

Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro 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 (31-01-25)

R\$ 4,70

Valor Patrimonial da Cota (31-01-25)

R\$ 10,33

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-01-25)

153.072

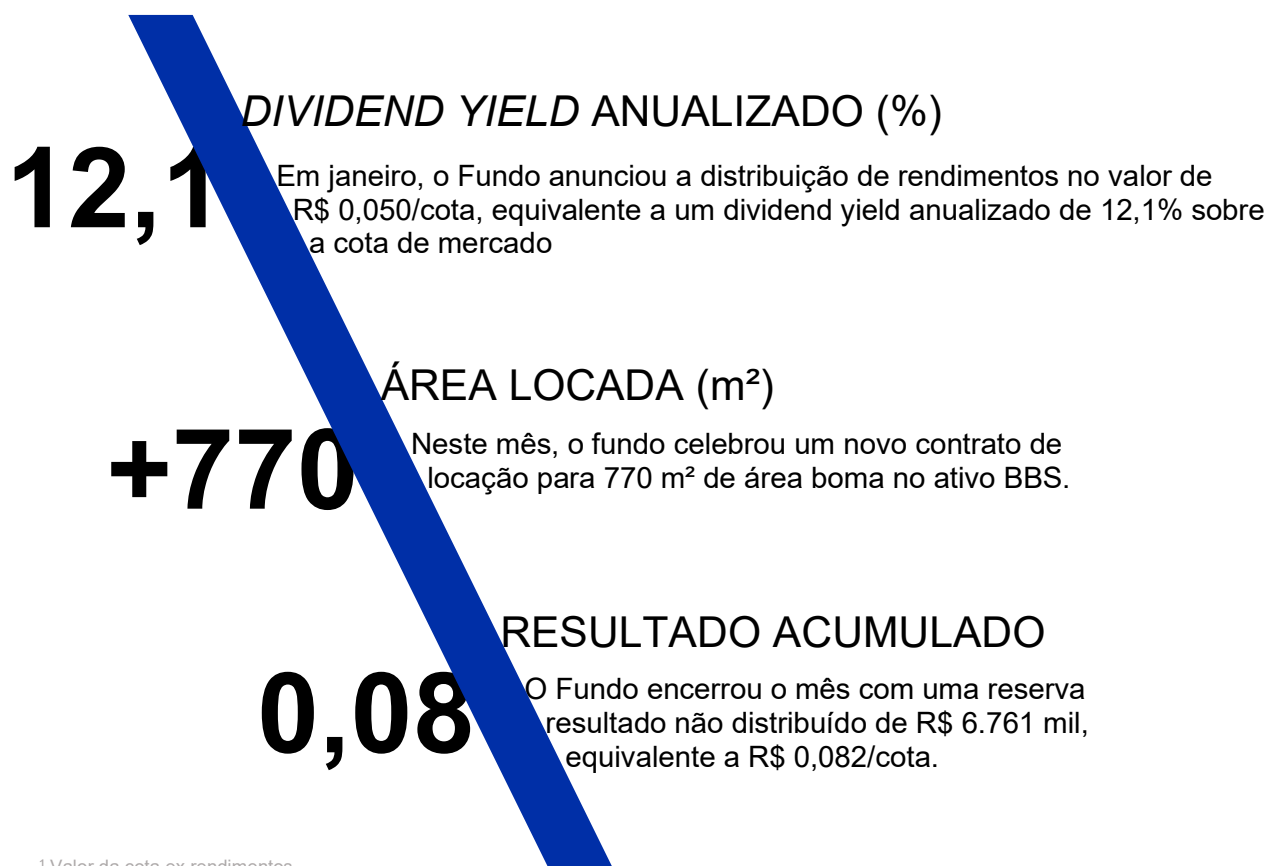
Taxa de Administração²

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 cenário macroeconômico dos Estados Unidos segue robusto, com um crescimento econômico acima do potencial e um mercado de trabalho resiliente. A taxa de desemprego subiu para 4,1%, mas permanece abaixo da taxa natural estimada de 4,4%, enquanto a inflação de salários caiu de 7% no pós-pandemia para 3,8%, indicando ausência de pressões significativas no mercado de trabalho. O principal desafio no cenário americano vem da inflação, que apesar de controlada, apresenta expectativas de alta devido ao impacto das tarifas sobre importações e ao crescimento econômico forte. O Federal Reserve interrompeu os cortes de juros e pode manter essa postura por um período prolongado, uma vez que a economia ainda cresce a 2,8% ao ano, acima do crescimento potencial de cerca de 1,8%. A incerteza sobre tarifas e o cenário inflacionário podem adiar novas quedas nos juros por um prazo longo.

Apesar do cenário macroeconômico positivo, o mercado acionário dos EUA enfrenta desafios. O principal motivo é a ausência de prêmio de risco nas ações em relação aos títulos de renda fixa. O rendimento dos bônus de 10 anos está em torno de 4,5%, superior ao *earnings yield* do S&P 500, o que reduz a atratividade do mercado acionário. Esse fator, aliado a incertezas políticas e econômicas, pode levar a uma correção nos preços das ações, mesmo com fundamentos econômicos sólidos.

Na China, o cenário segue sendo de desaceleração econômica contínua, com crescimento projetado em torno de 4,5% para 2025. O modelo econômico chinês segue baseado em produção industrial e exportações, enquanto o consumo interno perde dinamismo. A deflação persiste, com o índice de preços ao produtor (PPI) em território negativo desde 2022. O investimento estrangeiro direto continua saindo da China, enquanto o mercado imobiliário segue fragilizado, evidenciado por queda na construção civil e na venda de imóveis comerciais e residenciais. As tarifas impostas pelos EUA agravam esse cenário e dificultam uma recuperação mais sólida.

No Brasil, a conjuntura econômica aponta para uma desaceleração significativa na atividade econômica devido à política monetária muito restritiva (juros reais curtos acima de 10%) e ao ajuste fiscal em curso. O Banco Central mantém juros elevados, com taxa Selic em 13,25%, resultando em um juro real próximo de 11%. Esse nível contracionista já começa a impactar a atividade econômica. A política fiscal, que foi expansionista em 2023, agora passa por um ajuste, com redução do gasto público de 20,4% em meados de 2024 para 18,7% do PIB em dezembro de 2024. Essa mudança deve contribuir para uma desaceleração no crescimento econômico, com projeções de PIB caindo de 3,5% em 2024 para algo próximo de 2% em 2025. O impacto inicial da desaceleração será maior no setor não-agrícola, uma vez que o setor agrícola será beneficiado por boas safras de soja e milho em 2025.

A desaceleração econômica deve permitir uma reversão na trajetória dos juros ao longo de 2025. O mercado já ajusta suas expectativas. O mercado futuro chegou a precificar um pico de juros de 17% e no momento já vê esse pico em torno de 15%. Acreditamos que na medida em que sejam divulgados mais números indicando uma moderação na atividade econômica, a credibilidade da sinalização de um pico de Selic a 14,25% aumentará. Paradoxalmente, os dados econômicos mais fracos beneficiaram o mercado

acionário brasileiro, que reagiu positivamente à expectativa de juros longos mais baixos, resultando em uma valorização da Bolsa. Caso o cenário de desaquecimento econômico se confirme (crescimento do PIB de 2% em 2025 e a inflação permaneça controlada), a taxa Selic pode iniciar um ciclo de cortes no último trimestre do ano, o que poderia impulsionar ainda mais o mercado de renda variável no Brasil.

Apesar das tendências que descrevemos acima, é importante enfatizar que a visibilidade do cenário macro parece baixa no momento. Riscos geopolíticos, mudanças de diretriz no governo Trump e no Brasil um ponto de inflexão nas políticas monetárias e fiscal. Com tantas variáveis mudando ao mesmo tempo, teremos que reavaliar a direção do cenário com mais frequência do que o habitual para manter a rumo certo.

Atualizações gerais

Em janeiro de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,023/cota, impactado por um movimento não recorrente de venda de posições em Fundos Imobiliários da carteira do Fundo. Excluindo esse efeito pontual, o resultado do fundo foi de R\$ 4,1 milhões equivalente a 0,049/cota. O fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,8%. Esse resultado foi composto pelo resultado recorrente do Fundo, além do impacto positivo do resultado acumulado dos eventos realizados em 2024.

No portfólio imobiliário, a COW, locatária do BBS, havia sinalizado a devolução de 1.740 m² do imóvel em dezembro de 2024, conforme indicado no relatório de setembro. No entanto, a devolução efetiva foi menor, totalizando 1.294 m², com a extensão da ocupação da área do térreo até março de 2025. Por outro lado, neste mês, o fundo celebrou um novo contrato de locação no mesmo ativo para 770 m² de área BOMA com a Velotax, empresa de tecnologia focada em soluções fiscais.

Além disso, a Globo, locatária do fundo, inaugurou um estacionamento sustentável em sua sede em São Paulo. O espaço, coberto por painéis solares de 520 kWp, abastecerá parte das operações da emissora, além de contar com estações de recarga para veículos elétricos. Essa iniciativa, está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU e também demonstra o *stickiness* da locatária e seu investimento contínuo no imóvel, reforçando seu compromisso de longo prazo com o espaço.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 1.882 mil, o equivalente a R\$ 0,023/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.

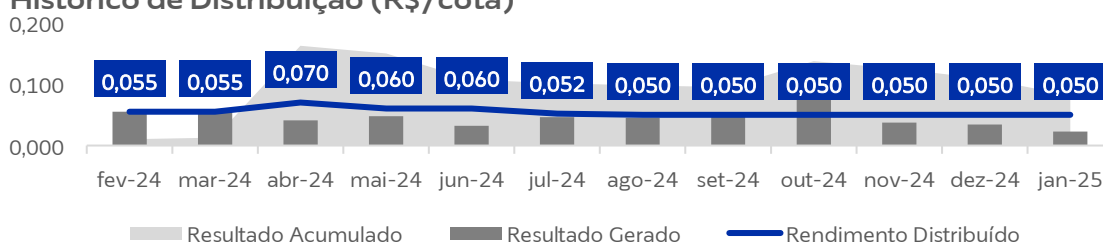
A receita dos imóveis em janeiro totalizou R\$ 8.116 mil enquanto o resultado financeiro, já considerando o prejuízo dessas vendas de Fundos Imobiliários, foi de R\$ -5.540 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro 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\$ 6.761 mil, equivalente a R\$ 0,082/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 25 (R\$ mil)	Janeiro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	8.116	0,098	0,098	0,103
Resultado Financeiro	-5.540	-0,067	-0,067	-0,034
Receita Financeira	-2.039	-0,025	-0,025	0,000
Despesa Financeira	-3.501	-0,042	-0,042	-0,034
Taxa de Administração	-395	-0,004	-0,004	-0,008
Administrador e Escriturador	-115	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-280	-0,003	-0,003	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-298	-0,004	-0,004	-0,003
Resultado Recorrente Total	1.882	0,023	0,023	0,058
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,009
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.882	0,023	0,023	0,067
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,050	0,068

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.020	0,109
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.259	-0,027
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	6.761	0,082

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado em dezembro de 2024, 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.

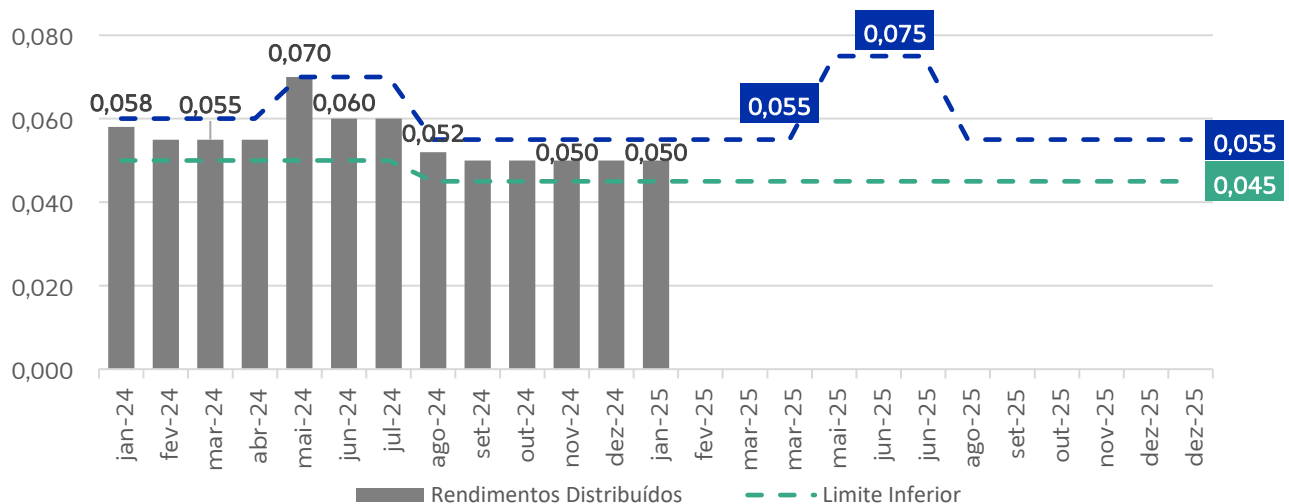
Já no período de julho a dezembro de 2025, as distribuições devem retornar ao patamar atual, com rendimentos projetados entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

Vale lembrar que o Fundo ainda tem uma terceira 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)



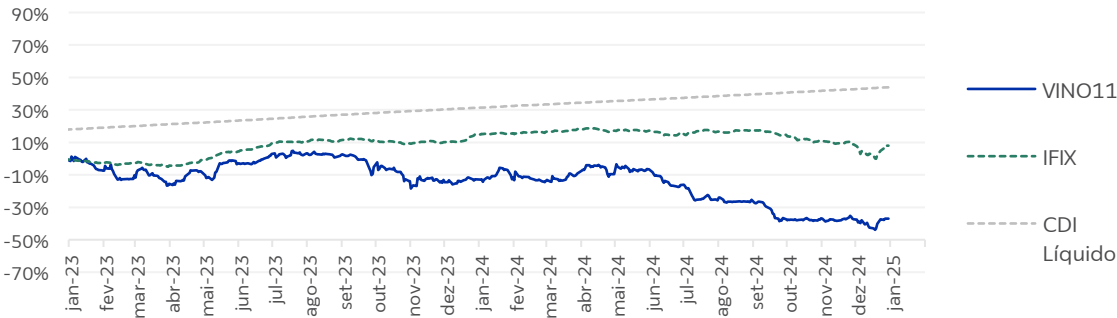
Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	4,94	4,94	11,03
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,70	4,70	4,70
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-4,9%	-4,9%	-49,8%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	1,0%	15,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,8%	-3,8%	-34,2%
IFIX ³	-3,1%	-3,1%	10,2%
IBOVESPA ⁴	4,9%	4,9%	11,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-4,9%	-4,9%	-49,8%
Rendimentos e Outros	1,0%	1,0%	15,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-3,8%	-3,8%	-34,2%
CDI Líquido ⁶	0,9%	0,9%	34,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 4,70, o que equivale a uma variação de -4,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,8% no mês, o equivalente a 0,8 ponto percentual abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



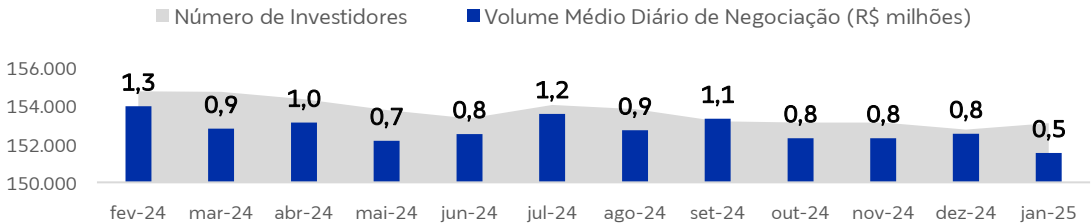
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	389.284
Número de Cotistas	152.738
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,8
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

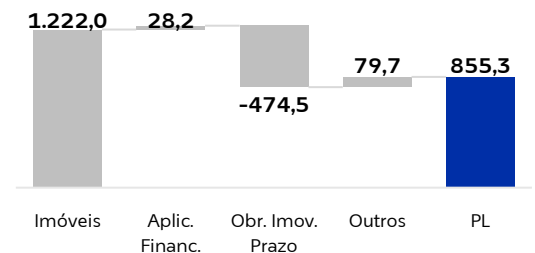
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 153.072 cotistas e um valor de mercado de R\$ 389,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,8 mil que representou um giro equivalente a 2,9% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 855,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.222,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 28,2 milhões, que incluem R\$ 27,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 679 mil em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

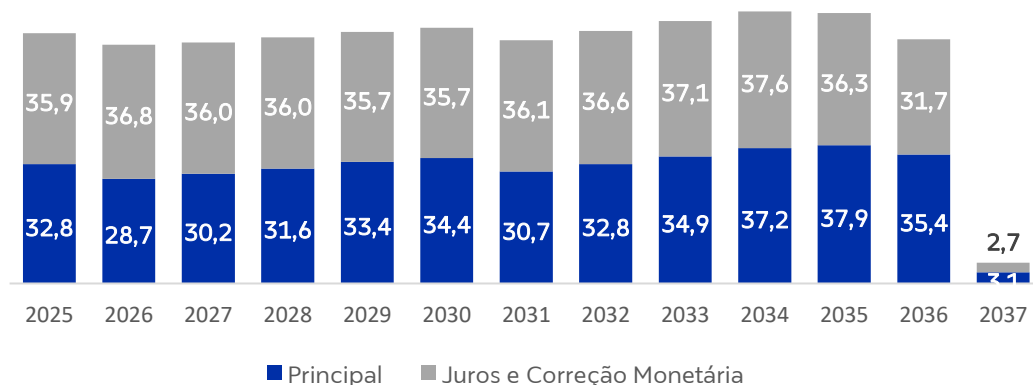
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.222,0	14,75
Aplicações Financeiras	28,2	0,34
Obrigações Imóveis a Prazo	-474,5	-5,73
A Pagar / Receber	79,7	0,96
Patrimônio Líquido	855,3	10,33



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 474,5 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336 totaliza, R\$ 382,9 milhões, que representa 31,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 35,0 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	360.340	76%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	9.705	2%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	35.260	7%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	66.159	14%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	3.027	1%
Total				474.491	

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

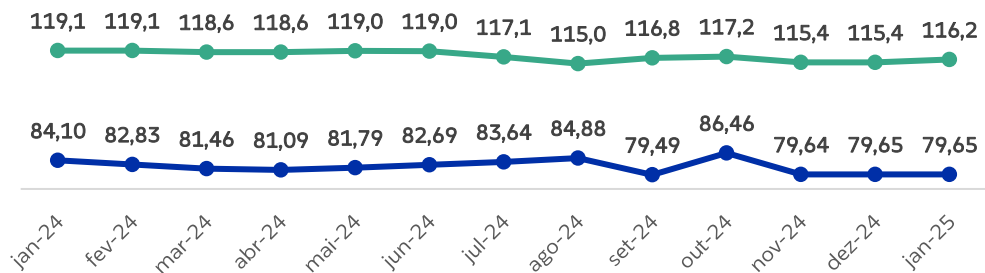


Indicadores Operacionais

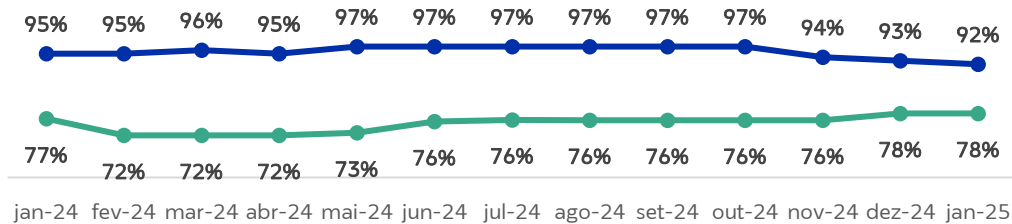
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de R\$ 31,4 em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

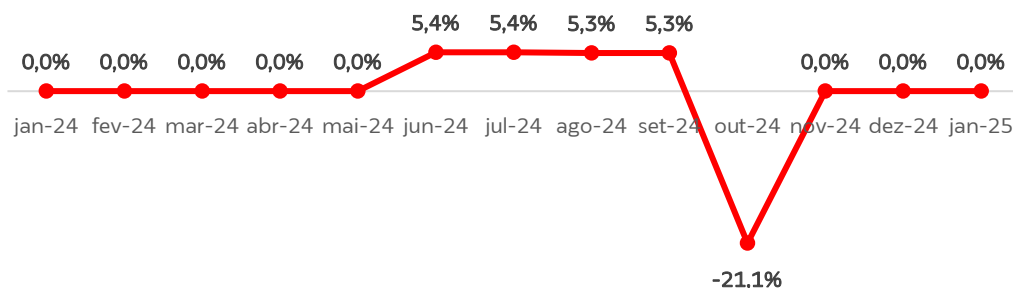
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



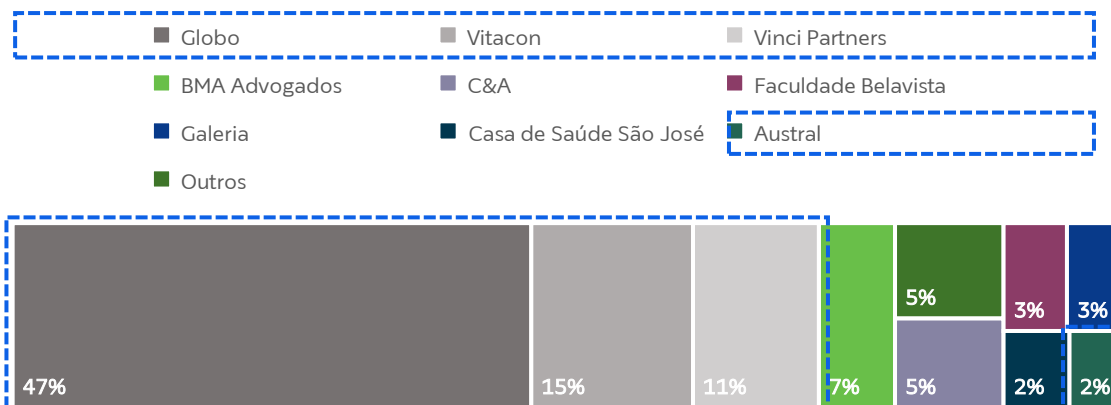
Portfólio

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

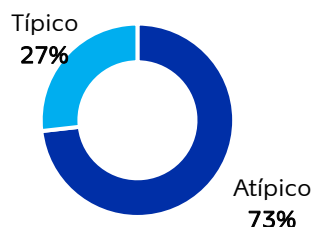
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

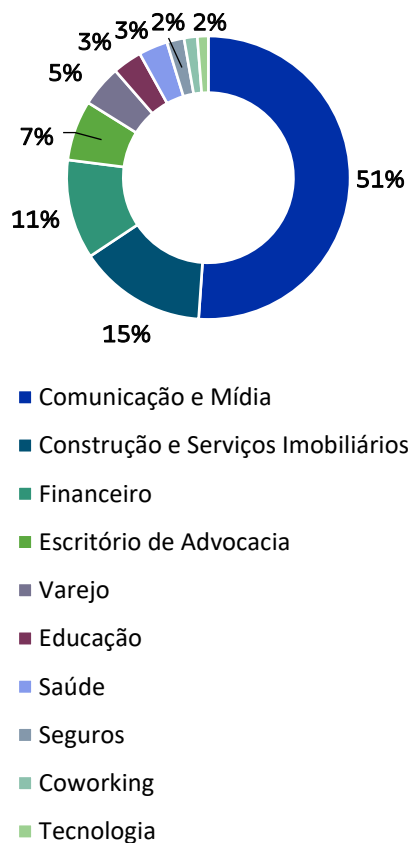
Atípico



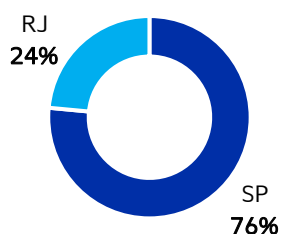
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



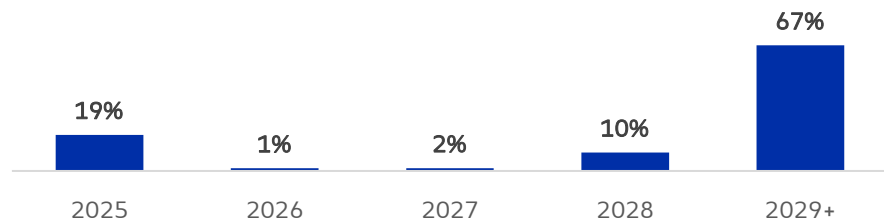
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

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

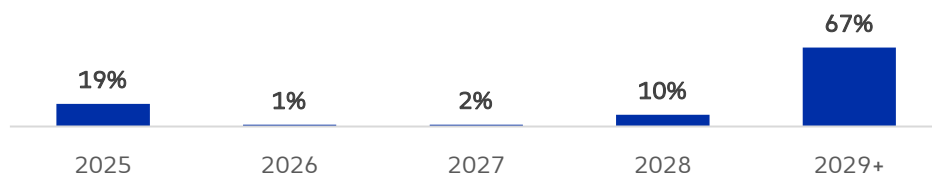
WAULT¹



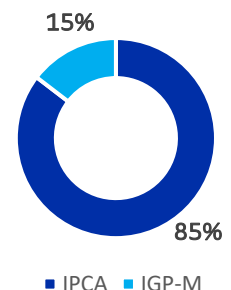
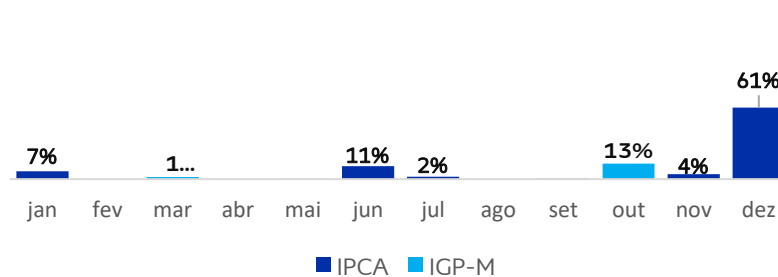
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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 m ²
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 m ²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região ¹	Zona Sul, RJ



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



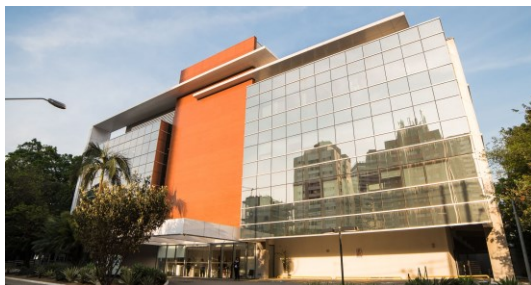
% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m ²
Taxa de Ocupação	26%
Principais Locatários	Vitacon e ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Jardins, SP

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

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m²
Taxa de Ocupação	40%
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

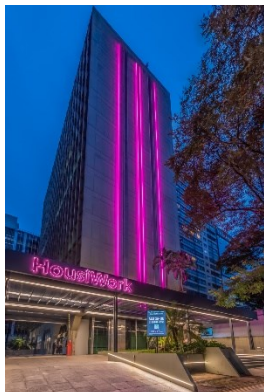
8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% 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
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.

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**