

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 dezembro 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 7

 Resultado e Distribuição de Rendimentos 7

 Estimativa de Rendimentos 8

Rentabilidade 9

Negociação do Fundo na B3 10

Carteira do Fundo 11

Indicadores Operacionais 12

Portfólio 13

Glossário 19

Contato RI 19



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 (30-12-24)

R\$ 4,94

Valor Patrimonial da Cota (30-12-24)

R\$ 10,64

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (30-12-24)

152.738

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

No âmbito internacional, o destaque foi a economia dos Estados Unidos, onde a taxa de inflação tem mostrado queda consistente, e, a princípio, deve se aproximar da meta de 2% ainda que lentamente. Essa desinflação está sendo acompanhada por um mercado de trabalho que, embora apresente leve aumento no desemprego, reflete uma maior oferta de mão de obra, impulsionada pela imigração e não demissão de trabalhadores. O Federal Reserve (Fed) tem mantido cautela em relação às taxas de juros, prevendo quedas muito graduais ao longo de 2025. As previsões mostram uma queda de apenas 50 pontos base ao longo de 2025, mas é possível que seja ainda menos. O principal motivo de tanta cautela são as preocupações com possíveis medidas protecionistas, como tarifas sobre importações, podem exercer pressão inflacionária. O debate será se o efeito inflacionário de tarifas será temporário ou permanente. Essa dúvida ganha mais relevância quando consideramos que, a economia americana continua a crescer acima do potencial, sustentada por políticas fiscais expansionistas.

No Brasil, o cenário apresenta características semelhantes, com a economia crescendo acima do potencial pelo quarto ano consecutivo. As taxas de juros reais extremamente elevadas irão impactar severamente o crescimento econômico, ao encarecer o crédito, desestimular investimentos produtivos e pressionar as empresas mais endividadas. Além disso, essas taxas de juros elevadas criam um ambiente de incerteza para investidores e aumentam os custos de financiamento do governo, agravando os riscos de dominância fiscal. Esse crescimento tem sido impulsionado predominantemente pelo aumento do gasto público, que subiu de 18% para 20,4% do PIB em 2024, o maior patamar desde a gestão Dilma. Esse aumento significativo reflete despesas como a antecipação de precatórios e a expansão de programas sociais, o que gerou um descompasso entre as políticas fiscal (acelerando a economia) e monetária (tentando frear). O pacote fiscal anunciado recentemente trouxe cortes de gastos bastante modestos, sugerindo que o combate ao excesso de inflação dependerá majoritariamente da política monetária, com juros altos sendo utilizados como principal ferramenta para conter a demanda. Não acreditamos que o Banco Central abandonará, formal ou informalmente, a meta de inflação.

A inflação no Brasil continua preocupante, especialmente com a recente desvalorização cambial, que pode impactar os preços dos alimentos e bens importados a curto prazo. O fluxo cambial tem desempenhado um papel crucial no cenário econômico brasileiro recente. A desvalorização do Real, intensificada por saídas significativas de capital em dezembro, tem pressionado os preços de importados e contribuído para a alta da inflação. Essa dinâmica foi amortecida por intervenções do Banco Central, que realizou vendas expressivas de dólares para conter a volatilidade cambial. Apesar dessas medidas, espera-se que a sazonalidade positiva, associada ao retorno de capital estrangeiro em janeiro e à entrada de divisas com a safra agrícola no início de 2025, possa trazer algum alívio, ainda que temporário, ao câmbio.

A balança comercial brasileira, vinha contribuindo positivamente para o crescimento econômico em 2022/23, mas em 2024 perdeu fôlego. Ainda assim, o setor de petróleo se destaca como um motor de geração de receitas externas, com projeções de aumento

na produção nos próximos anos. Por outro lado, o agronegócio segue como um ponto positivo, com previsão de forte safra em 2025, contribuindo para um choque de oferta positivo que pode aliviar pressões inflacionárias. Acreditamos que o pico de inflação de 2025 deve se dar no início do segundo trimestre.

No cenário financeiro, a combinação de juros altos e incertezas fiscais tem afetado negativamente os investimentos e a bolsa de valores. Apesar de as ações estarem baratas em termos históricos, a falta de gatilhos para uma queda sustentável nos juros desestimula o apetite dos investidores. Esse quadro fica ainda mais negativo quando consideramos a provável forte queda no crescimento do PIB em 2025.

Em síntese, o contexto geral é de desafios significativos. Para 2025, as previsões econômicas apontam para uma inflação em torno de 4,9%, com a possibilidade de redução nos índices a partir do segundo semestre, caso a política monetária surta os efeitos esperados. A taxa de juros é projetada para atingir um pico de 14,25% no primeiro trimestre, mantendo-se elevada ao longo do ano, com possíveis cortes apenas no segundo semestre. No mercado financeiro, espera-se que a bolsa enfrente desafios em função da alta nos custos de financiamento e incertezas fiscais, mas pode se beneficiar de setores específicos, como o agronegócio. Em relação ao câmbio, o Real pode continuar sob pressão no curto prazo, mas há expectativas de alívio com a entrada de divisas provenientes da safra e do retorno sazonal de capitais estrangeiros no início do ano. No Brasil, o foco está em alinhar políticas fiscal e monetária para evitar riscos de longo prazo e criar condições para uma retomada sustentável. A perspectiva para o primeiro semestre de 2025 é de dificuldades, com expectativa de alívio apenas na segunda metade do ano, condicionado a um ajuste adequado das políticas econômicas e à estabilidade cambial.

Atualizações gerais

Em dezembro de 2024, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,034/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 final do mês, o fundo rescindiu um contrato de locação no ativo BBS, o que resultou em uma redução de 1,54% na ocupação. Entretanto, o impacto na receita imobiliária atual será nulo, uma vez que a área havia sido recentemente locada e estava em período de carência.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., resultando em valor 2,4% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 3,4% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 29/11/2024.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 2.843 mil, o equivalente a R\$ 0,034/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.

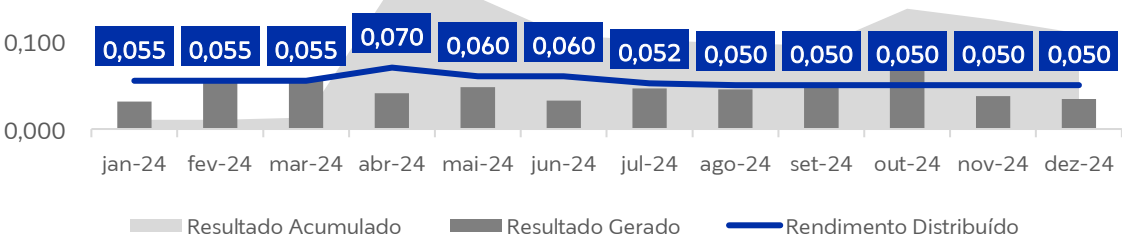
A receita dos imóveis em dezembro totalizou R\$ 7.896 mil, enquanto o resultado financeiro, já considerando o prejuízo dessas vendas de Fundos Imobiliários, foi de R\$ - 4.465 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro 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\$ 9.020 mil, equivalente a R\$ 0,109/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 24 (R\$ mil)	Dezembro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.896	0,095	0,101	0,103
Resultado Financeiro	-4.465	-0,054	-0,043	-0,033
Receita Financeira	-1.303	-0,016	-0,002	0,001
Despesa Financeira	-3.161	-0,038	-0,041	-0,034
Taxa de Administração	-375	-0,003	-0,006	-0,008
Administrador e Escriturador	-114	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-261	-0,003	-0,005	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-213	-0,003	-0,004	-0,003
Resultado Recorrente Total	2.843	0,034	0,047	0,058
Resultado Não Recorrente	-	-	0,014	0,010
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.843	0,034	0,061	0,068
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,055	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.318	0,125
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.298	-0,016
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	9.020	0,109

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

O rendimento médio mensal estimado a ser distribuído pelo Fundo, até março de 2025, está projetado entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

A partir de abril de 2025, com o recebimento da parcela de R\$ 0,14/cota referente à venda do BM336, a estimativa de rendimentos será ajustada, podendo chegar até R\$ 0,075/cota para o período de abril a junho de 2025. Esse ajuste reflete o impacto positivo do resultado não recorrente gerado pela venda do ativo.

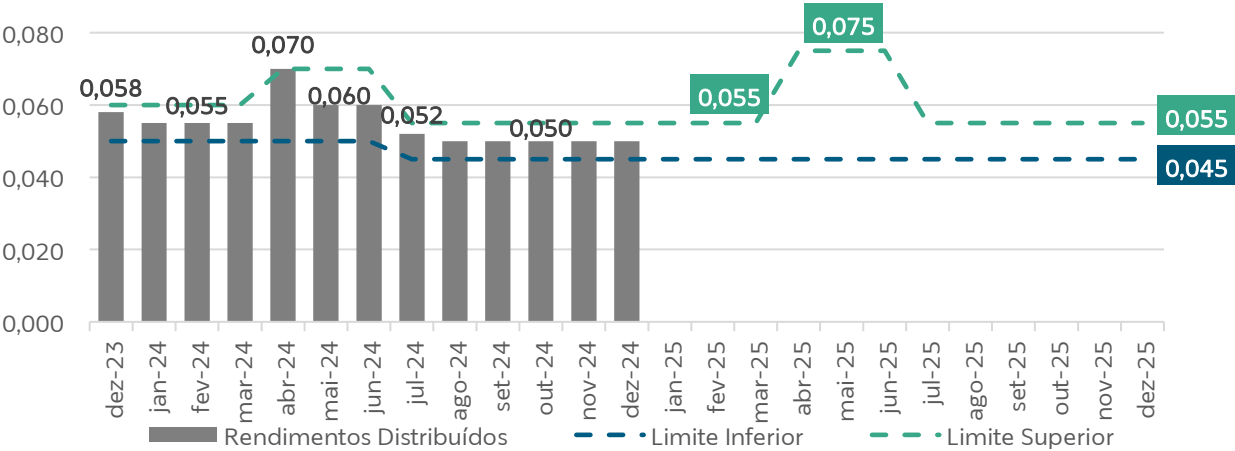
Já no período de julho a dezembro de 2025, as distribuições devem retornar ao patamar atual, com rendimentos projetados entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

Vale lembrar que o Fundo ainda tem uma segunda parcela da venda do BM336 a receber em abril de 2026, estimada em R\$ 0,19/cota.

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 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)



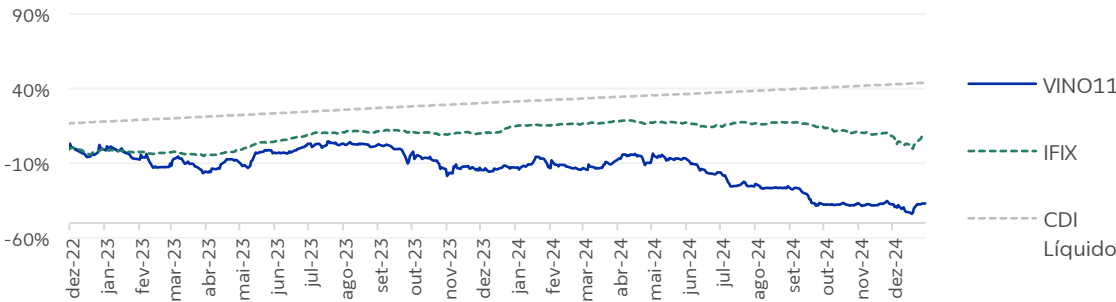
Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	4,95	7,58	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-0,2%	-34,8%	-47,3%	-58,1%	-61,1%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	7,1%	15,7%	20,7%	24,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,8%	-27,7%	-31,6%	-37,5%	-36,9%
IFIX ³	-0,7%	-5,9%	13,7%	11,5%	8,0%
IBOVESPA ⁴	-4,3%	-10,4%	6,3%	27,1%	11,1%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-0,2%	-34,8%	-47,3%	-58,1%	-61,1%
Rendimentos e Outros	1,0%	7,1%	15,7%	20,7%	24,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	0,8%	-27,7%	-31,6%	-37,5%	-36,9%
CDI Líquido ⁶	0,7%	9,2%	32,9%	40,5%	43,9%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 4,94, o que equivale a uma variação de -0,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,8% no mês, o equivalente a 1,5 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



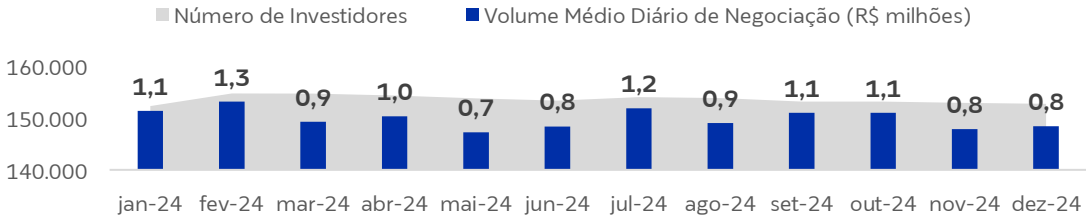
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	409.162
Número de Cotistas	152.738
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,8
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

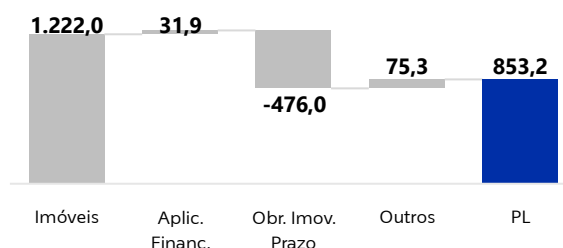
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 152.738 cotistas e um valor de mercado de R\$ 409,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1 mil que representou um giro equivalente a 4,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 881,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.222,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 31,9 milhões, que incluem R\$ 30,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 1,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

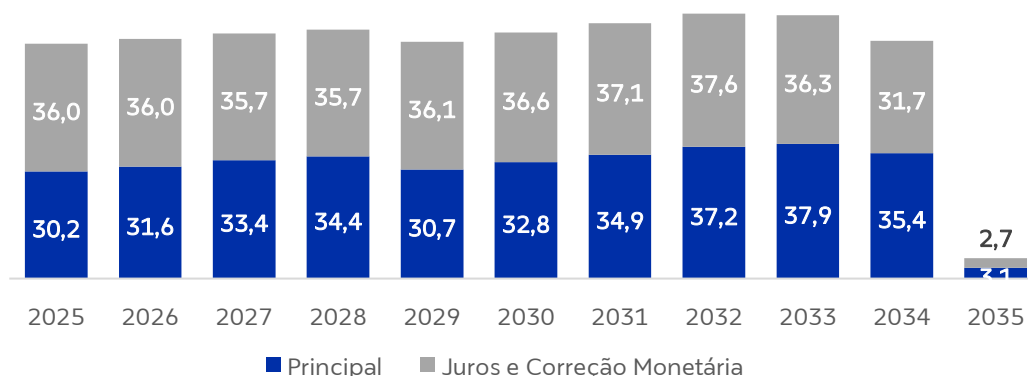
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.222,0	14,75
Aplicações Financeiras	31,9	0,39
Obrigações Imóveis a Prazo	-476,0	-5,75
A Pagar / Receber	75,3	0,91
Patrimônio Líquido	853,2	10,30



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 476,0 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336 totaliza, R\$ 380,9 milhões que representa 31,2% dos ativos imobiliários do fundo. Do montante total, R\$ 36,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	359.991	76%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	11.065	2%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	35.763	8%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	65.822	14%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	3.353	1%
Total				475.996	

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



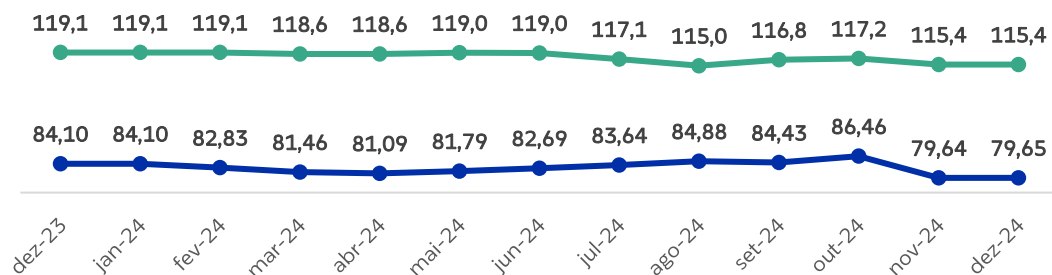
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 01 de janeiro de 2025. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

Indicadores Operacionais

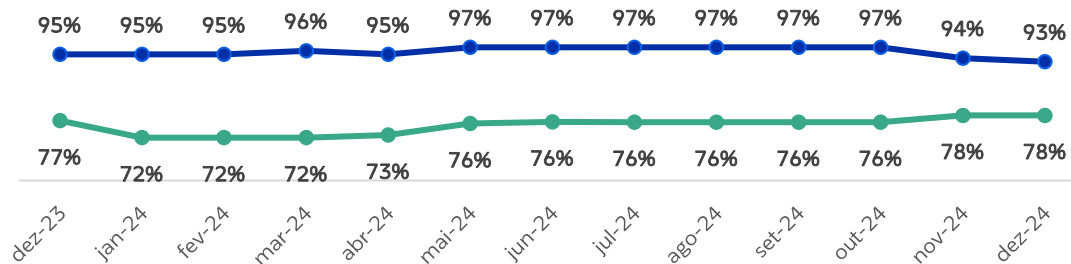
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 31,0% em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

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

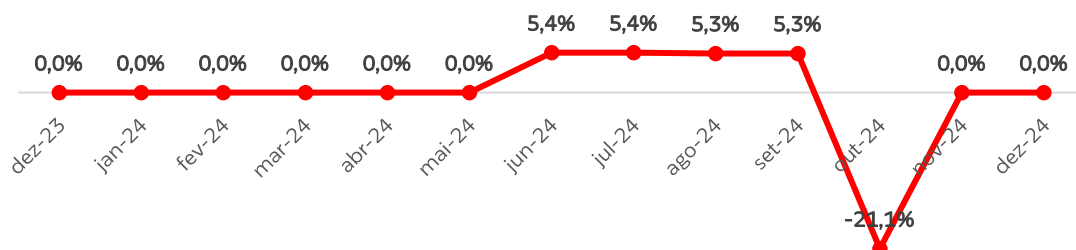


Taxa de Ocupação Média (%)



Conforme comentário do gestor, a rescisão do contrato no ativo BBS impactou a taxa de ocupação do fundo, resultando em uma redução de aproximadamente 1,5%.

Inadimplência Líquida Média (%)

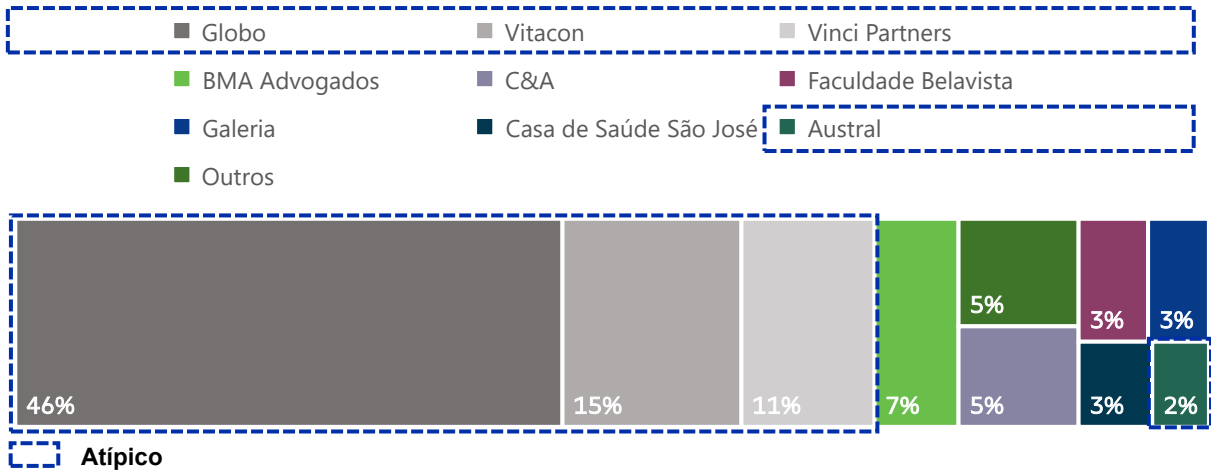


Portfólio

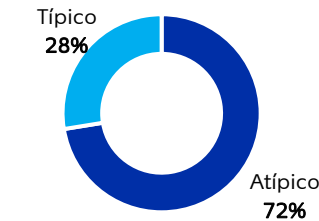
O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 83,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

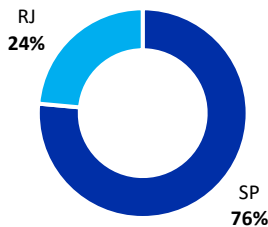
Locatário



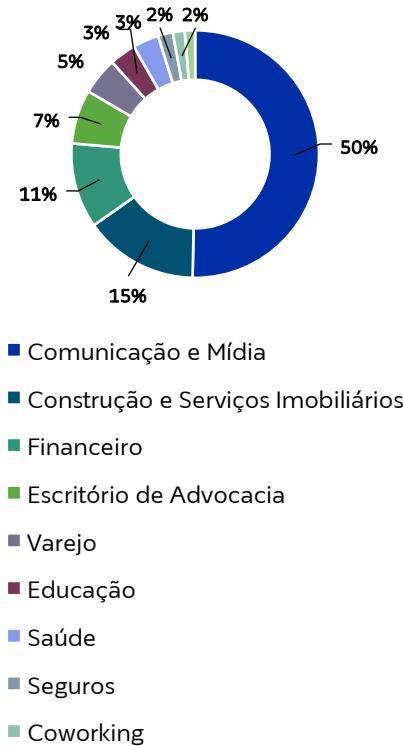
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação



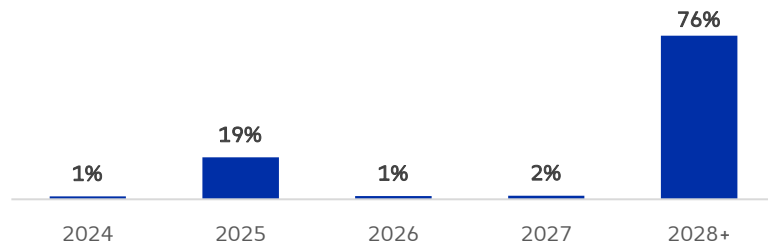
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,1 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.

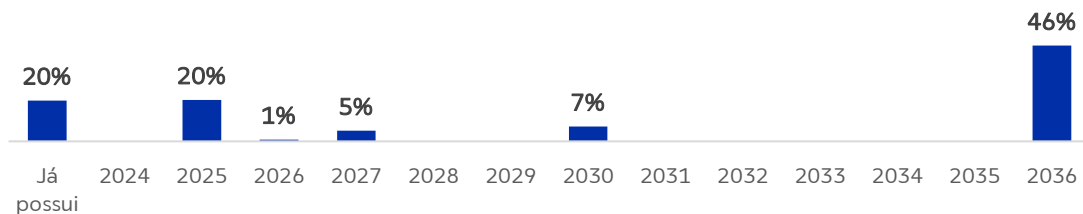
WAULT¹



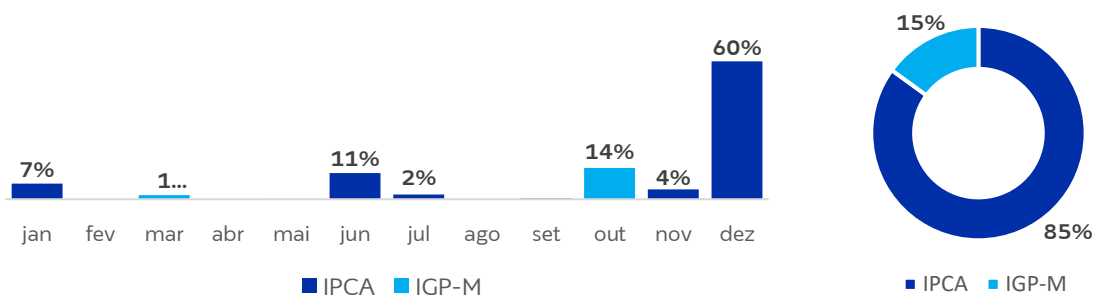
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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 m ²
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 m ²
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 m ²
Taxa de Ocupação	52%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

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



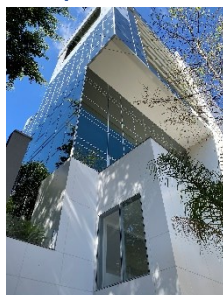
% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Alphaville, SP

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



% Participação VINO11	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Vila Madalena, SP

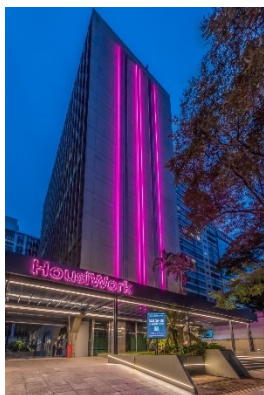
8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

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
Região¹	Paulista, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE [AQUI](#).



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

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



**VINCI
COMPASS**