



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio 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

MAIO 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 (31-05-24)**
R\$ 7,80

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-05-24)**
R\$ 10,82

▪ **Quantidade de Cotas**
82.826.295

▪ **Número de Cotistas (31-05-24)**
153.762

▪ **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

3,3% **RENTABILIDADE NO MÊS**
A rentabilidade da cota somada ao rendimento distribuído totalizou 3,3% de Rentabilidade no mês

97% **OCUPAÇÃO**
Após novas locações a ocupação do fundo atingiu 97%

R\$ 0,15 **R\$ / COTA DE RESULTADO ACUMULADO**
O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,15/ cota de resultado acumulado não distribuído

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O principal evento que marcou o primeiro semestre do ano de 2024 foi a progressiva mudança de percepção do mercado sobre a condução da política monetária pelo Fed em 2024. Ainda no final de 2023, o Fed sinalizou para o mercado com uma queda potencial de 75 pontos base no Fed Funds em 2024. O mercado se apressou e chegou a precificar mais de 125 pontos base de reduções na taxa básica americana. No entanto, a atividade econômica ainda forte e, principalmente, uma taxa de inflação persistente fizeram com que o mercado fosse progressivamente mudando a percepção sobre a atuação do Fed. No mês de maio, os mercados futuros de Fed Funds chegaram a precificar que não haveria queda alguma nas taxas de juros em 2024.

Essa mudança de percepção fez com que os principais mercados do mundo também se ajustassem. No Brasil, no início do ano, quando se discutia até onde poderia ir a taxa Selic, sempre se pensava nos limites internos – uma queda nas taxas de juros internacionais era dada como óbvia. Naquele momento, a referência doméstica sempre era taxa de juros real neutra da economia, que o Banco Central estima que se encontre em torno de 4,5%. Com uma expectativa de inflação futura em torno de 3,5%, naquele momento se acreditava que o piso de juros da Selic se encontrava em torno de 8% (4,5%+3,5%).

Quando o mercado passou a precificar juros estáveis nos Estados Unidos, o piso de juros relevante no Brasil deixou de ser o piso doméstico e sim aquele determinado pelo mercado internacional. Até onde pode cair a taxa de juros no Brasil sem que todos decidam enviar as suas poupanças domésticas para fora? Obviamente se as taxas de juros fossem idênticas, todos prefeririam poupar em dólares – menos risco, menor inflação a longo prazo... Portanto a taxa de juros no Brasil tem que ser a taxa de juros americana mais um prêmio de risco e de inflação. A melhor forma de precificar esse prêmio seria somar o risco Brasil e a expectativa de desvalorização do Real. Na ponta do lápis, esse piso hoje estaria em torno de 8,10%. Mas olhando a história, podemos observar que, exceto em momentos extraordinários como a pandemia, a taxa de juros no Brasil nunca veio abaixo da taxa do Fed Funds mais 4%. Hoje isso equivaleria a 9,25%.

A correlação entre os mercados de juros do Brasil e EUA tem sido ainda mais alta do que o normal nos últimos meses. A reavaliação do ritmo de quedas nos EUA obviamente também levou a uma reprecificação do ritmo de quedas no Brasil. O Brasil acabou por gerar notícias próprias que agravaram ainda mais a situação. Com a mudança no cenário internacional, o presidente do Banco Central comunicou ainda em abril ao mercado que o “forward guidance” de queda da Selic de 50 pontos base na reunião de maio estava menos certo. Como disse Keynes em um debate na camara dos Lords, quando foi “acusado” de ter mudado de opinião: “When facts change, I change. What do you do sir?”

Apesar da mudança de cenário, quatro diretores do Banco Central entenderam que deveriam manter o compromisso de queda de 50 pontos base – levando a um resultado onde os cinco diretores nomeados no governo anterior votaram por uma queda de juros de 25 pontos base e os quatro diretores nomeados pelo governo atual votaram pela queda de 50 pontos base. Em que pese o fato que a ata mencione que todos concordavam unanimemente que o cenário havia mudado, essa votação dissidente gerou a impressão de que o grupo minoritário (que se trará majoritário a partir de 2025) é mais leniente com a inflação. Não bastasse toda a pressão de mudança no cenário internacional, o mercado doméstico foi impactado adicionalmente por essa confusão no Copom de maio.

A perda de credibilidade em função desse incidente ficou evidente pelo fato que as expectativas de inflação esperadas pelo mercado e pelo Focus se elevaram imediatamente. A “desancoragem” das expectativas de inflação acaba por exigir, a curto prazo, que o Banco Central seja mais conservador na condução da política monetária a fim de restaurar a credibilidade e fazer com que as expectativas de inflação voltem a se reduzir. Um cenário que imaginamos possível é de uma

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

pausa na queda de juros nas duas próximas reuniões e uma retomada de quedas de 25 pontos base nas três últimas reuniões do ano, encerrando o ano com a Selic em 9,75%. Obviamente assumimos que no segundo semestre de 2024 o cenário de queda de juros nos EUA esteja mais claro.

Um elemento adicional a essa análise é que continuamos esperando um crescimento do PIB em torno de 2,5% para 2024. O esforço de reconstrução do Sul deve impactar positivamente o crescimento no segundo semestre do ano. Como evidência desse ambiente de crescimento, vemos a taxa de desemprego próxima de níveis recordes de baixa, o que significa pressão de aumentos salariais e potencialmente pressão para cima na inflação de serviços nos próximos anos. Esse ambiente de crescimento acelerado poderá gerar ainda mais cautela na condução da política monetária nos próximos anos. A curto prazo, no entanto, a dinâmica do mercado de juros (e, portanto, dos demais ativos também) estará mais relacionada a evolução do cenário de cortes de juros no mercado americano.

Atualizações gerais

O Fundo encerrou o mês de maio com uma vacância de menos de 3%, indicador que demonstra a resiliência do portfólio do Fundo que nunca apresentou mais de 8% de vacância mesmo durante a pandemia. O crescimento da taxa de ocupação que saiu de 95% para 97% também demonstra o reaquecimento da demanda por escritórios.

Neste mês o fundo gerou R\$ 0,048/cota e distribui R\$ 0,060/cota permanecendo ainda com R\$ 0,150/cota de resultado acumulado não distribuído fruto principalmente do recebimento da primeira parcela da venda de 49% do BM336 realizada em abril. Vale ressaltar que o Fundo ainda irá receber duas parcelas em abril de 2025 e 2026 respectivamente.

Performance do Fundo

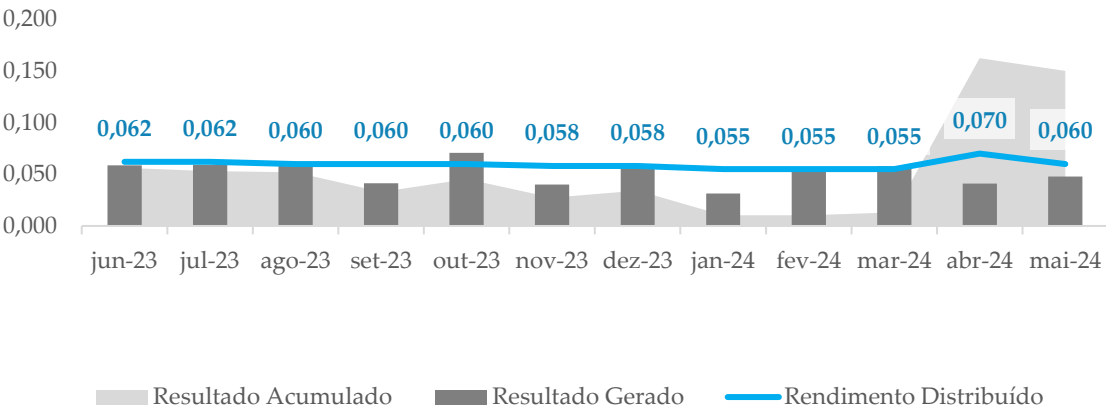
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 3.949 mil, o equivalente a R\$ 0,048/cota. A receita dos imóveis em fevereiro totalizou R\$ 7.973 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.131 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,060/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 12.421 mil, equivalente a R\$ 0,150/cota.

Resultado do Fundo	Maio 24 (R\$ mil)	Maio 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.973	0,096	0,106	0,104
Resultado Financeiro	-3.131	-0,038	-0,046	-0,031
Receita Financeira	327	0,004	-0,003	0,001
Despesa Financeira	-3.458	-0,042	-0,042	-0,032
Taxa de Administração	-677	-0,007	-0,006	-0,008
Administrador e Escriturador	-135	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-542	-0,007	-0,006	-0,008
Outras Receitas/Despesas	-216	-0,003	-0,007	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.949	0,048	0,047	0,060
Resultado Não Recorrente	-	-	0,036	0,012
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.949	0,048	0,082	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	4.970	0,060	0,059	0,072

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	13.442	0,162
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.021	-0,012
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	12.421	0,150

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



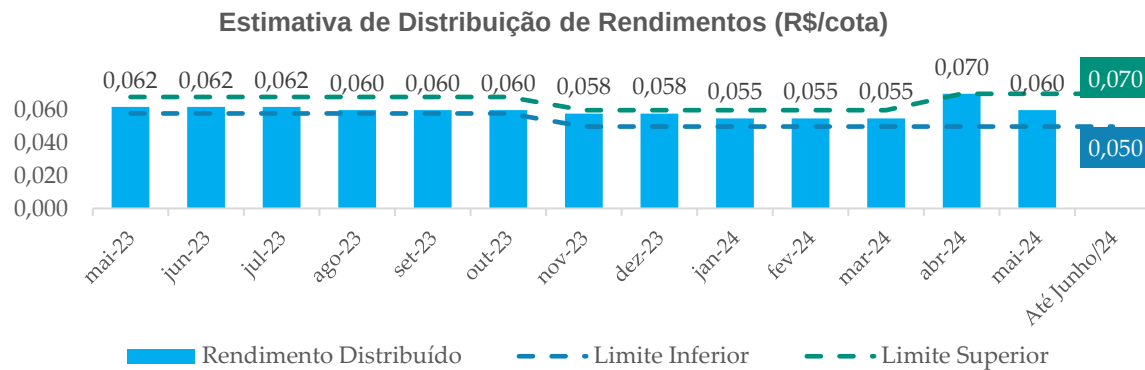
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no relatório mensal de abril, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo fundo até junho do ano de 2024 se situe entre 0,050/cota e 0,70/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.**



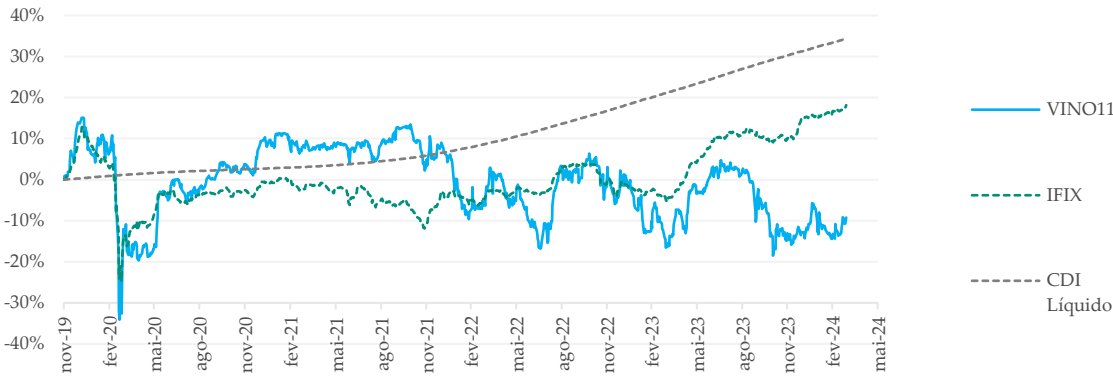
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	7,61	7,58	11,03
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,80	7,80	7,80
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	2,5%	2,9%	-16,8%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	4,0%	18,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,3%	6,9%	1,2%
IFIX ³	0,0%	2,1%	23,4%
IBOVESPA ⁴	-3,0%	-9,0%	7,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	2,0%	2,3%	-16,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	4,0%	18,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,8%	6,3%	1,2%
CDI Líquido ⁶	0,7%	3,8%	26,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 7,80, o que equivale a uma variação de 2,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,3% no mês, o equivalente a 3,3 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

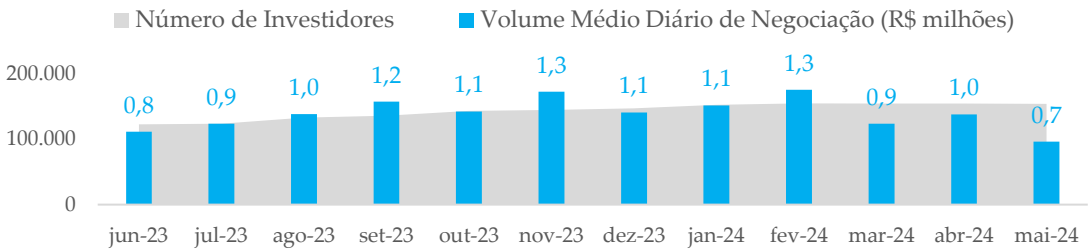
MAIO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	646.045
Número de Cotistas	154.314
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1,0
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 153.762 cotistas e um valor de mercado de R\$ 646,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1 mil que representou um giro equivalente a 2,3% das cotas do Fundo.



Vinci Offices FII – VINO11

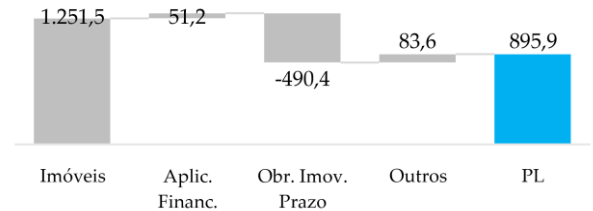
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 895,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.251,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 51,2 milhões que incluem R\$ 46,9 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 4,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

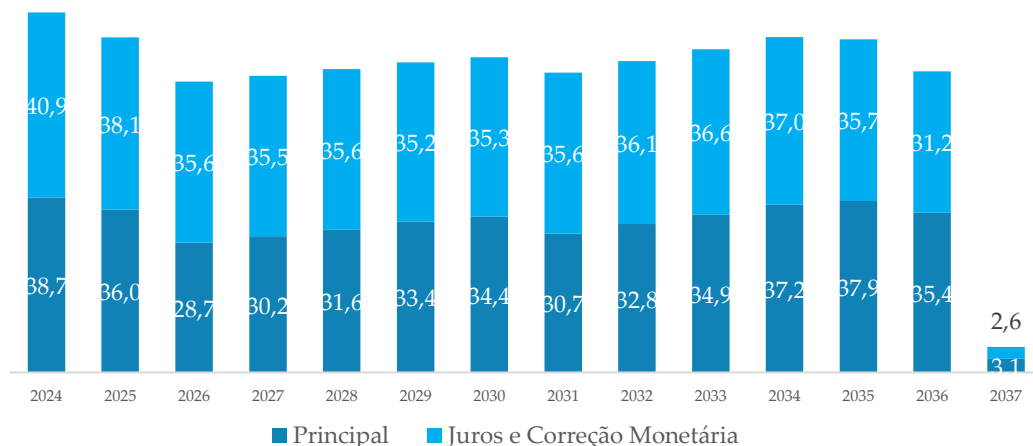
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.251,5	15,11
Aplicações Financeiras	51,2	0,62
Obrigações Imóveis a Prazo	-490,4	-5,92
A Pagar / Receber	83,6	1,01
Patrimônio Líquido	895,9	10,82



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 490,4 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336, totaliza R\$ 377,2 milhões e representa 30,2% dos ativos imobiliários do Fundoj. Do montante total, R\$ 39,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	361.984	74%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	18.825	4%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	39.727	8%
Haddock Lobo (CRI)	20I0894746	IPCA + 5,575%	out/35	63.697	13%
Haddock Lobo (CRI)	20I0894745	CDI + 2,475%	out/25	5.782	1%
Total	-			490.403	

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



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Indicadores Operacionais

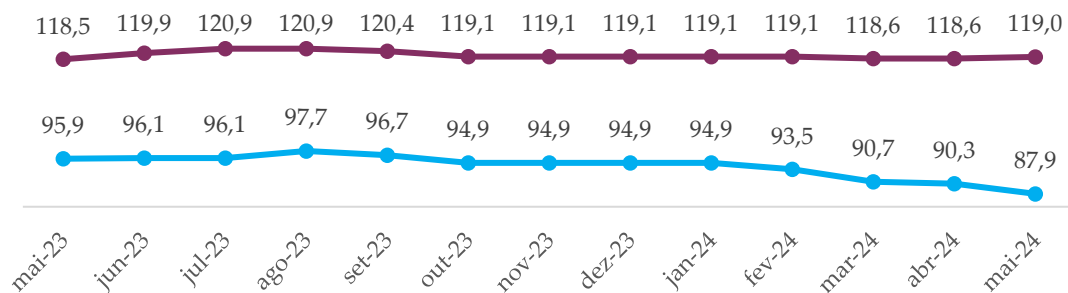
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões.

O portfólio do Fundo encerrou o mês de maio com uma taxa de ocupação de 97%, um incremento de 2% em relação ao mês anterior e é consequência dos novos contratos de locação firmados no BBS e no VitaCorá e representa um nível de ocupação 19 pontos percentuais a mais que a média de mercado.

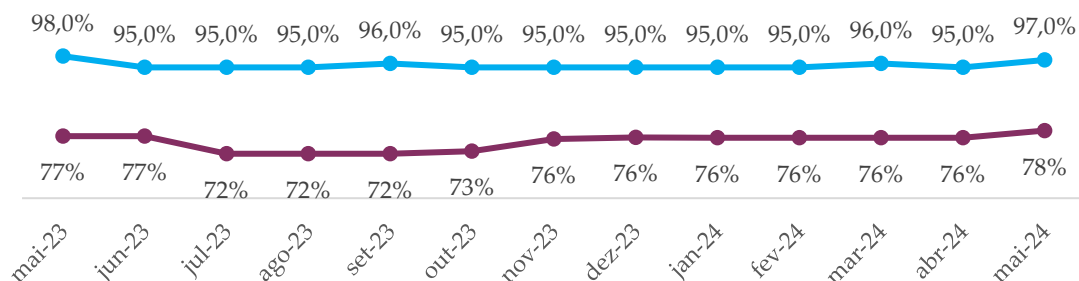
Em relação ao aluguel médio o Fundo apresenta um aluguel 26% abaixo da média de mercado.

— Mercado¹ — VINO11

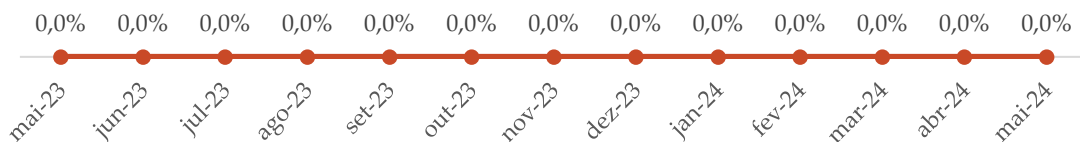
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

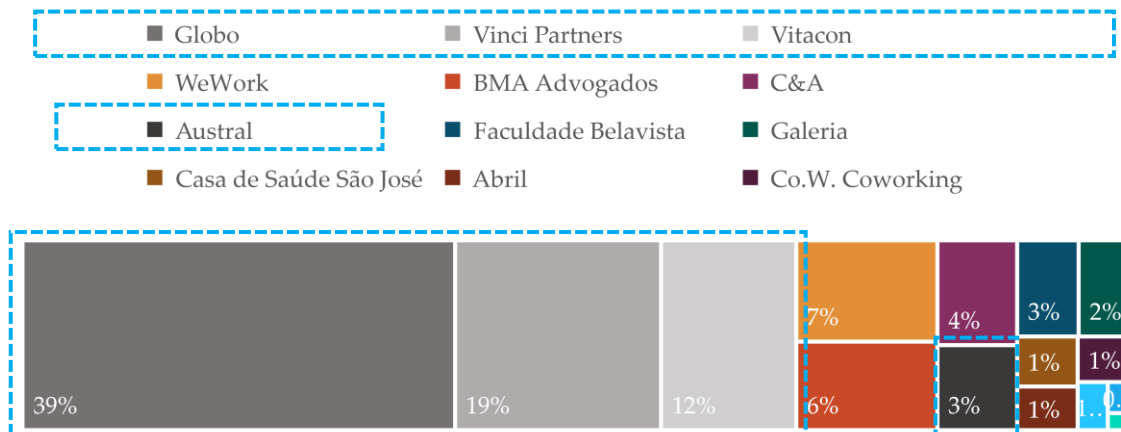
Portfólio

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

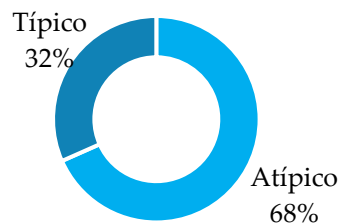
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

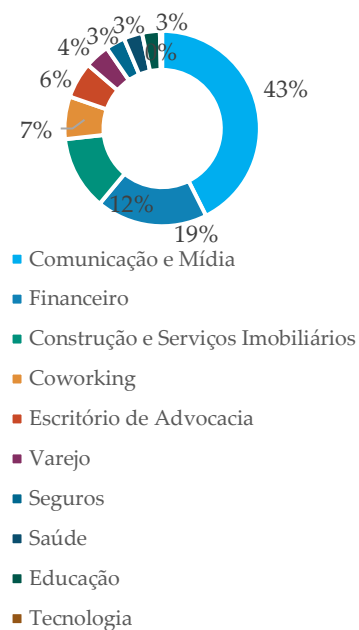
Atípico



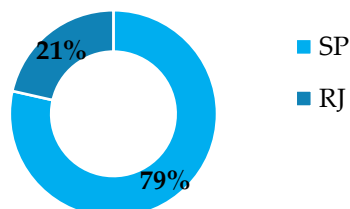
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

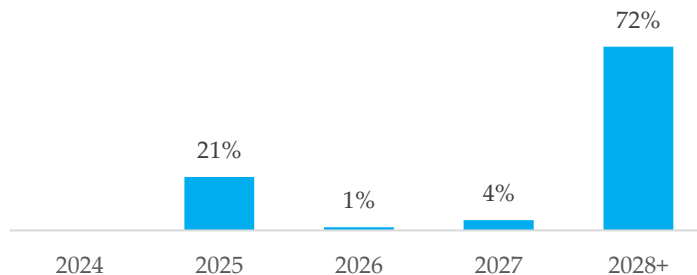
MAIO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,3 anos. Cerca de 21% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento em 2025 e os 79% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

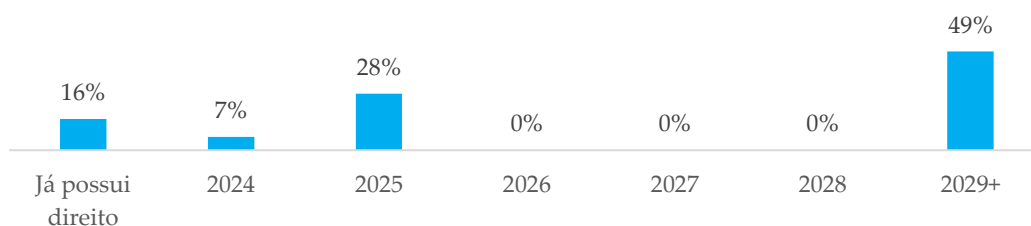
WAULT¹



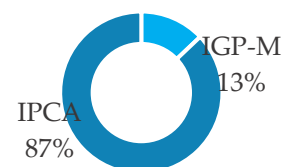
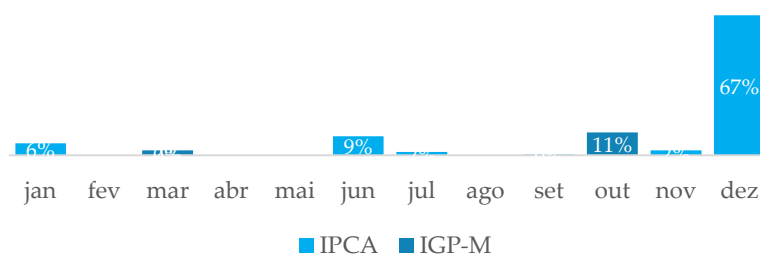
Vencimentos (% Receita Aluguel)



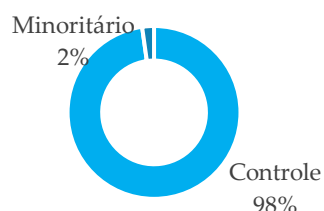
Revisionais (% Receita Aluguel)



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



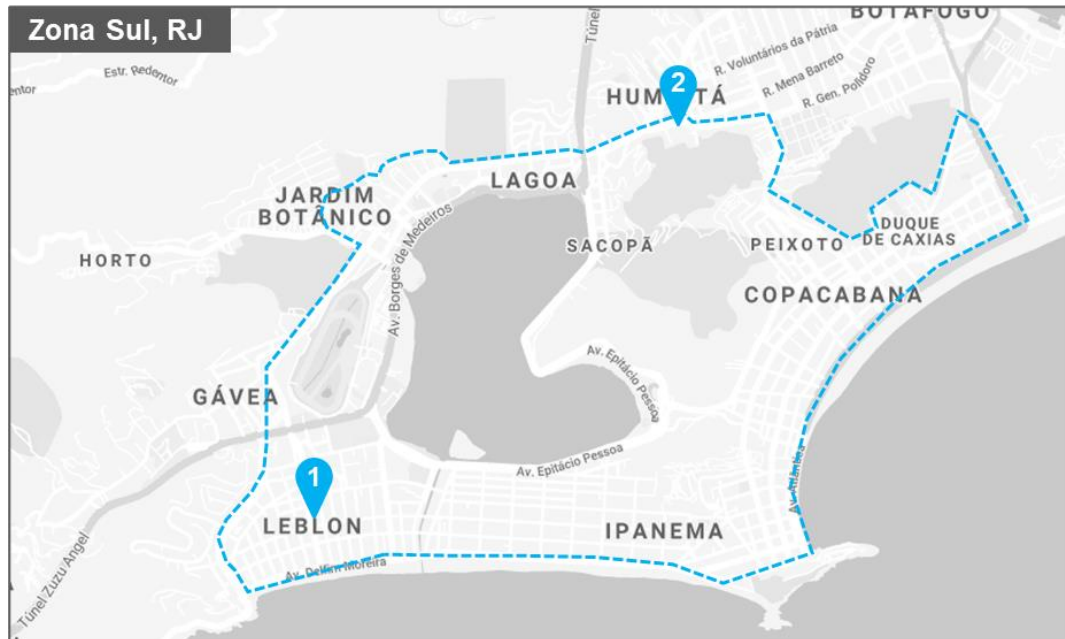
Tipo de Participação (% ABL Própria)



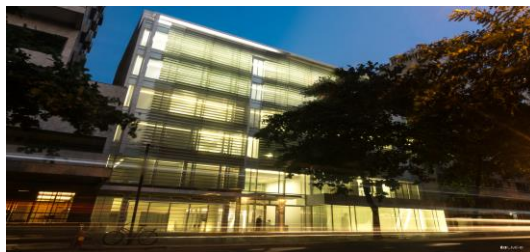
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024



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



% Participação VINO11	51%
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

MAIO 2024



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



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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m²
Taxa de Ocupação	88%
Principais Locatários	CO.W. e Mission Brasil

Tipo de Contrato Típico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	7.910 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	38,26%
Área BOMA	4.864 m²
Área BOMA Própria	1.861 m²
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 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico

Região¹ Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

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



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m²
Área BOMA Própria	6.980 m²
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 m²
Área BOMA Própria	39.050 m²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico

Região¹ Chucri Zaidan, SP

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

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225

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



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

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



RIO DE JANEIRO - BRASIL

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

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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