



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2025

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de maio de 2025.

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



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

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 (30-05-25)

R\$ 5,16

Valor Patrimonial da Cota (30-05-25)

R\$ 10,27

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (30-05-25)

147.322

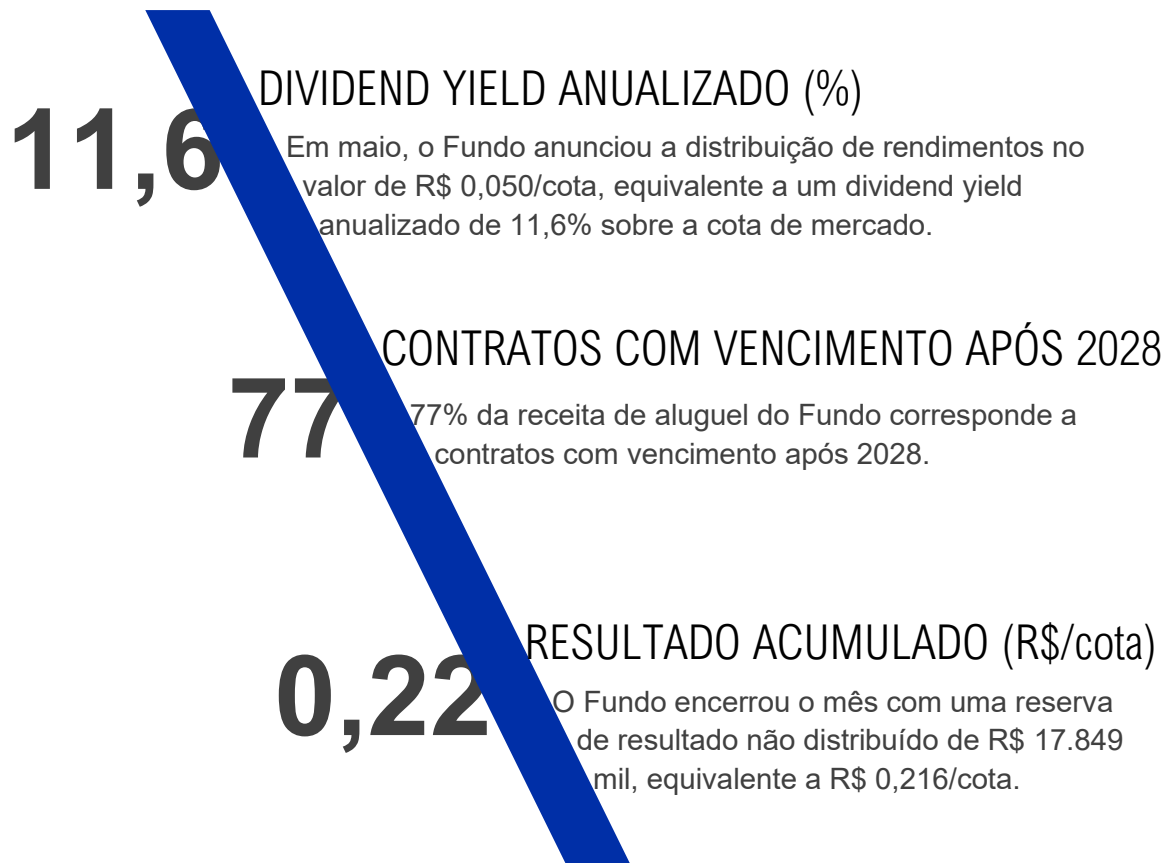
Taxa de Administração²

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O recente aumento de tarifas promovido pelos Estados Unidos representa, em essência, um choque de oferta negativo. Esse tipo de choque tende a gerar uma combinação indesejada de alta de preços e desaceleração da atividade econômica. Embora apenas um mês tenha se passado desde a implementação das novas tarifas, e ainda seja cedo para avaliar a plena magnitude de seus efeitos, o histórico e a teoria econômica sugerem que os impactos inflacionários devem se materializar em breve. Diante disso, o Federal Reserve se encontra em uma posição delicada: mesmo com sinais de desaceleração econômica, será necessário manter-se vigilante quanto ao comportamento dos preços. A inflação gerada por um choque de oferta costuma ser mais resistente e menos sensível a movimentos moderados de política monetária.

Nesse contexto, o Fed dificilmente poderá alterar sua orientação atual com base apenas em uma desaceleração marginal do crescimento. Para que a autoridade monetária volte a enfatizar a preocupação com a atividade econômica em detrimento da inflação, seria necessário observar uma deterioração mais contundente do mercado de trabalho — por exemplo, um aumento da taxa de desemprego superior a 0,5 ponto percentual. Até que isso ocorra, o viés da política monetária deve seguir inclinando-se para o lado da contenção inflacionária.

Se o impacto das novas tarifas americanas já é motivo de atenção nos EUA, para a China, os efeitos tendem a ser ainda mais relevantes. Isso porque, em primeiro lugar, as tarifas direcionadas especificamente contra produtos chineses são mais elevadas do que aquelas impostas a outros países. Em segundo lugar, a economia chinesa continua mais dependente das exportações como motor de crescimento do que a média global, o que aumenta sua vulnerabilidade a choques comerciais.

Diante desse cenário, uma reação eficaz exigiria da China um pacote de estímulos voltado ao fortalecimento da demanda doméstica, em especial do consumo das famílias. No entanto, até o momento, as respostas adotadas pelo governo chinês têm privilegiado políticas que ampliam o investimento, o que pode ser contraproducente. Isso porque o excesso de capacidade produtiva já é um problema estrutural da economia chinesa, e sua ampliação tende a agravar ainda mais o desequilíbrio entre oferta e demanda.

A consequência natural desse desequilíbrio, somada à perda de espaço para as exportações chinesas nos Estados Unidos, será o redirecionamento desse excedente de produção para outros mercados. Essa dinâmica tende a intensificar pressões deflacionárias no restante do mundo, com exceção dos EUA.

No caso do Brasil, ganha força a percepção de que a taxa básica de juros, a SELIC, atingiu seu ponto máximo neste ciclo e poderá iniciar um movimento de queda mais próximo do final de 2025 ou no início de 2026. A manutenção dos juros reais em patamares extremamente elevados — acima de 10%, alto mesmo para os padrões brasileiros — já gera um peso considerável sobre a atividade econômica. Um outro fator que contribuiu para essa mudança de expectativa foi o arrefecimento, ainda que temporário, da política fiscal. O déficit primário, que chegou a -2,5% do PIB em meados de 2024, melhorou significativamente e alcançou um nível neutro (0% do PIB) em abril de 2025.

Contudo, essa melhora deve ser apenas transitória. As projeções mais recentes indicam que o déficit voltará a se deteriorar, alcançando cerca de -0,6% do PIB até o final de 2025. Mesmo assim, o aperto monetário em curso, somado à menor expansão fiscal, deve produzir uma desaceleração relevante no crescimento da atividade econômica. Ainda assim, espera-se que o PIB cresça mais de 2,5% em 2025. Esse número, porém, pode esconder mais do que revela. A principal contribuição para o crescimento virá de um desempenho excepcional do setor agropecuário, em decorrência de uma safra recorde. Isso significa que a pressão sobre o hiato do produto será bem menor do que o sugerido pelo crescimento agregado, reduzindo a preocupação com potenciais pressões inflacionárias vindas da demanda. Esperamos que a inflação medida pelo IPCA feche o ano de 2025 em torno de 4,8%. No final de 2025, no entanto, as projeções do modelo do Banco Central para o “horizonte relevante” (um ano e meio à frente) devem estar próximas de 3%. Essa projeções viabilizariam o início da queda de juros perto da virada do ano.

Embora a redução da SELIC deva ocorrer apenas mais adiante, a curva de juros de mercado já começou a sinalizar expectativas de queda para os prazos mais longos. Esse movimento revela uma leitura dos agentes de que o ciclo de alta chegou ao fim e que o próximo movimento será de flexibilização. Complementando essa visão, as medidas de inflação implícita extraídas dos preços de mercado mostram uma forte desaceleração a partir de março de 2025. A inflação esperada para os 12 meses seguintes, que chegou a atingir quase 7,8% no início do ano, recuou de forma significativa para 4,25%, reforçando a percepção de que o ambiente inflacionário está se tornando mais benigno — e que a política monetária poderá, com o tempo, se tornar menos restritiva.

Atualizações gerais

Durante o mês de maio, apesar das tratativas em andamento envolvendo novas locações e transações, não houve atualização relevante nos ativos e contratos atuais do fundo. Vale lembrar que, conforme mencionado no Relatório de Desempenho Mensal de fevereiro de 2025, ao final de maio tivemos a devolução do espaço que estava sendo ocupado pela Abril no ativo Vita Cora, o que impactará a taxa de ocupação do fundo a partir do próximo mês.

Em maio de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,049/cota. O fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,6%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,216/cota de resultado acumulado não distribuído.

Adicionalmente, o VINO ainda possui R\$ 0,19 por cota em resultado não recorrente a receber, referente à venda do ativo BM336, relativo à parcela de abril de 2026.

Performance do Fundo

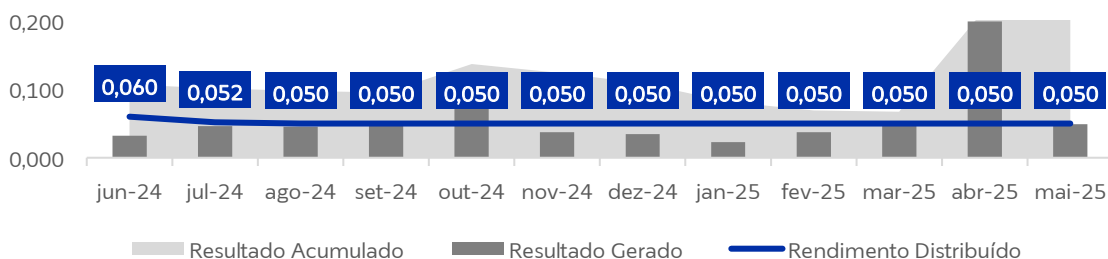
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 4.042 mil, o equivalente a R\$ 0,049/cota. A receita dos imóveis em maio totalizou R\$ 7.808 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.161 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio 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\$ 17.849 mil, equivalente a R\$ 0,216/cota.

Resultado do Fundo	Maio 25 (R\$ mil)	Maio 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.808	0,094	0,096	0,102
Resultado Financeiro	-3.161	-0,038	-0,047	-0,034
Receita Financeira	288	0,003	-0,006	0,000
Despesa Financeira	-3.449	-0,042	-0,041	-0,035
Taxa de Administração	-403	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-115	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-289	-0,003	-0,003	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-202	-0,002	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	4.042	0,049	0,042	0,057
Resultado Não Recorrente	-	-	0,030	0,012
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	4.042	0,049	0,071	0,068
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,050	0,067

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	17.949	0,217
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-99	-0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	17.849	0,216

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

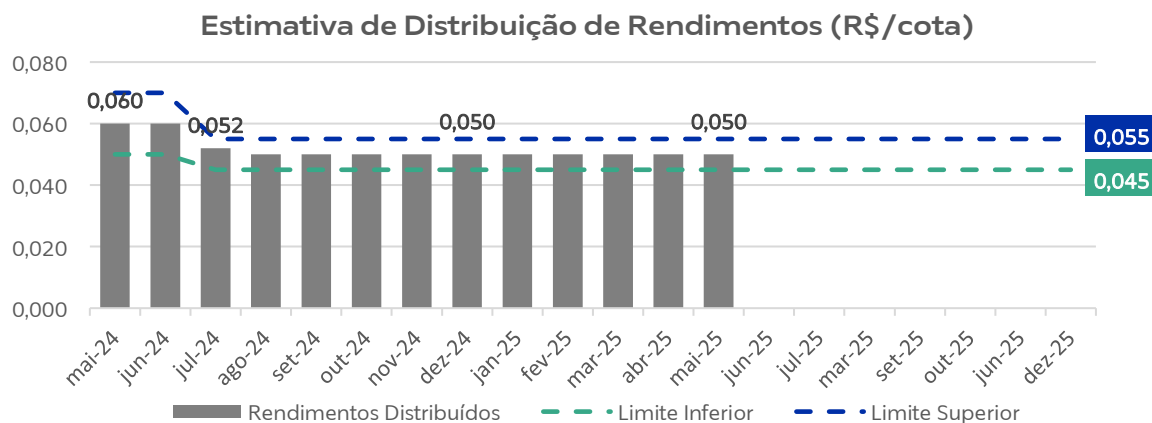
As estimativas de rendimento apresentadas abaixo desconsideram efeitos não recorrentes, como receitas provenientes de vendas de ativos ou eventos extraordinários, refletindo exclusivamente a expectativa de distribuição operacional recorrente do Fundo.

Estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo até dezembro de 2025 se situe entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

Vale destacar que o saldo de resultado acumulado não distribuído no semestre atual apurado até a data é de R\$ 0,107/cota. Este saldo é decorrente principalmente do resultado positivo proveniente do recebimento da segunda parcela de preço no âmbito da venda parcial do ativo BM336, ocorrida em abril de 2024.

Estas estimativas não levam em consideração eventuais novas vacâncias, inadimplências no Fundo ou potenciais transações, que podem impactar os rendimentos ao longo do período.

A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa, em nenhuma hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rendimento futuro.



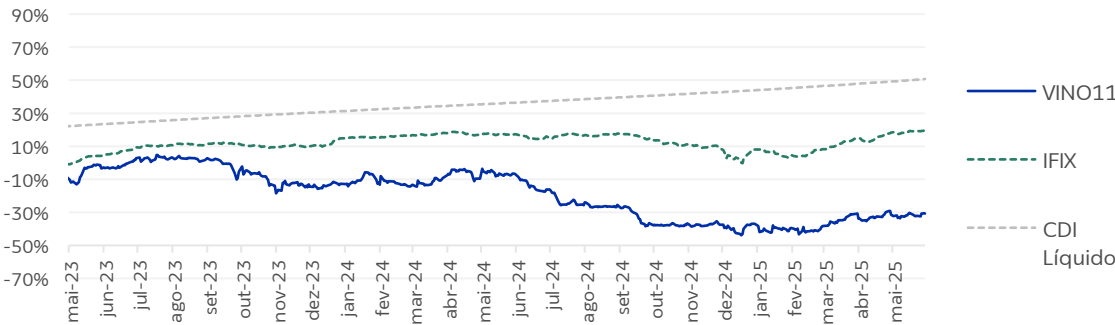
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 2025	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,15	4,94	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,16	5,16	5,16	5,16	5,16
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	0,2%	4,4%	-44,9%	-56,3%	-59,4%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	5,3%	20,1%	24,9%	28,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,2%	9,8%	-24,9%	-31,4%	-30,8%
IFIX ³	1,4%	11,1%	26,3%	23,9%	20,0%
IBOVESPA ⁴	1,5%	13,9%	21,1%	44,8%	26,5%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	0,1%	3,6%	-44,9%	-56,3%	-59,4%
Rendimentos e Outros	1,0%	5,3%	20,1%	24,9%	28,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,1%	8,9%	-24,9%	-31,4%	-30,8%
CDI Líquido ⁶	1,0%	4,5%	39,2%	47,2%	50,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 5,16, o que equivale a uma variação de 0,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,2% no mês, o equivalente a 0,2 pontos percentuais negativos abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



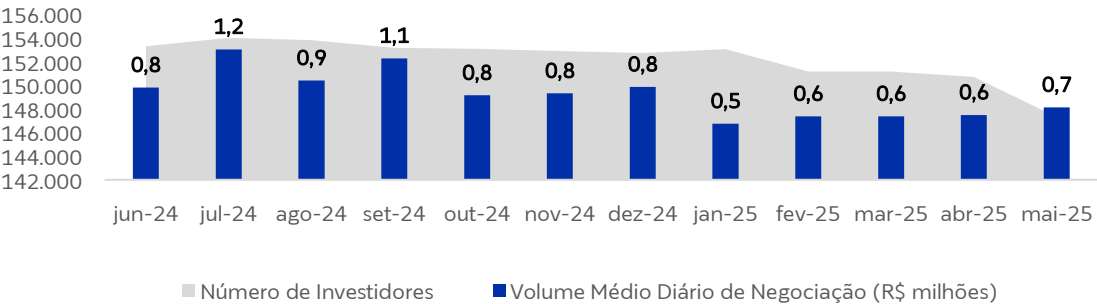
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 2025
Valor de Mercado (R\$ mil)	427.384
Número de Cotistas	147.322
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,7
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

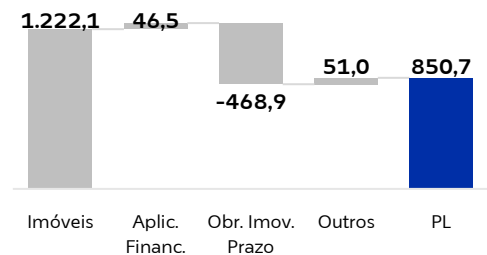
O Fundo encerrou o mês de maio com 147.322 cotistas e um valor de mercado de R\$ 427,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,7 mil que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 850,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.222,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 46,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

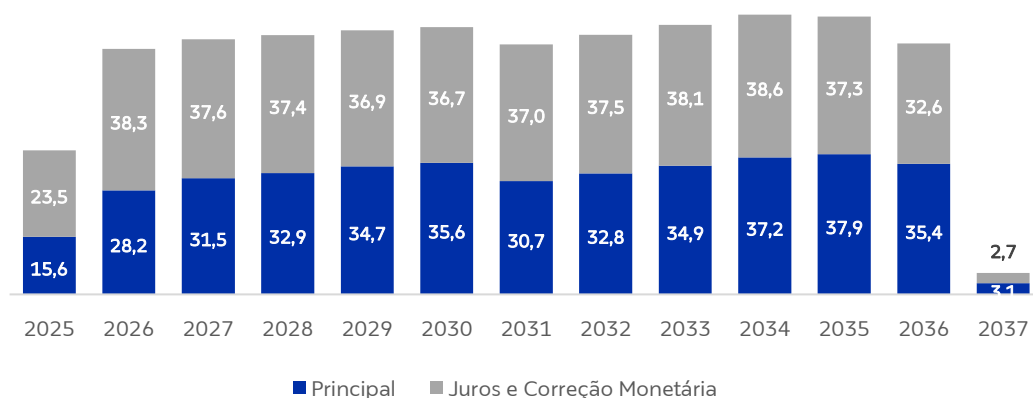
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.222,1	14,76
Aplicações Financeiras	46,5	0,56
Obrigações Imóveis a Prazo	-468,9	-5,66
A Pagar / Receber	51,0	0,62
Patrimônio Líquido	850,7	10,27



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 468,9 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo do BM336 totaliza, R\$ 387,1 milhões, que representa 31,6% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 26,2 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	362.032	77%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	4.146	1%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	21.172	5%
CRI VINO 2a série (CRI)	24A2692084	CDI + 3,5%	dez/30	12.073	3%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.794	14%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	1.683	0%
Total				468.900	

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

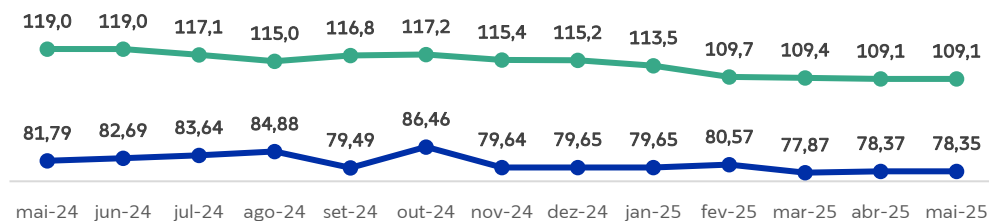


Indicadores Operacionais

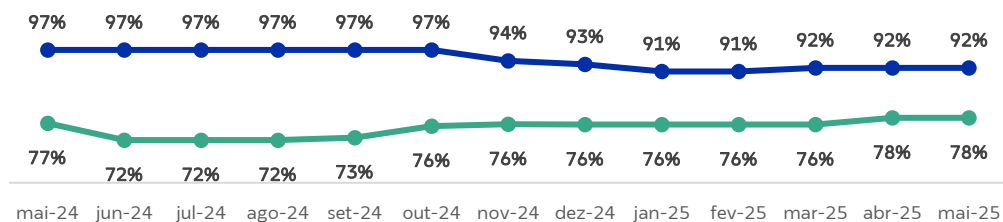
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 28,2% em relação à média de mercado¹.

—●— VINO11 —●— Mercado

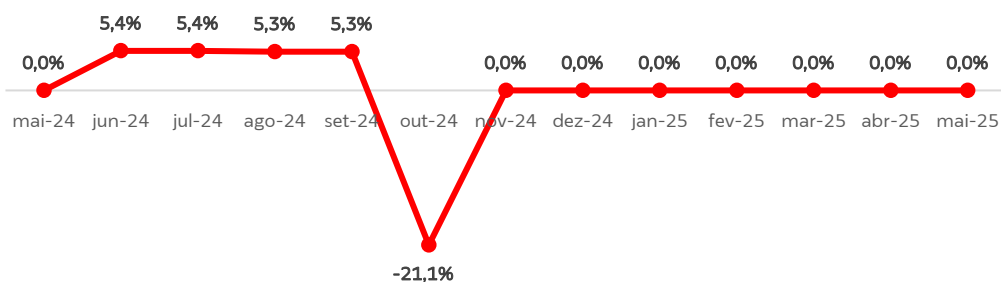
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

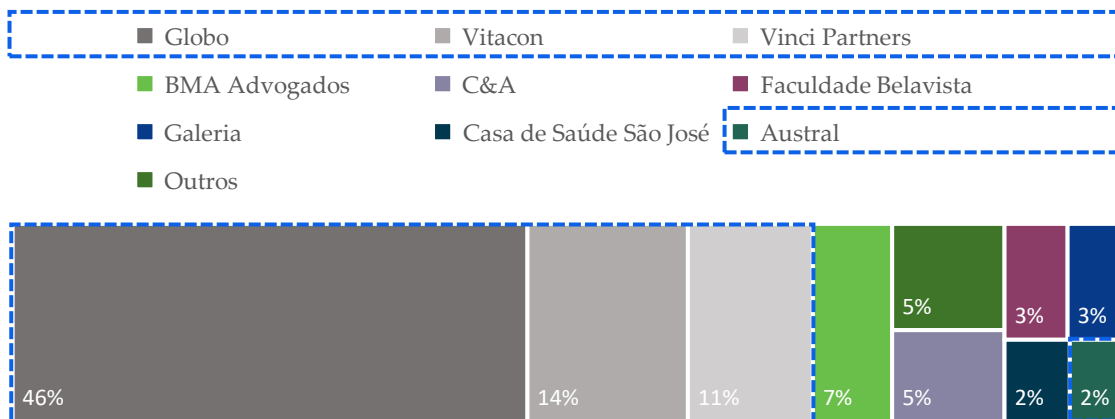


Portfólio

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

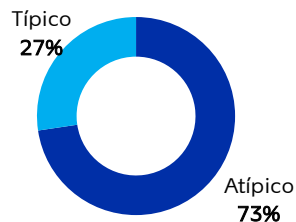
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

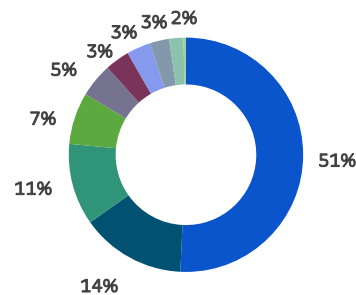


Atípico

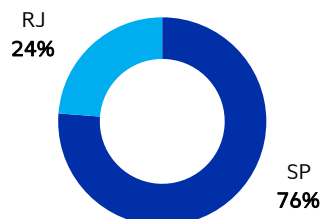
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



- Comunicação e Mídia
- Construção e Serviços Imobiliários
- Financeiro
- Escritório de Advocacia
- Varejo
- Saúde
- Educação
- Tecnologia
- Seguros
- Coworking

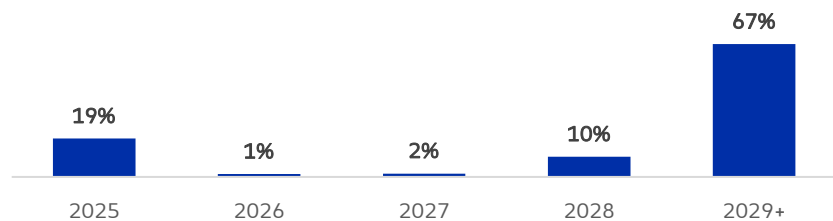
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,8 anos. Cerca de 20% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, e os 80% remanescentes apresentam vencimento a partir do ano de 2027.

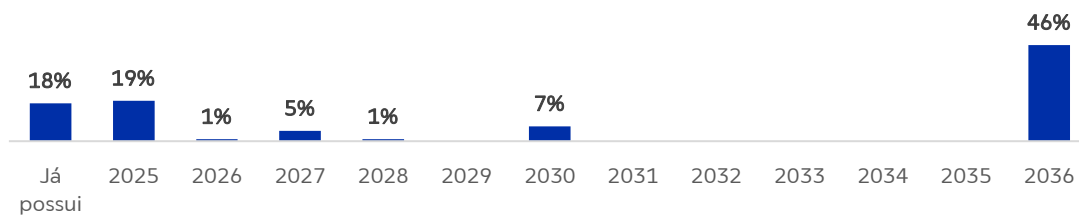
WAULT¹



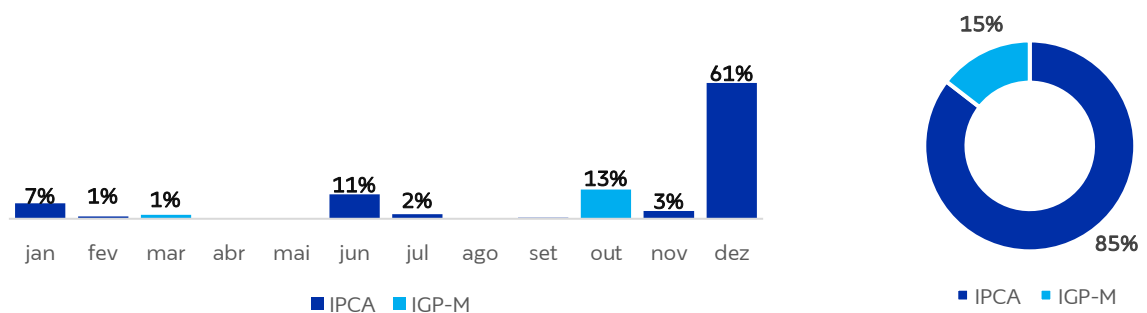
Vencimentos (% Receita Aluguel)

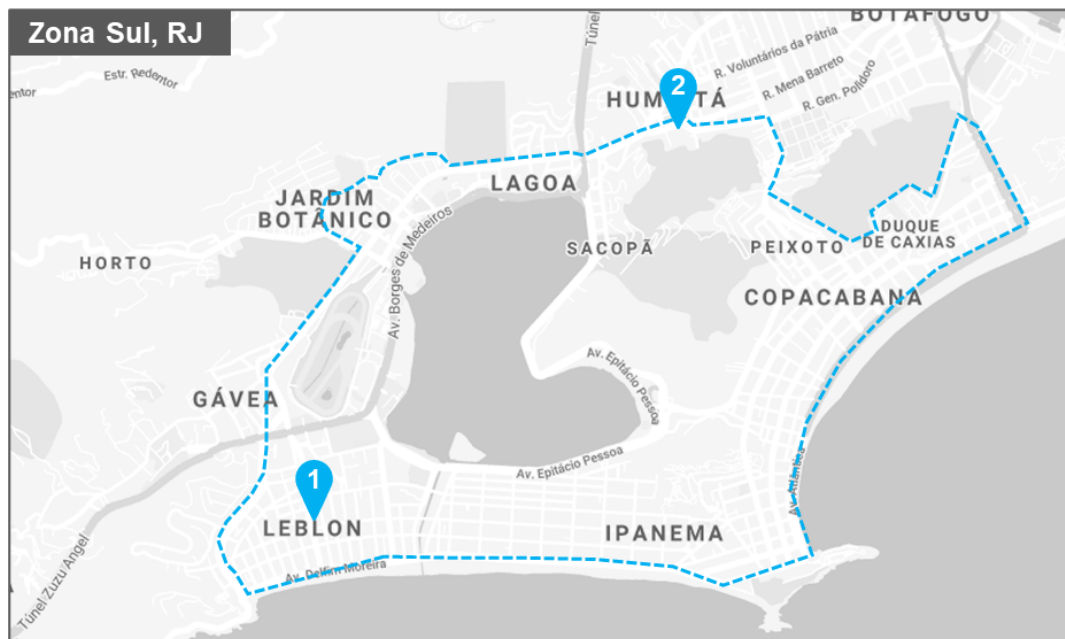


Revisionais (% Receita Aluguel)

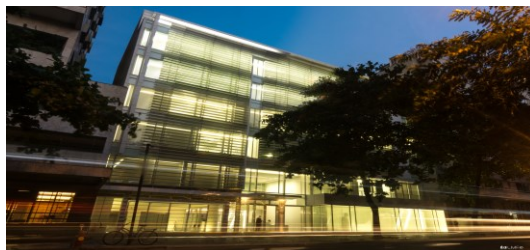


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)





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
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	96%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região¹	Zona Sul, RJ

¹ Fonte Siila

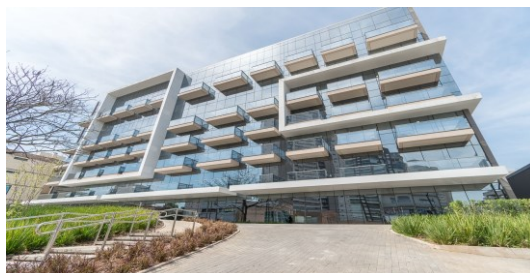


3. Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m²
Taxa de Ocupação	26%
Principais Locatários	Vitacon e ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	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
Região¹	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
Região¹	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
Região¹	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
Região¹	Vila Madalena, SP

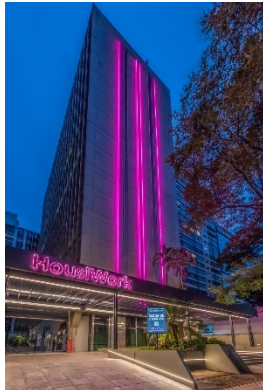
8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	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 m ²
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 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	Chucui Zaidan, SP

¹ Fonte Siila

Glossário

Clique [agui](#) 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.

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: two parallel diagonal lines in the top left, a large outlined diamond shape in the top right, and two concentric white arcs in the bottom left corner.

**VINCI
COMPASS**