VINCI COMPASS

Vinci Offices FII

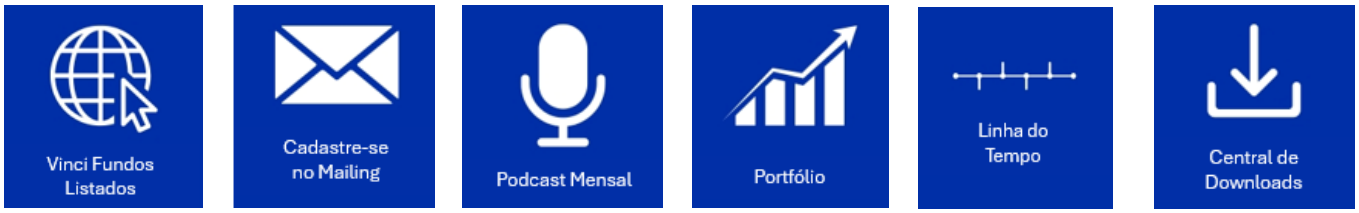
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro 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 7
Rentabilidade **8**
Negociação do Fundo na B3 ..... **9**
Carteira do Fundo **10**
Indicadores Operacionais **11**
Portfólio **12**
Glossário **18**
Contato RI **18**



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

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

Início do Fundo
11/2019

Código de Negociação – B3
VINO11

CNPJ
12.516.185/0001-70

Tipo Anbima – foco de atuação
FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Público Alvo
Investidores em Geral

Valor de Mercado da Cota[1] (29-11-24)
R$ 4,95

Valor Patrimonial da Cota (29-11-24)
R$ 10,73

Quantidade de Cotas
82.826.295

Número de Cotistas (29-11-24)
152.913

Taxa de Administração[2]

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
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

12,1

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em novembro, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,050/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,1% sobre a cota de mercado.

+478

ÁREA LOCADA (m²)

Neste mês, o fundo celebrou um novo contrato de locação para 478 m² no ativo BMA Corporate.

0,13

RESULTADO ACUMULADO

O Fundo encerrou o mês com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 10.318 mil, equivalente a R$ 0,125/cota.

[1] Valor da cota ex rendimentos
[2] inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador
[3] A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A eleição de Donald Trump trouxe mudanças significativas ao cenário macroeconômico global, especialmente na curva de juros e no dólar americano. Apesar do receio inicial de uma elevação persistente dos juros longos (em função da possibilidade de um déficit fiscal mais elevado no futuro), a nomeação de Scott Bessent como um dos principais estrategistas econômicos trouxe estabilidade. Seu plano "3-3-3" prevê metas ambiciosas: crescimento de 3% do PIB, aumento da produção de petróleo em 3 milhões de barris ou equivalente por dia e redução do déficit fiscal para 3% do PIB até o final do mandato de Trump. A queda do déficit seria efetivada via corte de gastos do governo – que historicamente se situava em torno de 20% do PIB e hoje se encontra acima de 23% do PIB. Esse conjunto de políticas sinaliza um compromisso com o crescimento sustentável e o equilíbrio fiscal, fatores que acalmaram os mercados.

Entre os efeitos mais imediatos da política econômica de Trump está a apreciação do dólar. As tarifas impostas às importações devem enfraquecer as moedas dos países afetados, gerando uma valorização relativa da moeda americana. Além disso, o "otimismo ideológico" impulsionado pela eleição deve aumentar o investimento. O crescimento atual já é forte. As projeções de crescimento do PIB dos EUA para 2024 foram revisadas para 2,7%, acima dos 2,5% registrados em 2023. Esse crescimento acima do potencial americano reduz a probabilidade de cortes significativos nas taxas de juros pelo Federal Reserve no próximo ano, contrariando algumas expectativas do mercado.

No Brasil, o cenário econômico é marcado por desafios internos significativos, principalmente devido à inflação elevada e a um desequilíbrio fiscal crescente desde 2023. A pressão inflacionária é reflexo de um crescimento acima do potencial em anos recentes, agravado por gastos governamentais excessivos no último ano. Para enfrentar essa situação, o país tem dois caminhos principais a seguir: ou a elevação das taxas de juros (SELIC) ou a redução dos gastos públicos. No entanto, a implementação de um ajuste combinado entre as duas medidas, inicialmente esperado, parece cada vez menos provável. A divulgação de um pacote fiscal recente sinalizou que o governo não pretende fazer cortes profundos nos gastos públicos. Essa decisão transfere quase toda a responsabilidade pelo ajuste econômico para a política monetária. Consequentemente, as taxas de juros precisarão subir mais e permanecer elevadas por mais tempo do que o previsto, a fim de conter a demanda agregada e trazer a inflação de volta ao centro da meta. Essa dependência maior da política monetária também eleva o custo econômico do ajuste, impactando o crescimento de médio prazo.

Mesmo com a inflação acima do teto da meta de 4,5%, acreditamos que o comprometimento com a estabilidade de preços por parte do Banco Central permaneça. A mudança na direção do Banco Central, prevista para janeiro de 2025, não deve alterar a postura em relação à meta de inflação. Para os investidores, o cenário requer cautela e estratégias ajustadas às condições econômicas muito voláteis. No Brasil, a atratividade da renda fixa se mantém alta devido às taxas de juros elevadas. Mas, por outro lado, o mercado de ativos em geral, como bolsa por exemplo, está bastante depreciado, gerando oportunidades para investidores com horizonte de investimento mais longo.

Atualizações gerais

Em novembro de 2024, o VINO gerou um resultado total de R$ 0,038/cota, impactado por um movimento não recorrente de venda de posições em Fundos Imobiliários da carteira do Fundo e anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,050/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,1%. Esse resultado foi composto pelo resultado recorrente do Fundo, além do recebimento dos valores relacionados ao acordo firmado com a WeWork no dia 10 de outubro, conforme Fato Relevante divulgado no dia 11 de outubro.

No início do mês, foi celebrado um novo contrato de locação com a Casa de Saúde São José, atual locatária do 2º pavimento, que irá reocupar a área de 478 m² no 1º pavimento que havia entregado em julho de 2023. Esse contrato, com vigência até janeiro de 2027, representa um aumento de 0,57% na taxa de ocupação do portfólio e uma adição de R$ 0,0007 por cota à receita mensal do fundo.

A gestão segue trabalhando em conjunto com a CBRE para a comercialização do ativo Oscar Freire 585. O espaço continua despertando o interesse de potenciais locatários, atraídos pela localização privilegiada no coração dos Jardins, na esquina entre a Oscar Freire e a Augusta, e pelas características do ativo, que inclui escritórios mobiliados no formato plug-and-play. Essa parceria busca acelerar o processo de locação e atrair inquilinos qualificados, contribuindo para a ocupação eficiente e a maximização do valor dos espaços.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R$ 3.107 mil, o equivalente a R$ 0,038/cota e foi negativamente impactado pelo reconhecimento de prejuízo provocado por um movimento não recorrente de venda de posições em Fundos Imobiliários da carteira do Fundo.

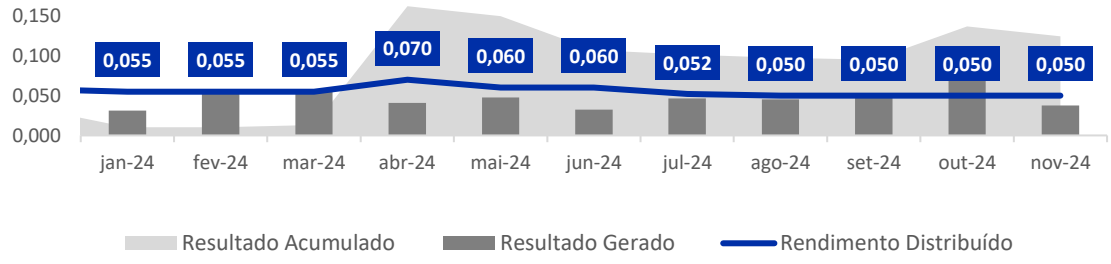
A receita dos imóveis em novembro totalizou R$ 7.646 mil, enquanto o resultado financeiro, já considerando o prejuízo dessas vendas de Fundos Imobiliários, foi de R$ -3.895 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi de R$ 0,050/cota. Após essa distribuição, o Fundo encerrou novembro com uma reserva de resultados não distribuídos de R$ 10.318 mil, equivalente a R$ 0,125/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 24 (R$ mil)	Novembro 24 (R$/cota)	Acum. 2024 (R$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.646	0,092	0,102	0,103
Resultado Financeiro	-3.895	-0,047	-0,042	-0,032
Receita Financeira	-460	-0,006	-0,000	0,001
Despesa Financeira	-3.435	-0,041	-0,042	-0,034
Taxa de Administração	-456	-0,004	-0,006	-0,008
Administrador e Escriturador	-119	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-337	-0,004	-0,005	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-188	-0,002	-0,004	-0,003
Resultado Recorrente Total	**3.107**	**0,038**	**0,048**	**0,059**
Resultado Não Recorrente	-	-	0,015	0,010
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	**3.107**	**0,038**	**0,063**	**0,069**
Rendimentos a serem distribuídos	**4.141**	**0,050**	**0,055**	**0,069**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**11.352**	**0,137**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.034	-0,012
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**10.318**	**0,125**

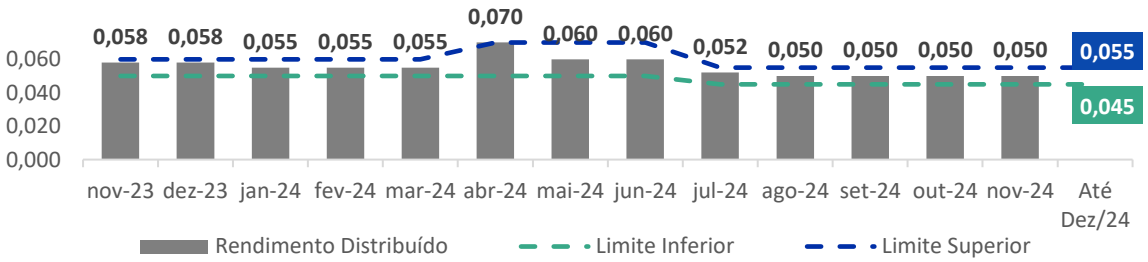
Histórico de Distribuição (R$/cota)



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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)

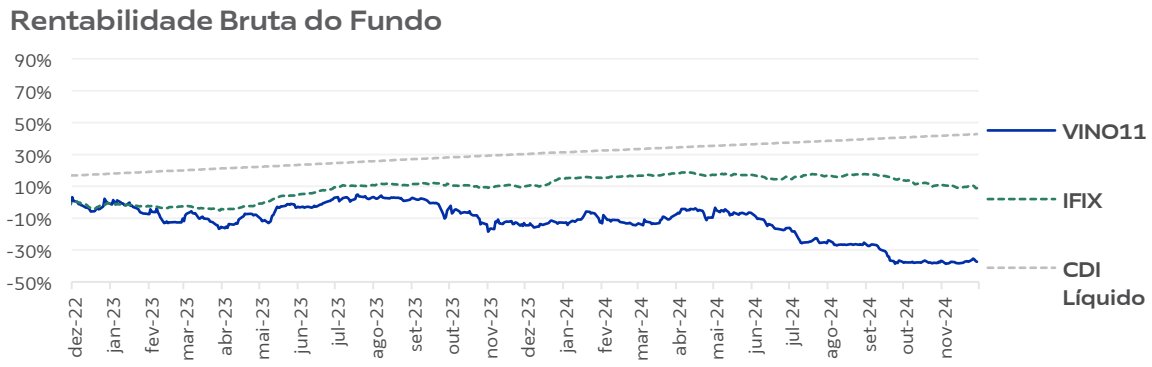


Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão[7]
Valor da Cota de Referência Inicial	5,05	7,58	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada [1]	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-2,0%	-34,7%	-47,2%	-58,0%	-61,0%
Rendimentos e Outros [2]	1,0%	6,4%	15,1%	20,1%	23,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	**-1,0%**	**-28,3%**	**-32,1%**	**-38,0%**	**-37,4%**
IFIX[3]	-2,1%	-5,3%	14,5%	12,3%	8,8%
IBOVESPA[4]	-3,1%	-6,3%	11,1%	32,8%	16,0%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-2,0%	-34,7%	-47,2%	-58,0%	-61,0%
Rendimentos e Outros	1,0%	6,4%	15,1%	20,1%	23,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo [5]	**-1,0%**	**-28,3%**	**-32,1%**	**-38,0%**	**-37,4%**
CDI Líquido[6]	0,7%	8,4%	31,9%	39,4%	42,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R$ 4,95, o que equivale a uma variação de -2,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,0% no mês, o equivalente a 1,1 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**



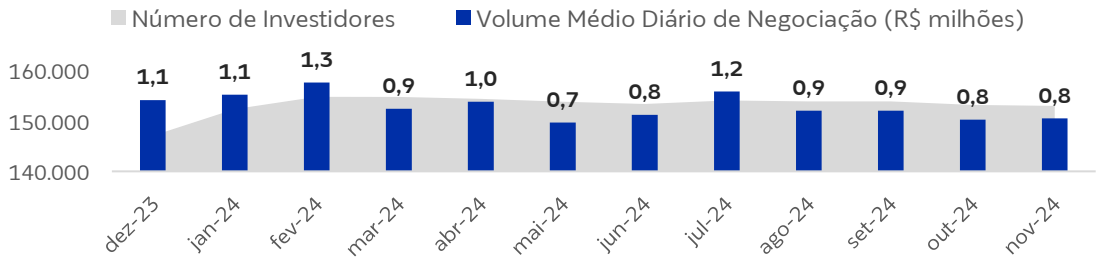
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 24
Valor de Mercado (R$ mil)	409.990
Número de Cotistas	152.913
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	0,8
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

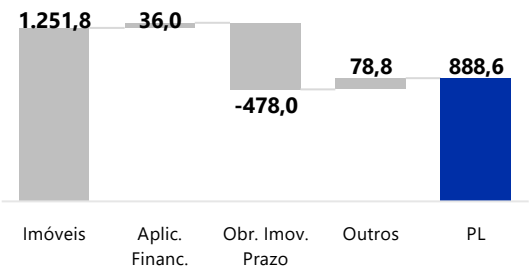
O Fundo encerrou o mês de novembro com 152.913 cotistas e um valor de mercado de R$ 410,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 1 mil que representou um giro equivalente a 3,6% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R$ 888,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 1.251,8 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 36,0 milhões, que incluem R$ 33,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R$ 3,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

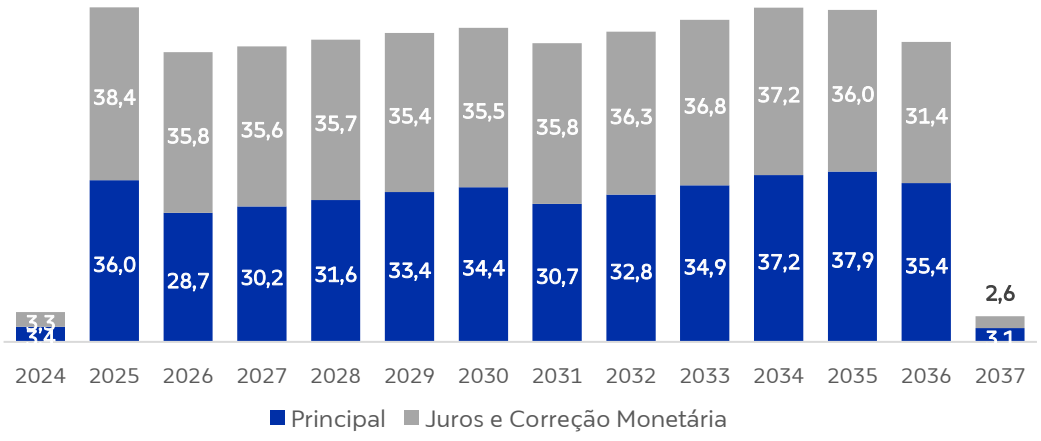
Portfolio	R$ MM	R$/cota
Imóveis	1.251,8	15,11
Aplicações Financeiras	36,0	0,43
Obrigações Imóveis a Prazo	-478,0	-5,77
A Pagar / Receber	78,8	0,95
Patrimônio Líquido	**888,6**	**10,73**



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R$ 478,0 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336 totaliza, R$ 379,9 milhões, que representa 30,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R$ 38,8 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	360.146	75%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	12.401	3%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	36.267	8%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	65.485	14%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	3.694	1%
Total	-			**477.993**	

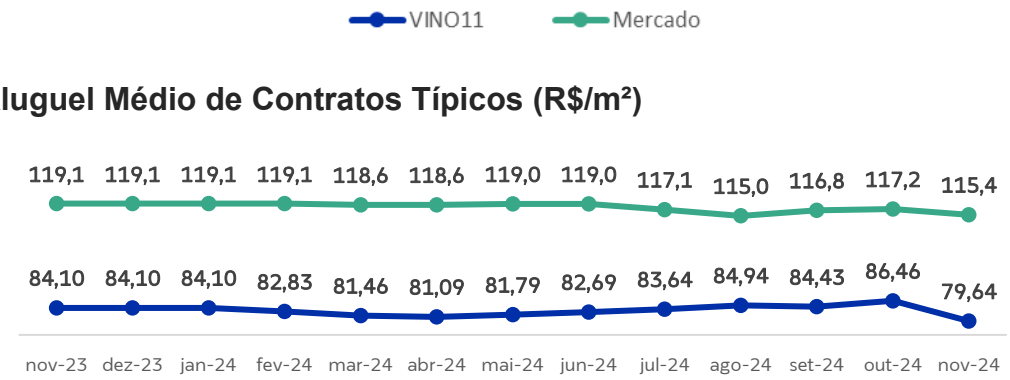
Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R$ mm)[1]



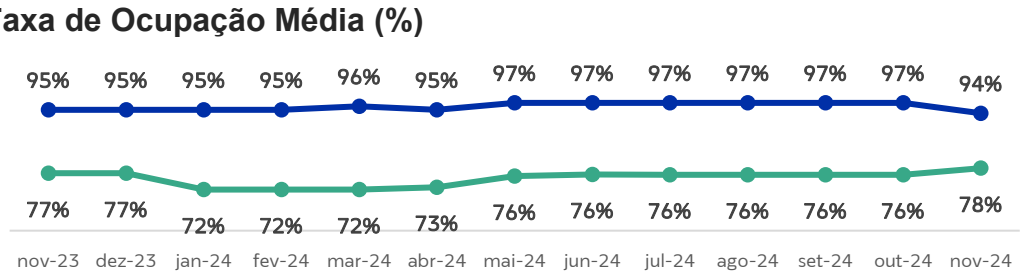
[1] Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de dezembro de 2024. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

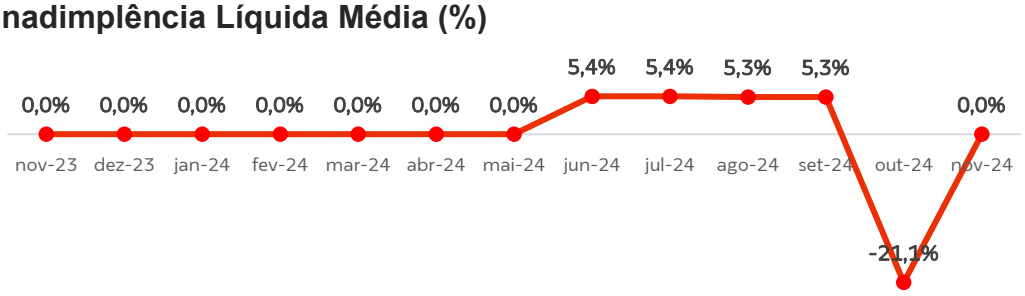
Indicadores Operacionais

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 31,0% em relação à média de mercado[1].



A redução no Aluguel Médio de Contratos Típicos reflete a saída da WeWork do imóvel na Oscar Freire, 585 no mês de novembro, que impactou diretamente os valores praticados no portfólio. Essa mudança alterou a composição dos contratos vigentes, reduzindo a média geral.



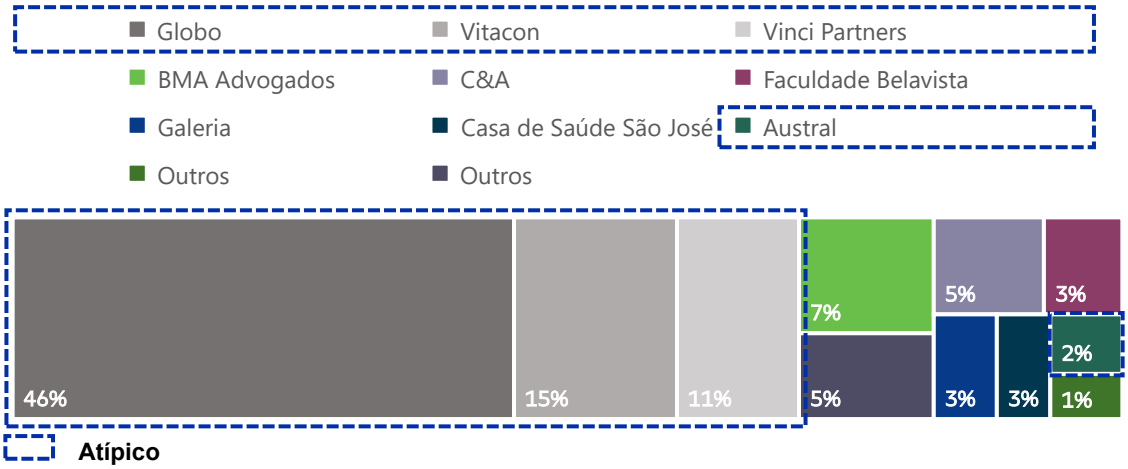


Portfólio

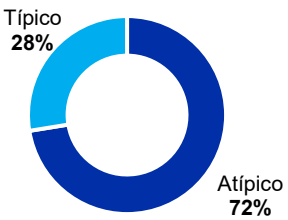
O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 83,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

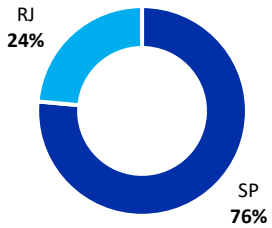
Locatário



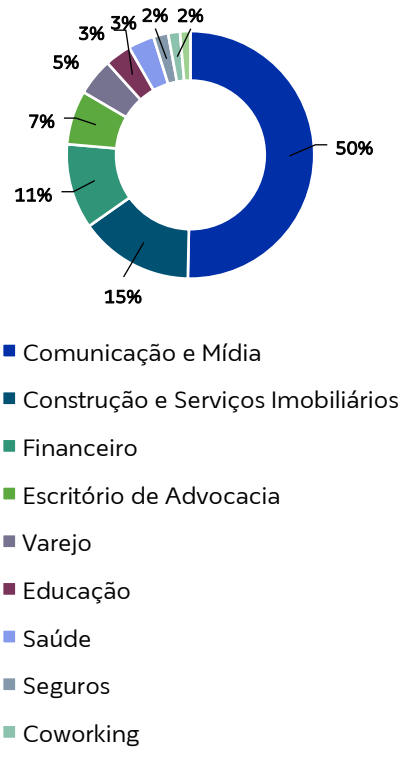
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação



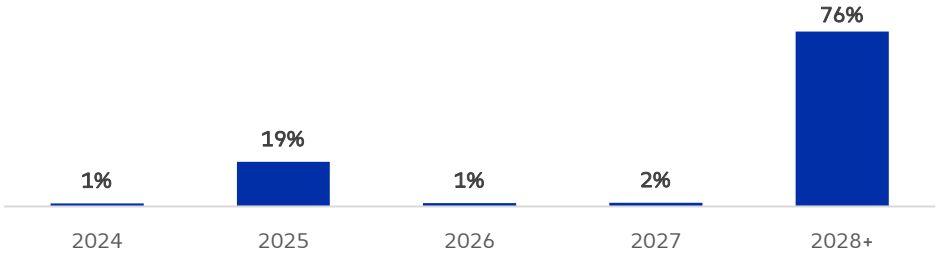
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, clique aqui.

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,2 anos. Cerca de 21% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, e os 79% remanescentes apresentam vencimento a partir do ano de 2027.

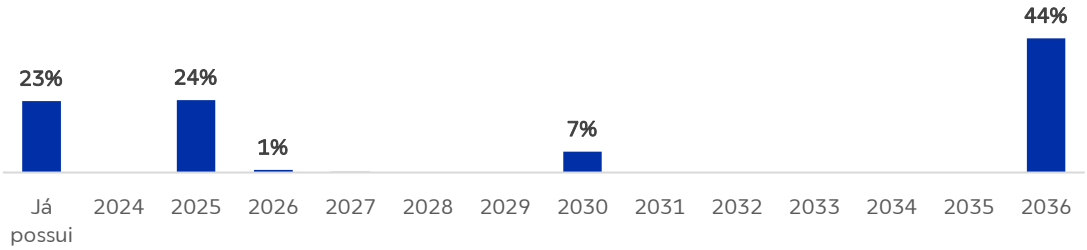
WAULT¹

7,2
anos

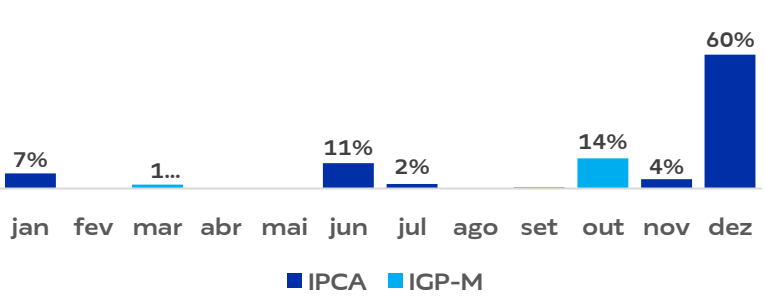
Vencimentos (% Receita Aluguel)

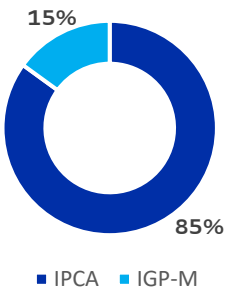


Revisionais (% Receita Aluguel)



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





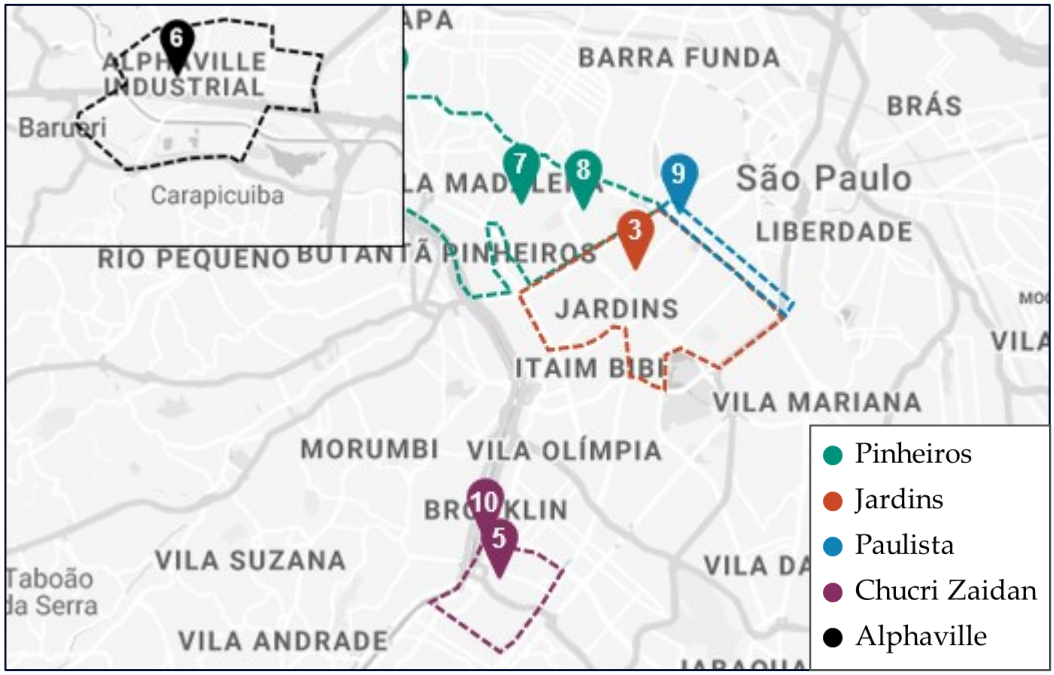
1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ

% Participação VINO11	51%
Área BOMA Própria	2.507 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral
Certificação	LEED Silver
Região[1]	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	96%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região[1]	Zona Sul, RJ

1 Fonte Siila



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

% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m²
Taxa de Ocupação	26%
Principais Locatários	Vitacon e ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Jardins, SP

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

% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA Própria	4.347 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Regus e Abril
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Alto de Pinheiros, SP

1 Fonte Siila

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

% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m²
Taxa de Ocupação	64%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Chucri Zaidan, SP

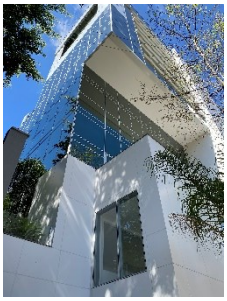
6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP

% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Alphaville, SP

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

% Participação VINO11	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Vila Madalena, SP

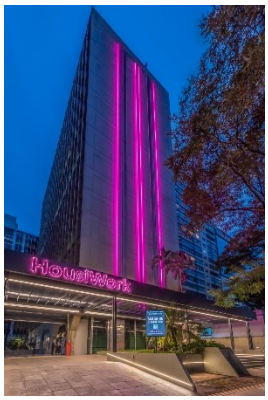
8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	Pinheiros, SP

1 Fonte Siila

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



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA Própria	6.980 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico
Região[1]	Paulista, SP

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

% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região[1]	Chucri Zaidan, SP

1 Fonte Siila

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.**

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.

VINCI
COMPASS