divulgado em 07/03/2022 já indica uma inflação de 5,65%, o que representa a oitava revisão consecutiva com viés de alta.

No mês de março, deveremos ter um dos últimos passos do Banco Central no ciclo de alta da taxa de juros. De acordo com a comunicação do Banco Central, o mais provável é uma alta de 100 pontos base na reunião de 16/03/2022, e de 50 pontos base em maio, terminando o ciclo com uma taxa de juros de 12,25%. É importante mencionar que o comunicado foi prévio à escalada das tensões na Ucrânia e ainda há discussões sobre o impacto dos últimos acontecimentos na política monetária brasileira. Por fim, o último Relatório Focus apresentou melhora significativa para a previsão do crescimento do PIB de 2022, subindo de +0,30% para +0,42%, após a divulgação do PIB do quarto trimestre de 2021 que veio bem acima da expectativa, contribuindo para o crescimento de 4,6% do PIB no ano de 2021.

Por fim, durante o mês de fevereiro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -1,3%, acumulando uma queda de -2,3% no ano de 2022. Já o IBOV, índice de ações da B3, que em janeiro de 2022 havia apresentado uma valorização forte de 7,0%, encerrou fevereiro com valorização de 0,9%, acumulando 7,9% de alta no ano, uma das bolsas com melhor desempenho até o momento.

Dividend Yield e crescimento do aluguel médio

Em fevereiro de 2022, o Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,34/cota, equivalente a um *dividend yield* estabilizado de 8,7% ao ano. Vale reforçar que esse nível de *yield* é extremamente competitivo quando comparado com os *peers*¹ de mercado, especialmente considerando a relação de risco-retorno do Fundo que, atualmente, possui 72% da sua receita atrelada à contratos atípicos e de longo prazo. O WAULT² do portfólio é de 9,3 anos, e a taxa de ocupação está em 96%. Além disso, o crescimento do portfólio focado nos pilares da estratégia do Fundo, contribuiu para diversificação de locatários, atualmente, a maior exposição individual do Fundo em contrato típico é de apenas 6%.

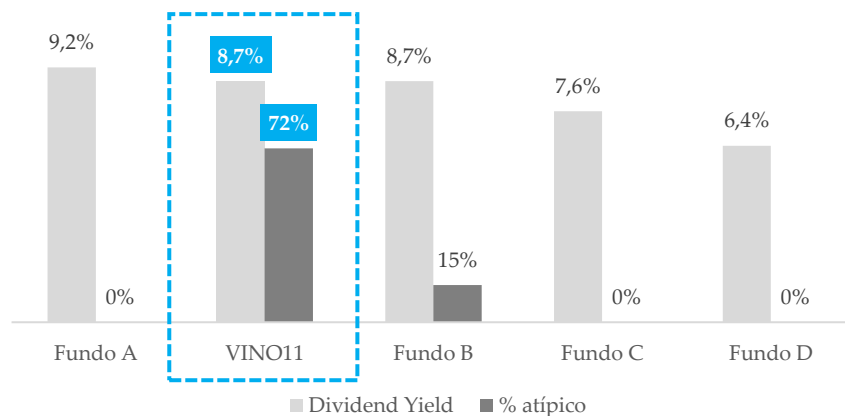
Essas características, em conjunto, contribuem para que o VINO tenha maior previsibilidade e qualidade nas receitas futuras, tornando o *dividend yield* do Fundo ainda mais atrativo.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

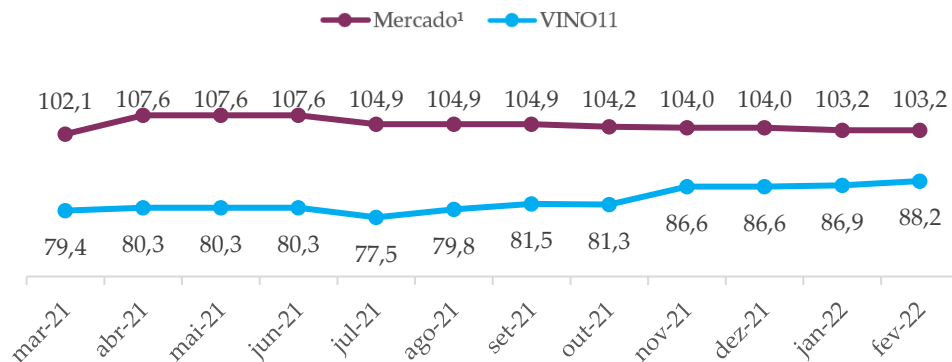
Dividend Yield Anualizado³



Fonte: B3 e Relatórios Gerenciais

No último mês observamos mais um crescimento no aluguel médio por metro quadrado dos contratos típicos do portfólio que saiu de R\$ 86,9/m² para R\$ 88,2/m². Nos últimos 12 meses, apesar das dificuldades da pandemia, o portfólio de contratos típicos do VINO apresentou um crescimento nominal de mais de 11%. Este crescimento é o reflexo da combinação de dois fatores: (i) repasse de inflação e (ii) a requalificação e melhora do portfólio. Os números reforçam a tese de que a qualidade dos ativos do VINO, aliados a gestão ativa deve, ao longo do tempo, reduzir a diferença existente entre os aluguéis do portfólio e os aluguéis médios de mercado das respectivas regiões gerando um ganho de longo prazo para o Fundo.

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



¹ Os peers utilizados seguiram o seguinte critério: multiativo de gestão ativa com presença no IFIX e volume de negociação diária acima de R\$ 1.000.000.

² WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

³ Dividend Yield calculado com base nos rendimentos anunciados no fechamento de fevereiro de 2022.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

Performance do Fundo

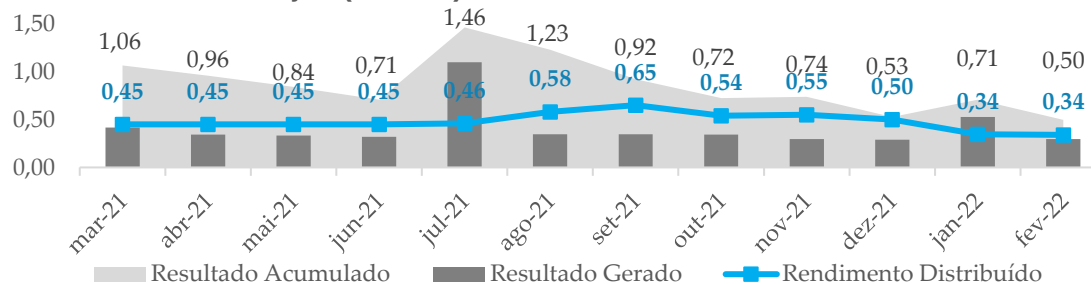
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 4.889 mil, o equivalente a R\$ 0,30/cota. Esse resultado não incluiu dois aluguéis relevantes para o Fundo que foram postergados para o início de março, por conta do feriado de carnaval. A receita dos imóveis totalizou R\$ 7.481 mil. O resultado financeiro, que inclui os custos de pagamentos a prazo dos imóveis, foi de R\$ -1.698 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,34/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.220 mil, equivalente a R\$ 0,50/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 22 (R\$ mil)	Fevereiro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.481	0,45	0,57	0,40
Resultado Financeiro	-1.698	-0,10	-0,10	0,01
Receita Financeira	144	0,01	0,00	0,03
Despesa Financeira	-1.842	-0,11	-0,10	-0,02
Taxa de Administração	-666	-0,04	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-101	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-565	-0,03	-0,04	-0,05
Outras Receitas/Despesas	-229	-0,01	-0,01	-0,00
Resultado Total	4.889	0,30	0,41	0,42
Rendimentos a serem distribuídos	5.632	0,34	0,34	0,42

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.964	0,54
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-744	-0,04
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.220	0,50

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11



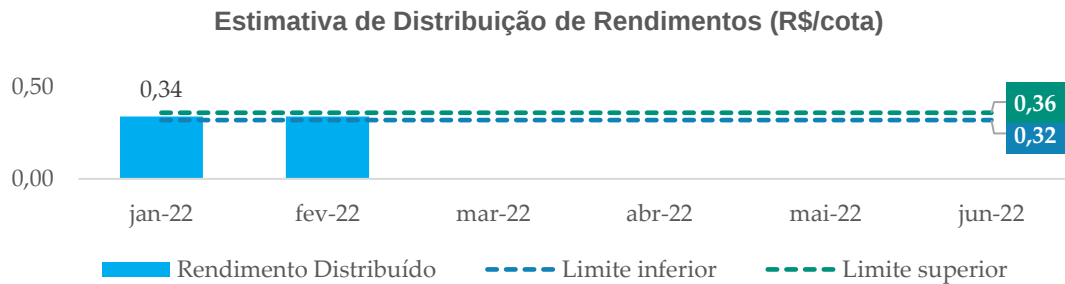
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 31/01/2022, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até junho do ano de 2022, se situe entre R\$ 0,32 e R\$ 0,36/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

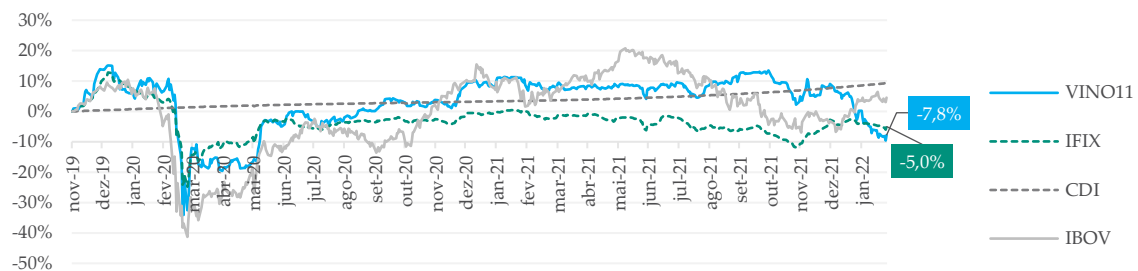
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 22	Acumulado 2022	Desde a 6ª emissão	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	51,29	56,20	55,14	55,00	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	46,85	46,85	46,85	46,85	46,85
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-8,7%	-16,6%	-15,0%	-14,8%	-26,2%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,2%	1,2%	12,8%	18,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-8,0%	-15,5%	-13,8%	-2,0%	-7,8%
IFIX ³	-1,3%	-2,3%	-2,5%	-2,4%	-5,0%
IBOVESPA ⁴	0,9%	7,9%	3,9%	16,1%	4,5%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-8,7%	-16,6%	-15,0%	-14,8%	-26,2%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,2%	1,2%	12,8%	18,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-8,0%	-15,5%	-13,8%	-2,0%	-7,8%
CDI Líquido ⁶	0,6%	1,3%	0,8%	5,4%	7,9%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 46,85, o que equivale a uma variação de -8,7%, que somada aos rendimentos distribuídos apresentou uma rentabilidade de -8,0% no mês, o equivalente a, 6,7 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. Para o caso de investidores pessoas físicas, 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 -7,8%, representando -98% 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

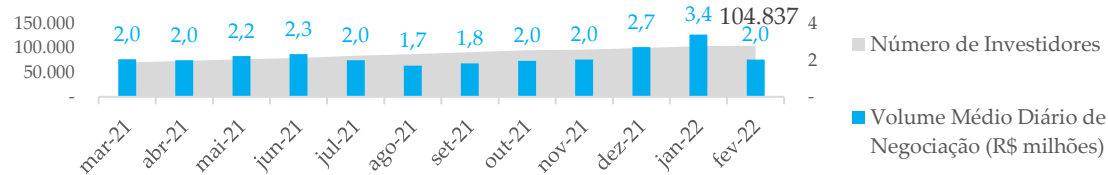
FEVEREIRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	776.082
Número de Cotistas	104.837
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.033
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 104.837 cotistas e um valor de mercado de R\$ 776,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,0 milhões que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

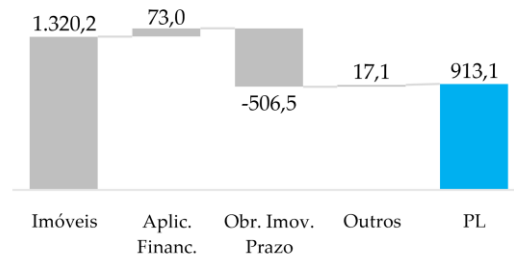


Valores foram atualizados de acordo com a base da B3 de fevereiro de 2022.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 913,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.320,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 73,0 milhões, que incluem R\$ 39,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 33,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.320,2	79,7
Aplicações Financeiras	73,0	4,4
Obrigações Imóveis a Prazo ¹	-506,5	-30,6
A Pagar / Receber	17,1	1,0
Patrimônio Líquido	913,1	55,1



O Fundo possui ainda R\$ 506,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 38,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	67.397	13%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	14.762	3%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	57.232	11%
Haddock Lobo	-	-	19.800	4%
LAB 1404	-	jul/22	3.580	1%
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	343.733	68%
Total	-	-	506.505	-

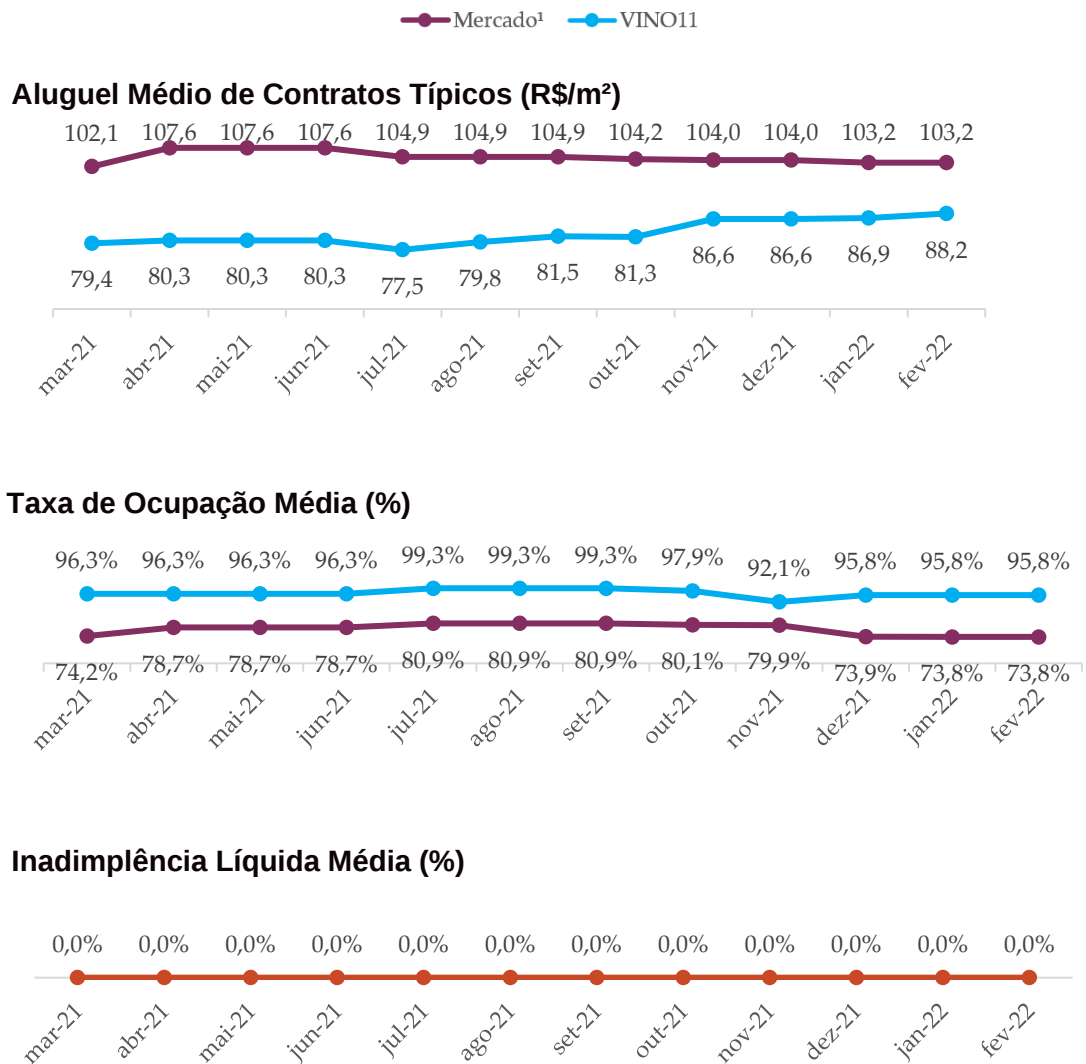
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 15% em relação à média de mercado¹.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

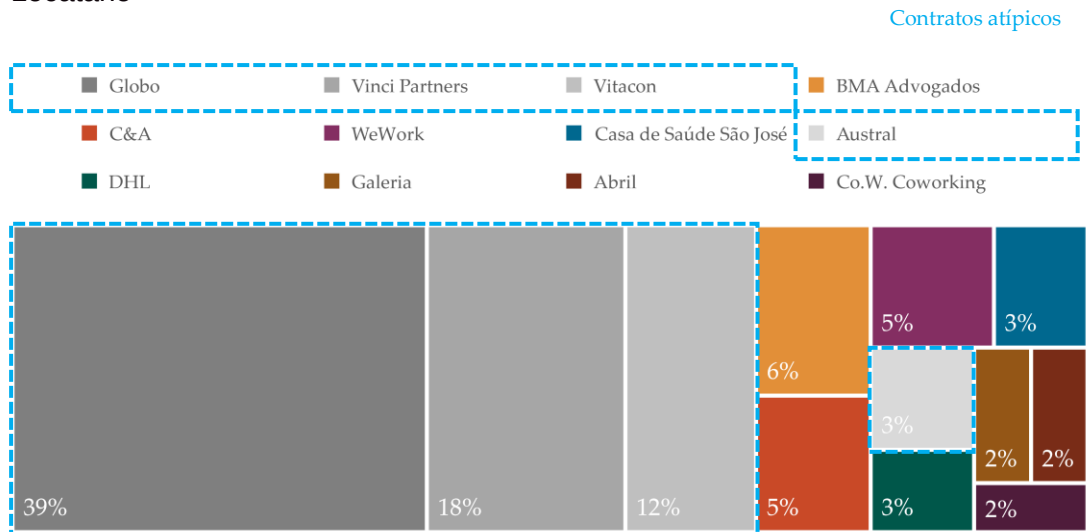
FEVEREIRO 2022

Portfólio

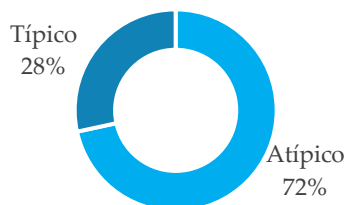
O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 86,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

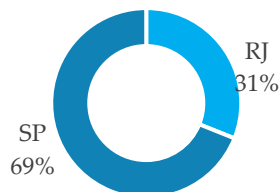
Locatário



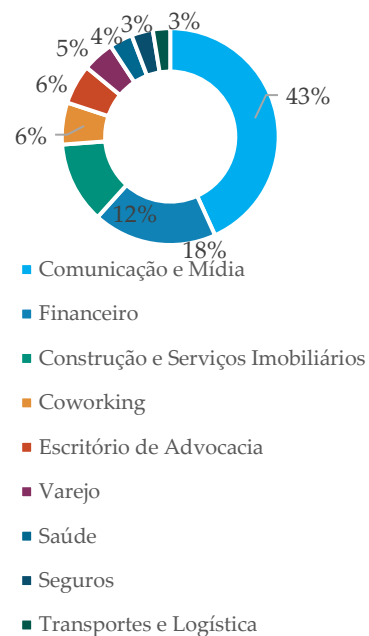
Tipo de Contrato



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

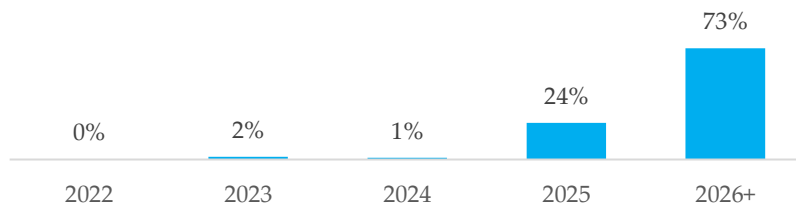
FEVEREIRO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,3 anos. Cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 97% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

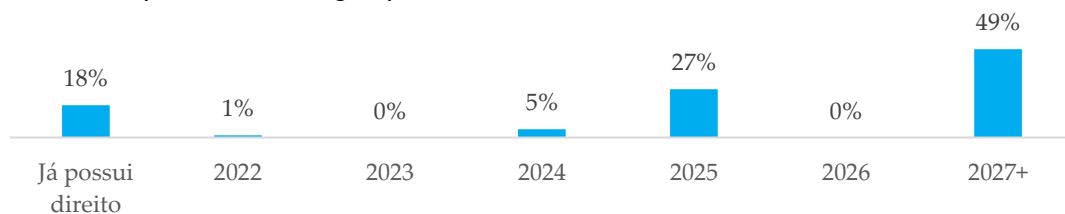
WAULT¹



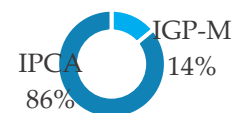
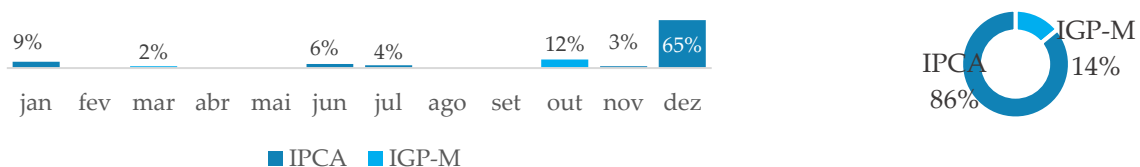
Vencimentos (% Receita Aluguel)



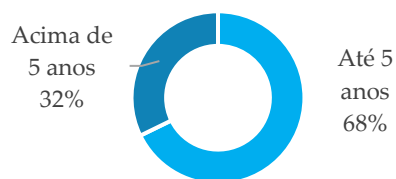
Revisionais (% Receita Aluguel)



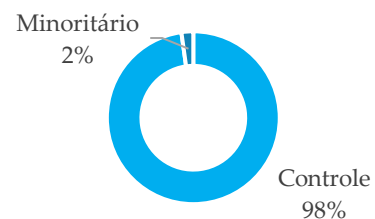
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



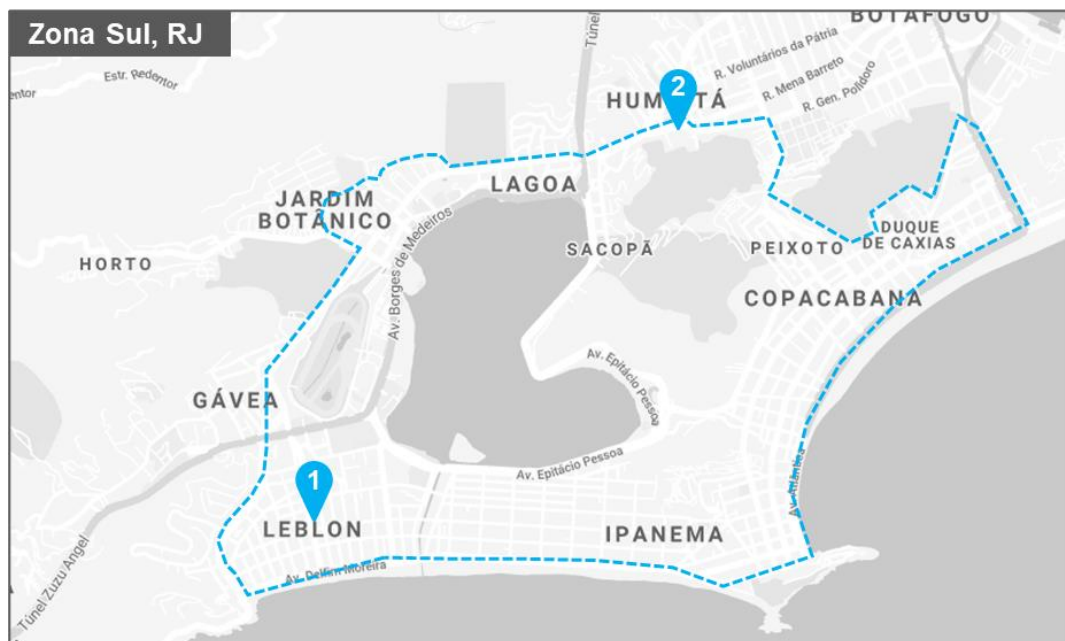
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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

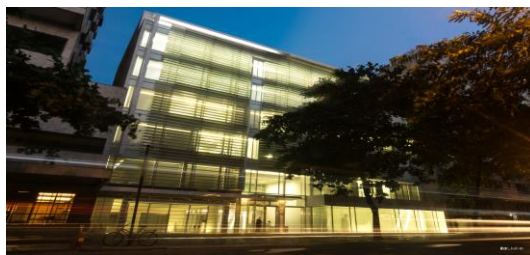
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral

Tipo de Contrato: Atípico

Certificação: LEED Silver
Região¹: Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	8.264 m ²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ

Tipo de Contrato: Típico

Certificação: LEED Gold

Região¹: Zona Sul, RJ

Localização em Grandes Centros Novas Tendências Projetos Sustentáveis Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço Boutique Office Locatários de 1ª Linha

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA	6.145 m ²
Área BOMA Própria	4.099 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Wework e Vitacon

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Jardins, SP

4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m ²
Área BOMA Própria	4.283 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork e Abril

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Alto de Pinheiros, SP

Localização em Grandes Centros Novas Tendências Projetos Sustentáveis Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço Boutique Office Locatários de 1ª Linha

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	88%
Principais Locatários	CO.W. e DHL

Tipo de Contrato: Típico

Região¹: Chucuri 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

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

FEVEREIRO 2022



7. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	38,26%
Área BOMA	4.864 m ²
Área BOMA Própria	1.861 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico

Região¹

Vila Madalena, SP

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	0%
Principais Locatários	-
Tipo de Contrato	-

Região¹

Pinheiros, SP

Localização em Grandes Centros Novas Tendências Projetos Sustentáveis Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço Boutique Office Locatários de 1ª Linha

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022



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



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m ²
Área BOMA Própria	6.980 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico

Região¹ Paulista, SP

10. Sede Globo SP – Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, São Paulo, SP



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

Região¹ Chucuri Zaidan, SP

Localização em Grandes Centros
 Novas Tendências
 Projetos Sustentáveis
 Foco em Renda com potencial Apreciação do Preço
 Boutique Office
 Locatários de 1ª Linha



Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI**.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas

informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



RIO DE JANEIRO - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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