



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T24

Vinci Offices FII
VINO11

—

Vinci Offices FII – VINO11

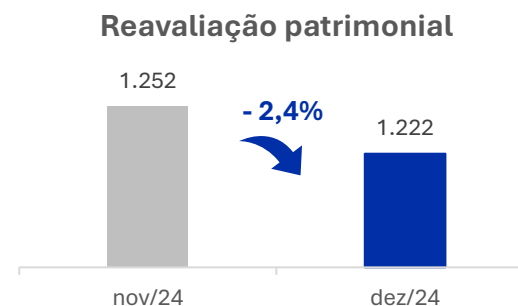
Destaques

Atualizações Gerais

- ✓ No mês de novembro, foi celebrado um novo contrato de locação com a Casa de Saúde São José no BMA Corporate, atual locatária do 2º pavimento, que irá reocupar a área de 478 m² no 1º pavimento que havia entregado em julho de 2023. Esse contrato, com vigência até janeiro de 2027, representa um aumento de 0,57% na taxa de ocupação do portfólio e uma adição de R\$ 0,0007 por cota à receita mensal do fundo
- ✓ Já em dezembro, o fundo rescindiu um contrato de locação no ativo BBS, o que resultou em uma redução de 1,54% na ocupação.
- ✓ 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 446 m² menor que o previsto, totalizando 1.294 m², devido à extensão da ocupação da área do térreo até março de 2025.
- ✓ Ainda no BBS, em janeiro, o fundo celebrou um novo contrato de locação para 770 m² de área BOMA com a Velotax, empresa de tecnologia focada em soluções fiscais.
- ✓ Considerando os efeitos combinados dos eventos recentes, a taxa de ocupação do fundo apresentou uma redução de aproximadamente 1%.

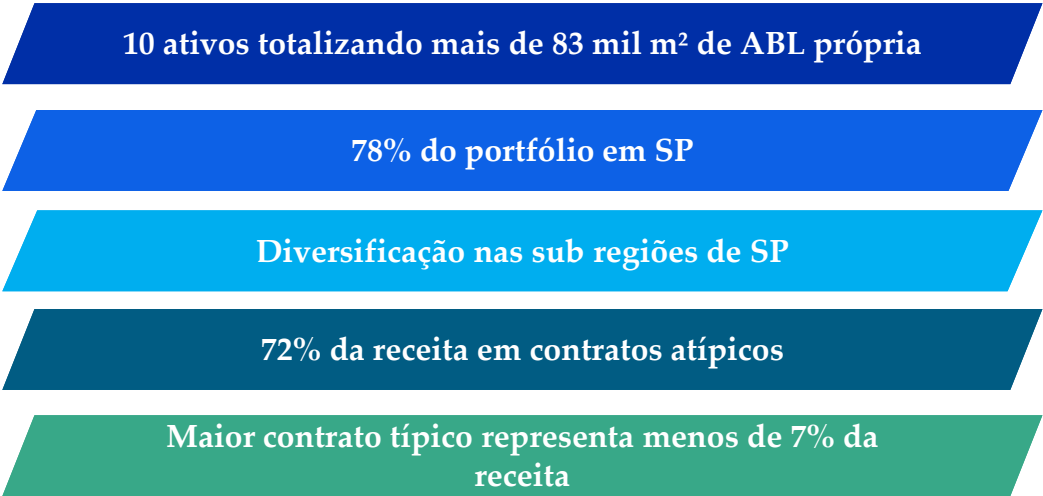
Reavaliação dos ativos

- ✓ Em dezembro de 2024, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 2,4% inferior ao valor contábil atual dos ativos.
- ✓ Essa variação representou uma variação negativa de aproximadamente 3,4% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 2024.



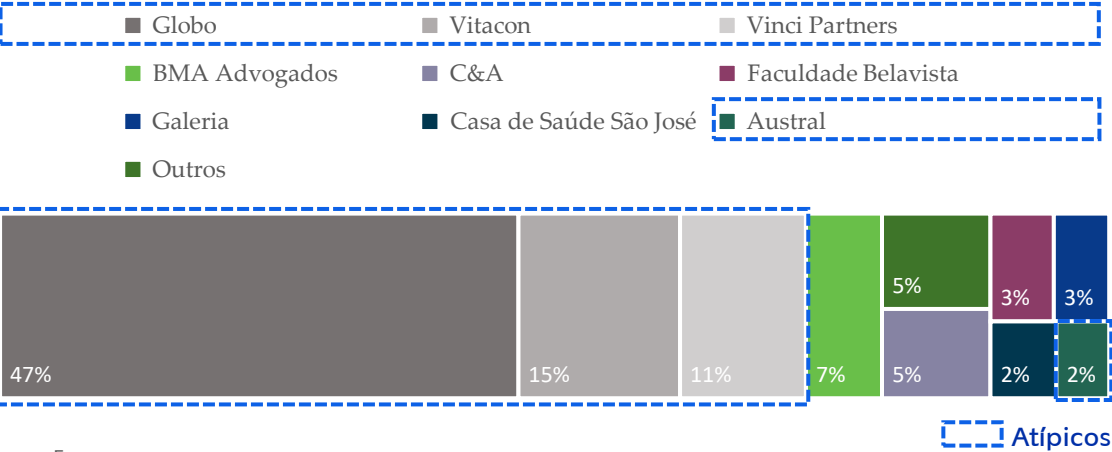
Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio



Ativo	Participação	ABL Própria (m²)	Localização
Sede Globo SP	100%	39.050	Brooklin, SP
BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
Sede C&A	100%	8.492	Alphaville, SP
Haddock Lobo 347	86%	6.980	Paulista, SP
Brooklin Business Square	100%	5.382	Chucri Zaidan, SP
Bartolomeu Mitre 336	51%	2.507	Zona Sul, RJ
Vita Corá	66%	4.308	Pinheiros, SP
Oscar Freire 585	67%	4.099	Jardins, SP
Cardeal Corporate	100%	2.682	Pinheiros, SP
LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

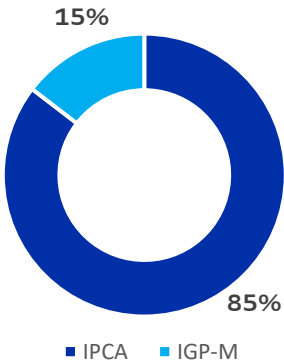
Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato



WAULT



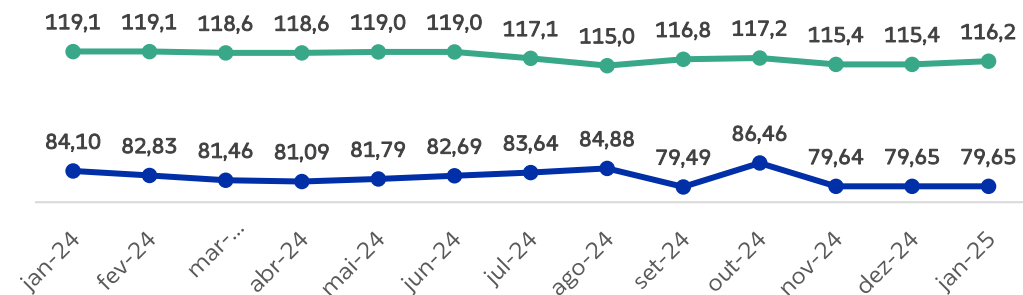
Índice de Reajuste do Contrato



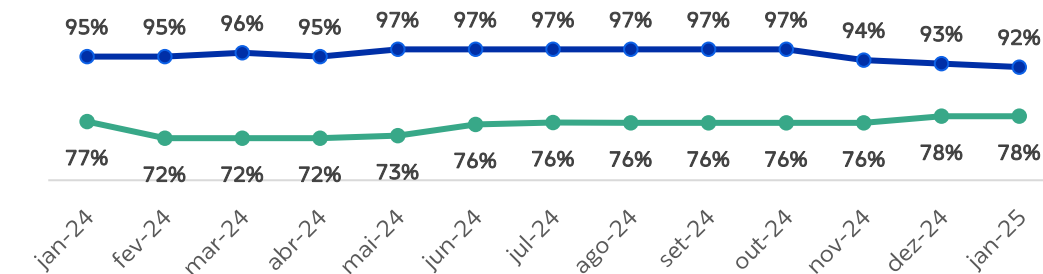
Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

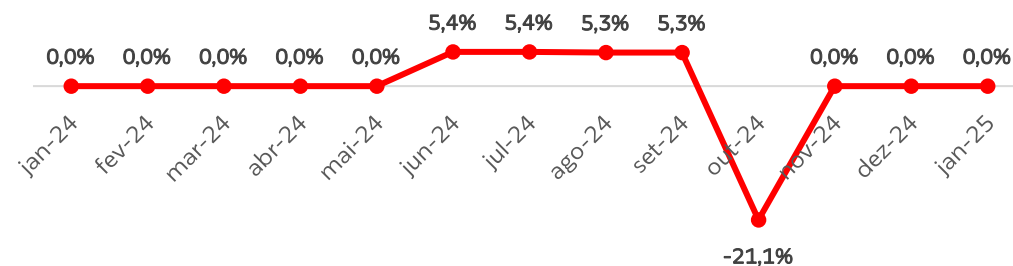
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



O Fundo não havia recebido o pagamento do aluguel com vencimento nos meses de junho a setembro de 2024 por parte da WeWork, relativo à locação do empreendimento Oscar Freire 585. Conforme [Fato Relevante](#), o fundo recebeu no dia 10 de outubro o valor integral dos aluguéis em atraso, acrescidos de multa e encargos contratuais o que impactou o indicador de inadimplência líquida em outubro.

Vinci Offices FII – VINO11

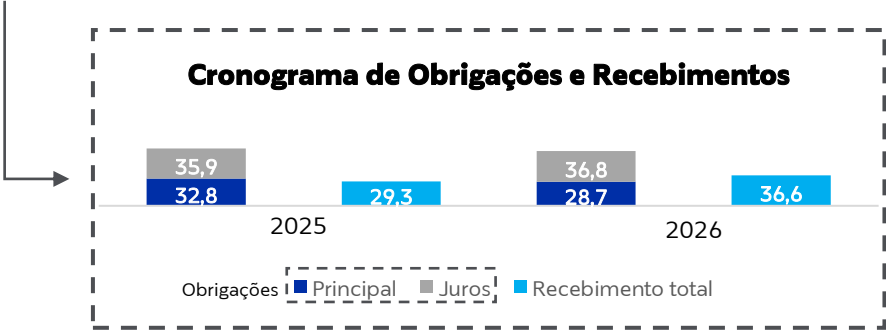
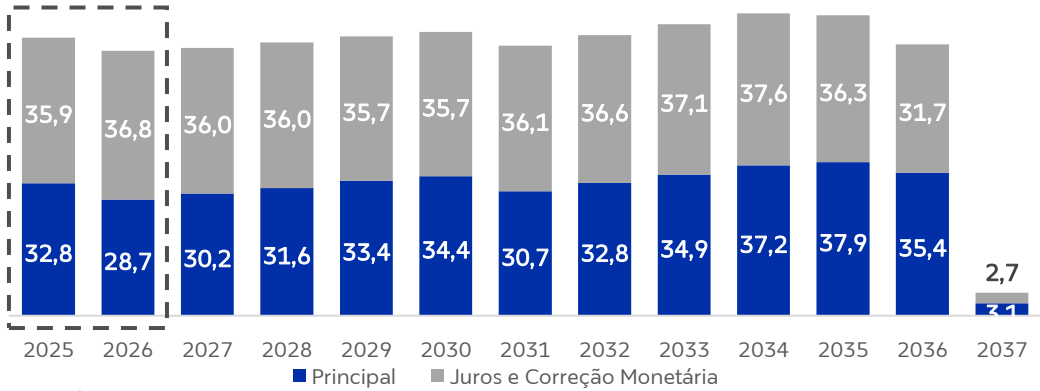
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Em janeiro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 474,5 milhões, líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336, de R\$ 382,9 milhões.

Alavancagem (R\$ mil)	Janeiro 2025
Aplicações Financeiras + recebimento venda do BM 336	28,2
Recebimento Venda BM 336 (parcela 2025)	29,1
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025	-32,8
Caixa Líquido ao Fim de 2025	24,5
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-407,4
Obrigações Líquidas	-382,9

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	360.430	76%
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	9.705	2%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	66.159	14%
CRI VINO	CDI + 3,5%	dez/30	35.260	7%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	3.027	1%
Total	-	-	474.491	

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



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

Vinci Offices FII – VINO11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Outubro/24 (R\$ mil)	Novembro/24 (R\$ mil)	Dezembro/24 (R\$ mil)	4T24	Δ 4T23 (%)	2024	Δ 2023 (%)
Resultado Imóveis	11.111	7.646	7.896	26.633	95%	100.515	91%
Resultado Financeiro	-2.887	-3.895	-4.465	-11.247	97%	-42.749	101%
Receita Financeira	567	-460	-1.303	-1.197	132%	-1.725	231%
Despesa Financeira	-3.454	-3.435	-3.161	-10.050	94%	-41.024	99%
Taxa de Administração	-375	-367	-286	-1.028	61%	-5.606	75%
Administrador e Escriturador	-31	-30	-25	-86	141%	-355	82%
Gestor	-344	-337	-261	-942	58%	-5.251	74%
Outras Receitas/Despesas	-155	-188	-213	-556	92%	-4.071	131%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,046	0,038	0,034	0,055	96%	0,047	83%
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-	-	1.132	988%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-	-	-	-	0,014	988%
Resultado Total	0,092	0,038	0,034	0,055	92%	0,063	104%
Rendimentos a serem distribuídos	0,050	0,050	0,050	0,050	85%	0,056	90%
Distribuição sobre o Resultado (%)	54%	133%	146%	92%	-8%	89%	86%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,095	0,137	0,124	0,095	-	0,034	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,042	-0,012	-0,016	0,014	-	0,075	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,137	0,125	0,109	0,109	-	0,109	-

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are two concentric circular arcs in a lighter blue shade. In the upper right corner, there are two thin white lines forming a small, open polygonal shape.

VINCI
COMPASS