



Vinci Fundos Listados

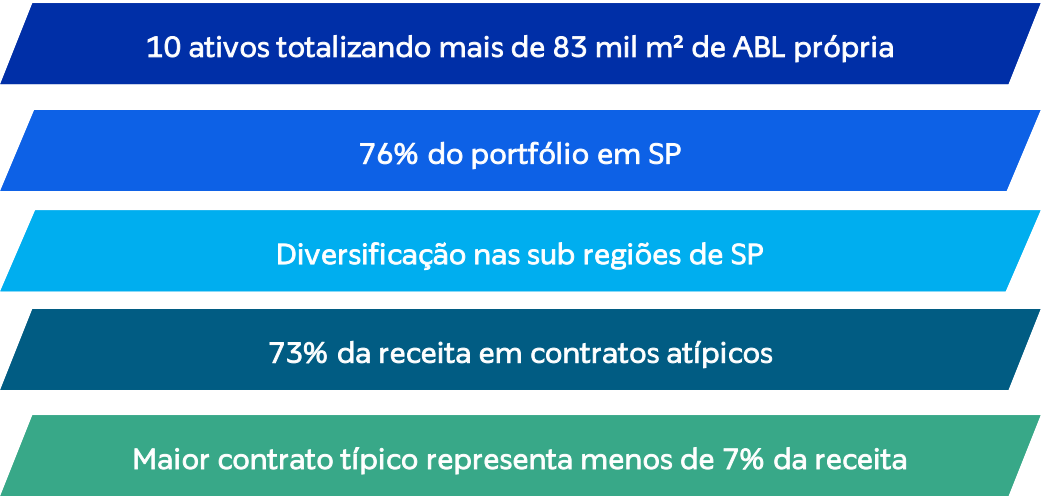
Relatório de Resultados Trimestrais – 1T25

Vinci Offices FII
VINO11

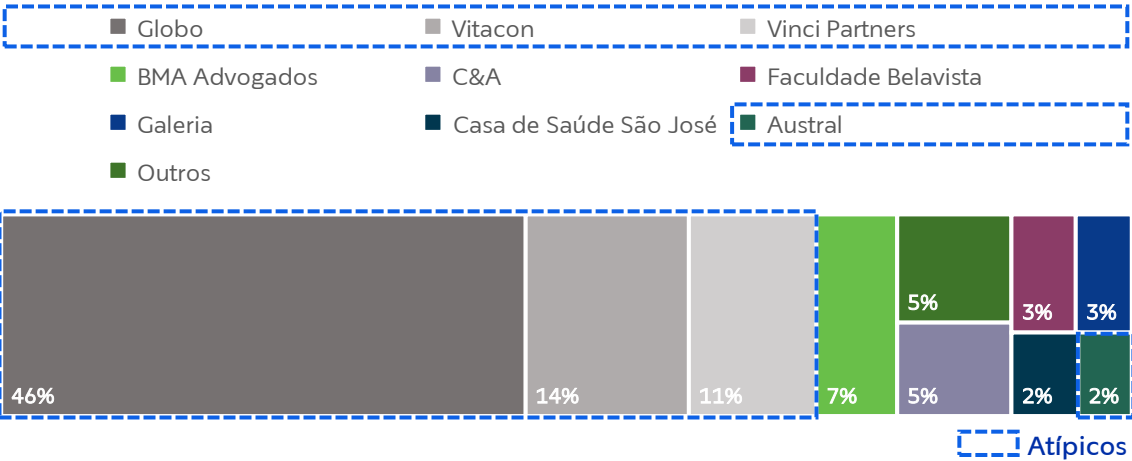
—

Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio



Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato

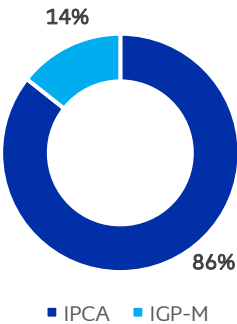


Ativo	Participação	ABL Própria (m²)	Localização
Sede Globo SP	100%	39.050	Brooklin, SP
BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
Sede C&A	100%	8.492	Alphaville, SP
Haddock Lobo 347	86%	6.980	Paulista, SP
Brooklin Business Square	100%	5.382	Chucri Zaidan, SP
Bartolomeu Mitre 336	51%	2.507	Zona Sul, RJ
Vita 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

WAULT



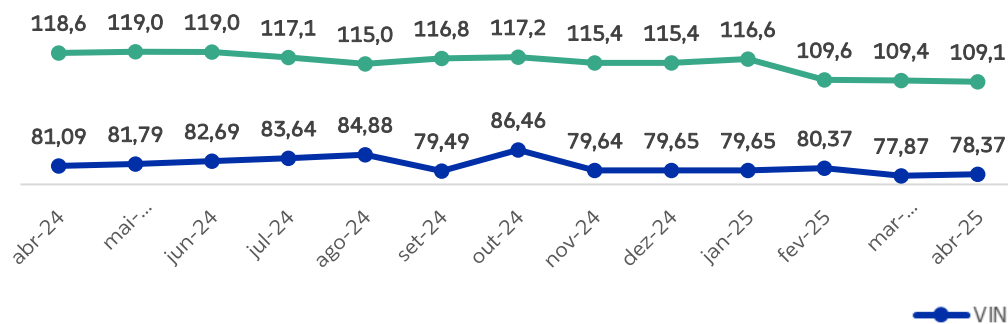
Índice de Reajuste do Contrato



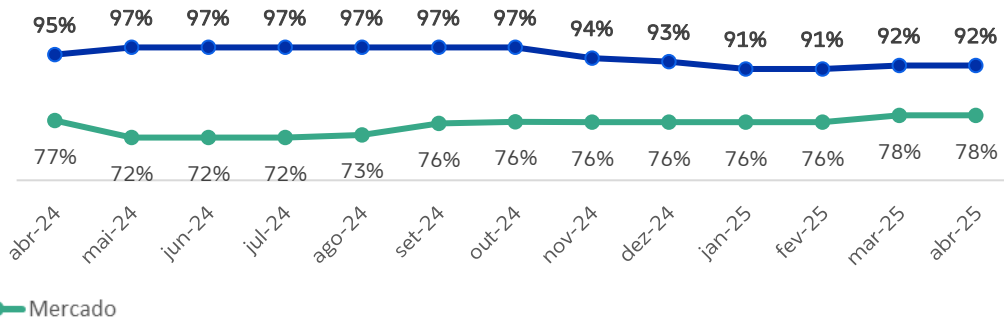
Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

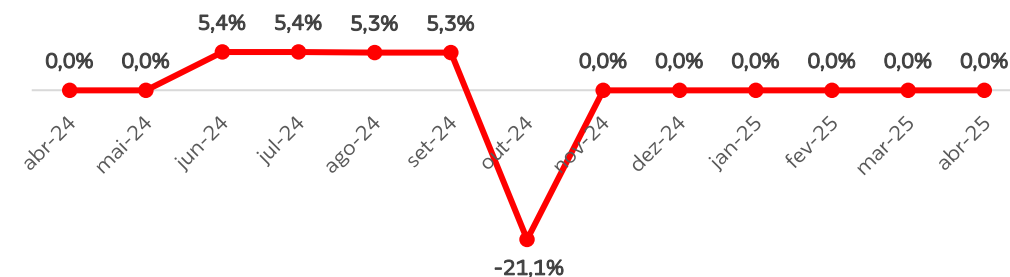
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



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

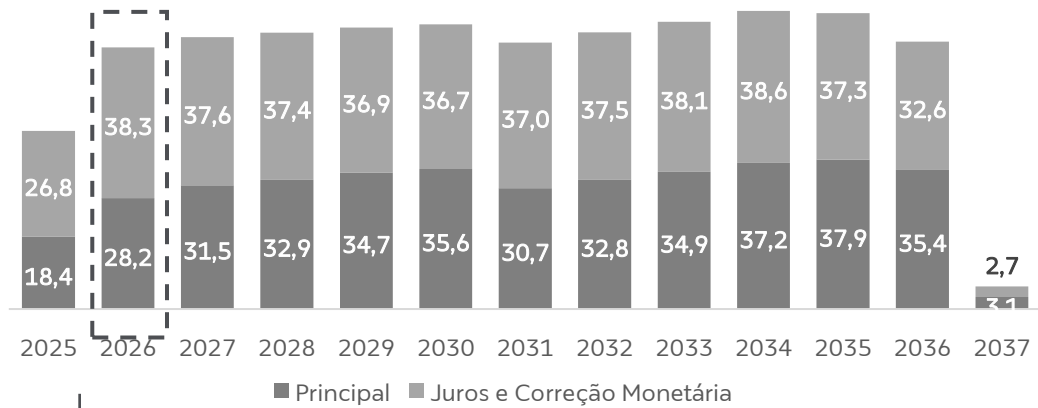
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Em abril de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 470,9 milhões, ou R\$ 386,1 milhões líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336. O gráfico do cronograma das obrigações à prazo do Fundo já refletem a negociação junto ao credor do CRI VINO.

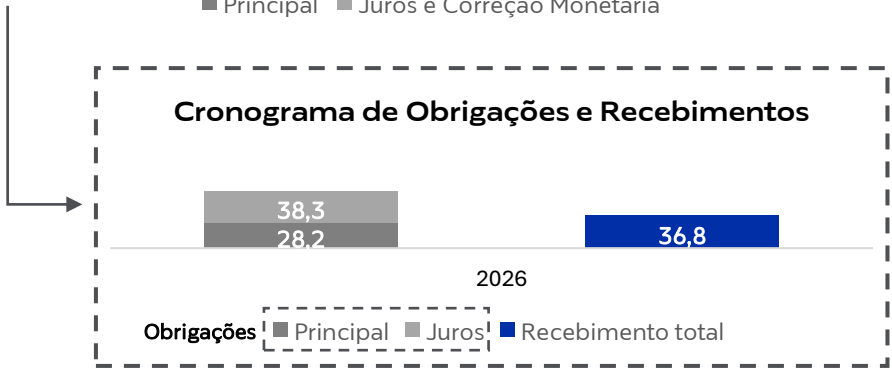
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Abril 2025
Aplicações Financeiras	49,7
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025	-18,4
Caixa Líquido ao Fim de 2025	31,2
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-417,3
Obrigações Líquidas	-386,1

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



Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	362.091	77%
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	5.543	1%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	67.459	14%
CRI VINO	CDI + 3,5%	dez/30	33.749	8%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	2.018	0%
Total	-	-	470.860	



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de maio 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)	Janeiro/25 (R\$/mil)	Fevereiro/25 (R\$/mil)	Março/25 (R\$ mil)	1T25	Δ 1T24 (%)	2025	Δ 2024(%)
Resultado Imóveis	8.116	7.914	7.825	23.856	88%	23.856	88%
Resultado Financeiro	-5.540	-4.185	-3.449	-13.174	103%	-13.174	103%
Receita Financeira (Caixa/FIIs)	-2.039	-771	-104	-2.914	143%	-2.914	143%
Despesa Financeira	-3.501	-3.414	-3.344	-10.259	95%	-10.259	95%
Taxa de Administração	-395	-407	-362	-1.164	64%	-1.164	64%
Administrador e Escriturador	-115	-116	-112	-343	109%	-343	109%
Gestor	-280	-291	-250	-821	55%	-821	55%
Outras Receitas/Despesas	-298	-224	-173	-695	123%	-695	123%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,023	0,037	0,046	0,036	74%	0,036	74%
Resultado Não Recorrente	-	-	152	152	-	152	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-	0,002	0,002	-	0,002	-
Resultado Total	0,023	0,037	0,048	0,036	75%	0,036	75%
Rendimentos a serem distribuídos	0,050	0,050	0,050	0,050	91%	0,050	91%
Distribuição sobre o Resultado (%)	217%	135%	104%	138%	121%	138%	121%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,109	0,082	0,069	0,109	-	0,109	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,027	-0,013	-0,002	-0,042	-	-0,042	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,082	0,069	0,067	0,067	-	0,067	-

The background is a solid blue gradient. A large, dark blue, semi-transparent 'V' shape is positioned diagonally across the center. In the bottom right corner, there is a large, dark blue, semi-transparent circular arc. Two thin, white, parallel lines run diagonally from the top right towards the center, intersecting the 'V' shape.

VINCI
COMPASS