



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro 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	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	7
Estimativa de Rendimentos.....	7
Rentabilidade	8
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 (28-02-25)

R\$ 4,73

Valor Patrimonial da Cota (28-02-25)

R\$ 10,34

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (28-02-25)

151.167

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

12,7% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)**
Em fevereiro, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,7% sobre a cota de mercado.

+770 m² **ÁREA LOCADA (m²)**
Neste mês, o fundo celebrou um novo contrato de locação para 770 m² de área BOMA no ativo BBS.

0,07 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/cota)**
O Fundo encerrou o mês com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 5.719 mil, equivalente a R\$ 0,069/cota.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Após um começo tímido, onde alguns acreditaram que as tarifas eram somente uma estratégia de negociação, o último mês mostrou que elas são para valer e vieram para ficar. Os alvos variam de México, Canadá, Europa e China a produtos específicos, como cobre e alumínio. A implementação tem sido gradual, com tarifas anunciadas e somente implementadas um mês à frente, gerando tempo para Trump negociar suas demandas. Alguns anúncios, ainda sem mesma data para implementar. Fato é que as tarifas são uma realidade, e a implementação gradual não pode ser interpretada como blefe.

Se o mercado exagerou nas expectativas das tarifas serem somente narrativa no início, no final de fevereiro, quando as tarifas anunciadas ao México, Canadá e China foram implementadas, os preços se moveram para o outro extremo, para um cenário onde as tarifas geram uma desaceleração forte da economia global, que não encontra respaldo nos dados. Pelo contrário, a economia norte americana segue com crescimento sólido, e as expectativas de crescimento para 2025 em tendência de alta.

Mesmo a Europa, que tem sido a grande fonte de preocupação no contexto do crescimento global, parece ter sofrido uma grande virada. Após a vitória do bloco centro-direita nas eleições de final de fevereiro, o futuro primeiro-ministro Merz não perdeu tempo e anunciou o que tem tudo para ser a maior mudança no paradigma fiscal do país dos últimos anos. Afrouxamento da regra fiscal – debt brake – e fundos off-budget para financiamento de infraestrutura que, somados, chegam a dezenas de percentual do PIB. Embora seja ainda muito cedo para definir os impactos na economia, essa mudança reflete a nova ordem geopolítica definida pelo Trump, onde a Europa precisa ser autossustentável militarmente.

No cenário doméstico, o grande destaque do mês foi para a continua piora das pesquisas de popularidade presidenciais, com a média das últimas 7 pesquisas mostrando a avaliação ruim/péssima do governo Lula subindo de 34% no começo do ano para 42.5% no final de fevereiro. Com mais de 18 meses até as próximas eleições, a avaliação do governo é uma métrica muito mais informativa do que simulações eleitorais, e os níveis registrados já dificultariam a reeleição de Lula para um quarto mandato.

A piora ocorreu com a economia ainda aquecida, renda em alta e desemprego no nível mais baixo da série histórica, cenário que já começa a dar sinais de exaustão, uma vez que desde meados do segundo semestre de 2024 passamos a observar forte desaceleração das despesas do Governo, que se somaram a retomada do ciclo de alta do Banco Central que prometendo ao menos mais uma alta de 100bps em março, elevando a Selic em 14.25%. O cenário de mercado é de novas altas, o que leva o juro real ex-ante a níveis acima de 10%, patamar muito acima do juro neutro.

Nossas estimativas já mostram desaceleração considerável do PIB no quarto trimestre de 2024, tendência que será ofuscada no primeiro trimestre de 2025 devido a nova safra recorde de Soja, que provavelmente elevará o PIB trimestral para taxas acima de 1%QoQ, após ter ficado perto de zero no final do ano passado.

A execução mais lenta do orçamento nesse começo de ano (que ainda deve contar com algum bloqueio relevante após a aprovação da LOA) tem ajudado a destravar os canais da política monetária, o que resultará em desaceleração mais forte de atividades cíclicas ao longo do primeiro semestre de 2025. Além disso, continuamos observando um desempenho mais positivo do câmbio, com o Real recuando de 6.30 para 5.70.

A melhora do câmbio e a intensificação da colheita da safra de grãos trarão alívio para a inflação de tradables, enquanto a atividade menos aquecida exercerá menor pressão sobre serviços, que deve continuar em patamar elevado, mas não acelerar muito além dos níveis que temos observado ao longo dos últimos 2 anos. Assim, seguimos com nossa projeção de IPCA de 4.8% em 2025, com desaceleração após as leituras mais pressionadas até meados do segundo trimestre.

Com a desaceleração em curso, a maior harmonia entre a política fiscal e monetária e menor pressão inflacionária, acreditamos que o Banco Central deixará a reunião de maio em aberto, e se o cenário continuar evoluindo de forma positiva, o comitê já poderia sinalizar na reunião de maio que deixará a Selic estável em nível bastante contracionista, sendo compatível com a convergência da inflação para perto da meta no horizonte relevante.

O grande risco para esse cenário é uma reação do Governo a piora da popularidade, acionando políticas parafiscais e abandonando o discurso mais moderado defendido pela Fazenda. Apesar dessas ferramentas serem muito mais limitadas atualmente, qualquer sinalização nessa direção terá impacto negativo nos mercados e começamos a ter pequenos sinais de que o governo não está disposto a aceitar uma desaceleração mais forte da economia. Além da discussão da isenção do IR, novas medidas já foram anunciadas recentemente, como a injeção de R\$12 bilhões de recursos do FGTS e a discussão (em tempo inoportuno) sobre o crédito consignado privado.

Do lado político, a aguardada reforma ministerial que tinha potencial de melhorar a articulação e governabilidade também parece ter ficado para trás, principalmente após a nomeação da presidente do PT, Gleisi Hoffmann, para a SRI, assumindo a articulação política, frustrando os planos de membros do Centrão, e algo que provavelmente dificultará ainda mais a agenda do ministro da Fazenda, Fernando Haddad.

Atualizações gerais

Em fevereiro de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,037/cota, ligeiramente 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\$ 4,0 milhões equivalente a 0,048/cota. O fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,7%. Esse resultado foi composto pelo resultado recorrente do Fundo, além do impacto positivo do resultado acumulado dos eventos realizados em 2024.

No portfólio imobiliário deste mês, o fundo firmou um novo contrato de locação no ativo BBS, abrangendo 770 m² de área BOMA, com a Eventesse, agência especializada em Live Marketing. Por outro lado, a Abril, atual locatária de parte do ativo Vita Corá, notificou sua intenção de rescindir o contrato de locação em maio de 2025, antecipando

em um ano o término originalmente previsto para maio de 2026. O impacto combinado desses eventos resultará em uma redução de 0,0009/cota no resultado recorrente do fundo e 0,53% na taxa de ocupação e não irá gerar impacto na estimativa de distribuição de rendimentos.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 3.099 mil, o equivalente a R\$ 0,037/cota e foi negativamente impactado pelo reconhecimento de prejuízo provocado por um movimento não recorrente de venda de posições de Fundos Imobiliários da carteira do Fundo.

A receita dos imóveis em fevereiro totalizou R\$ 7.914 mil enquanto o resultado financeiro, já considerando o prejuízo dessas vendas de Fundos Imobiliários, foi de R\$ -4.185 mil.

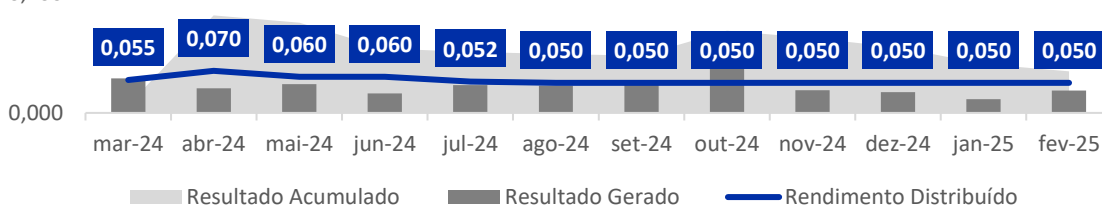
A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,050/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 5.719 mil, equivalente a R\$ 0,069/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 25 (R\$ mil)	Fevereiro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.914	0,096	0,097	0,103
Resultado Financeiro	-4.185	-0,051	-0,059	-0,034
Receita Financeira	-771	-0,009	-0,017	0,000
Despesa Financeira	-3.414	-0,041	-0,042	-0,034
Taxa de Administração	-407	-0,004	-0,004	-0,008
Administrador e Escriturador	-116	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-291	-0,004	-0,003	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-224	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.099	0,037	0,030	0,057
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,009
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.099	0,037	0,030	0,066
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,050	0,068

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	6.761	0,082
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.042	-0,013
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	5.719	0,069

Histórico de Distribuição (R\$/cota)

0,200



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.

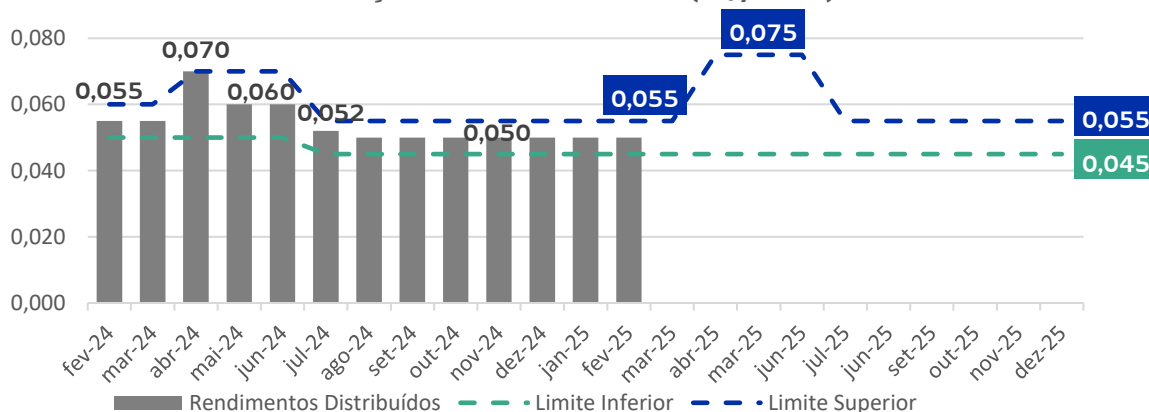
Já no período de julho a dezembro de 2025, as distribuições devem retornar ao patamar atual, com rendimentos projetados entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

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)



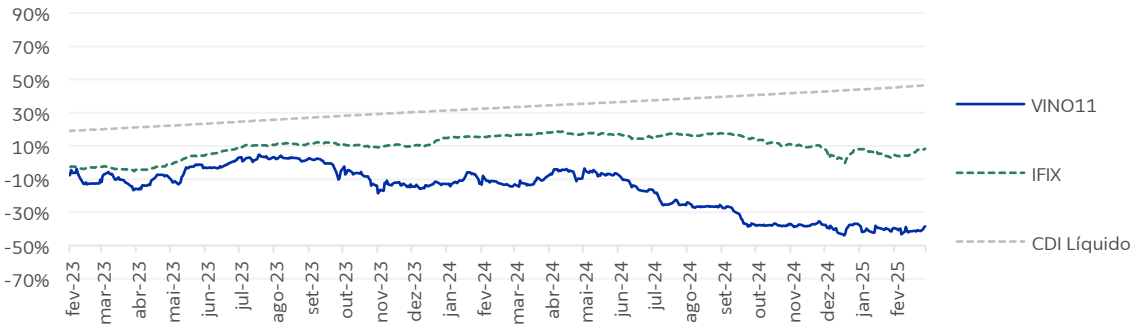
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	4,70	4,94	11,03
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,73	4,73	4,73
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	0,6%	-4,3%	-49,5%
Rendimentos e Outros ²	1,1%	2,0%	16,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,7%	-2,2%	-33,1%
IFIX ³	3,3%	0,2%	13,9%
IBOVESPA ⁴	-2,6%	2,1%	8,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	0,5%	-4,3%	-49,5%
Rendimentos e Outros	1,1%	2,0%	16,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,6%	-2,2%	-33,1%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,7%	35,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 4,73, o que equivale a uma variação de 0,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,7% no mês, o equivalente a 1,6 ponto percentual abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



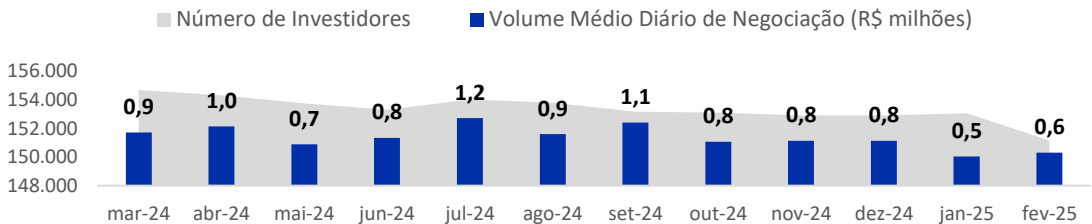
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	391.768
Número de Cotistas	151.167
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,6
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

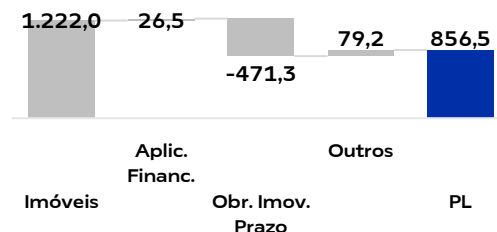
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 151.167 cotistas e um valor de mercado de R\$ 391,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1 mil que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 856,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.222,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 26,5 milhões, que incluem R\$ 26,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 137 mil em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

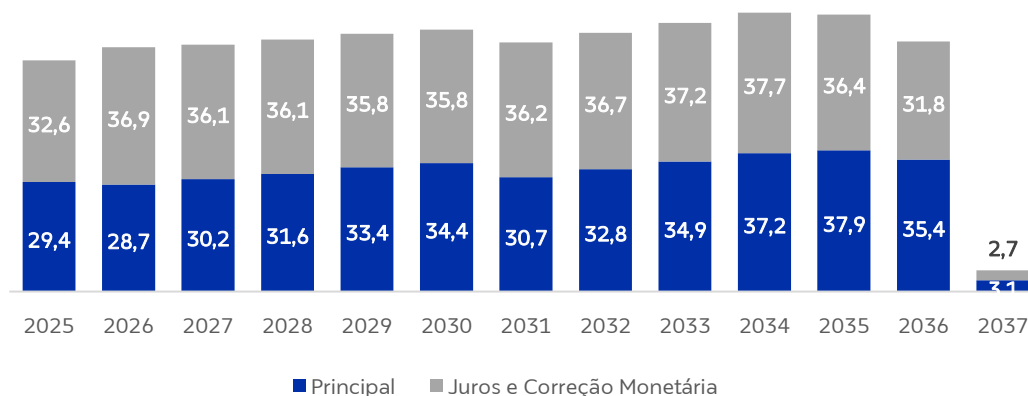
Portfolio	R\$ MM	R\$ /cota
Imóveis	1.222,0	14,75
Aplicações Financeiras	26,5	0,32
Obrigações Imóveis a Prazo	-471,3	-5,69
A Pagar / Receber	79,2	0,96
Patrimônio Líquido	856,5	10,34



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 471,3 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336 totaliza, R\$ 381,1 milhões, que representa 31,2% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 34,1 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	<u>22A0695877</u>	IPCA + 6,948%	jan/37	359.188	76%
BM 336 (CRI)	<u>13H0038950</u>	TR + 9,20%	ago/25	8.339	2%
CRI VINO (CRI)	<u>22K1377349</u>	CDI + 3,5%	dez/30	34.756	7%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894746</u>	IPCA + 5,575%	out/35	66.297	14%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894745</u>	CDI + 2,475%	out/25	2.689	1%
Total				471.269	

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



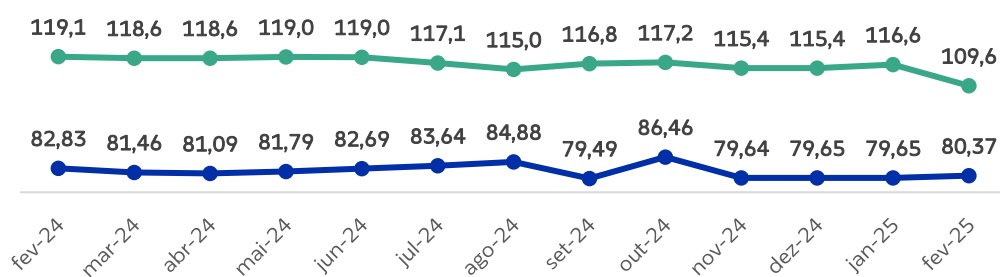
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 01 de março de 2025. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

Indicadores Operacionais

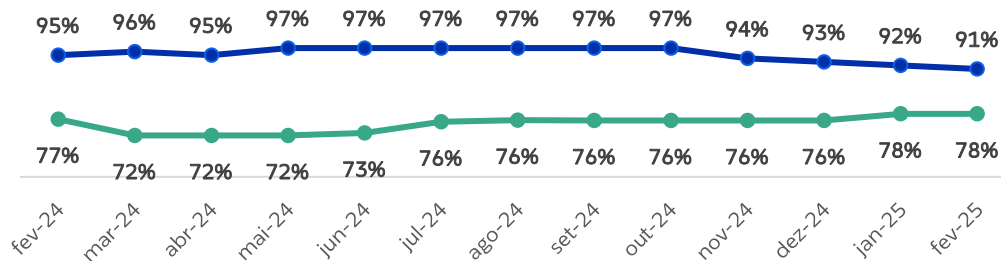
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 26,7% em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

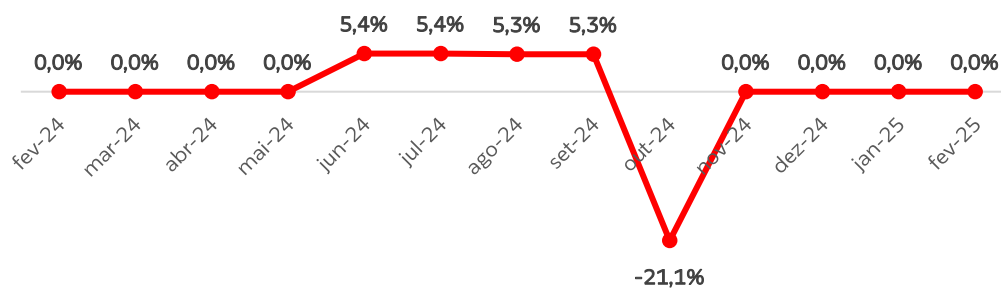
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



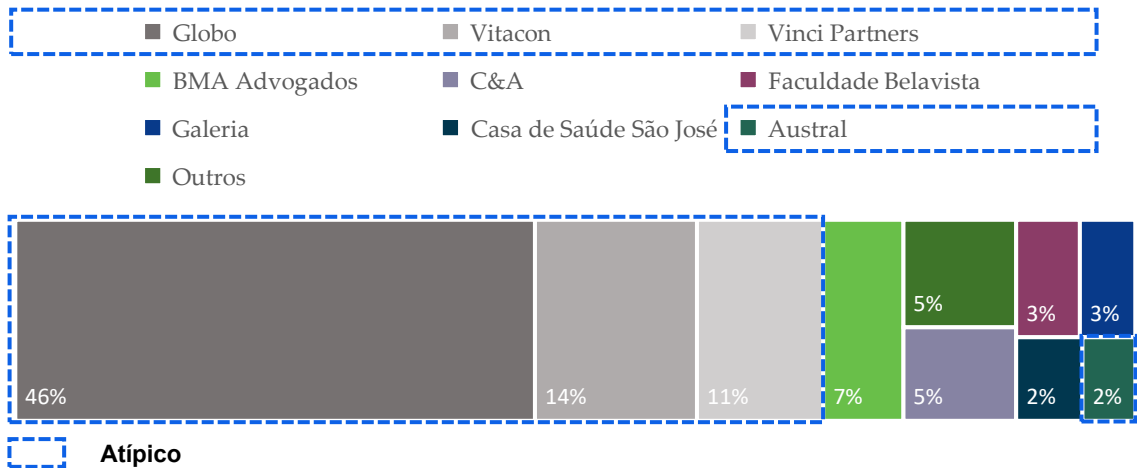
¹ Fonte Buildings

Portfólio

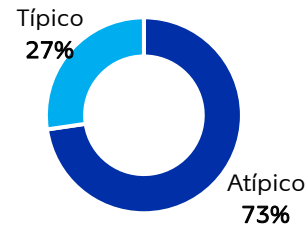
O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 83,0 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

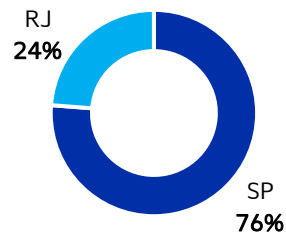
Locatário



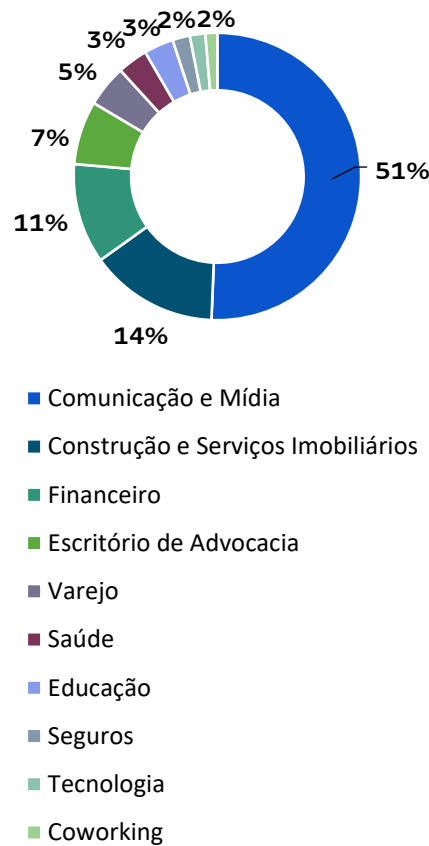
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

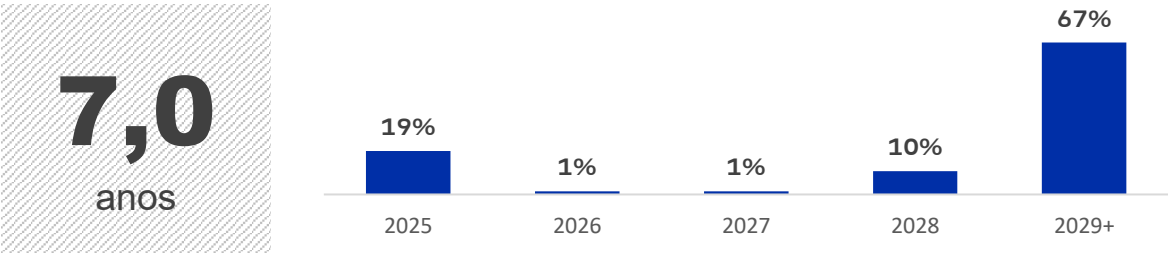


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

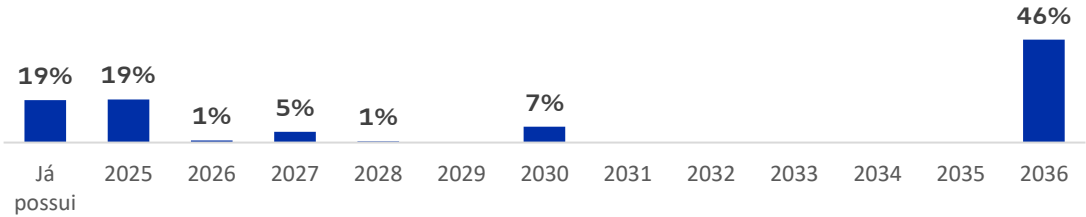
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,0 anos. Cerca de 20% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, e os 80% remanescentes apresentam vencimento a partir do ano de 2027.

WAULT

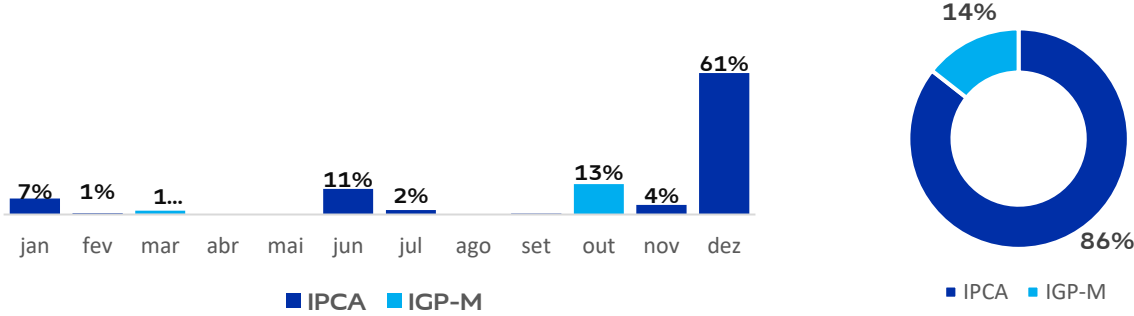
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m²
Taxa de Ocupação	26%
Principais Locatários	Vitacon e ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Jardins, SP

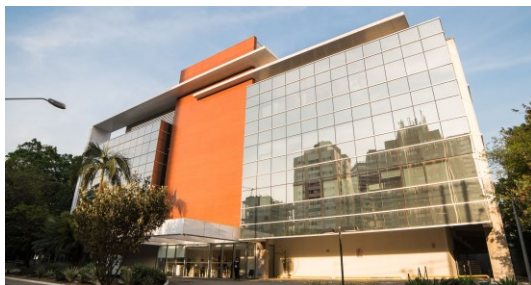
4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA Própria	4.347 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Regus e Abril
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Alto de Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila
Relatório de Desempenho Mensal – Fevereiro 2025 | Vinci Compass

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



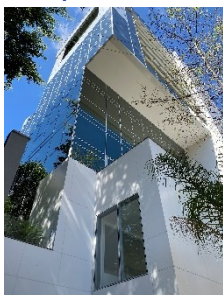
% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Alphaville, SP

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

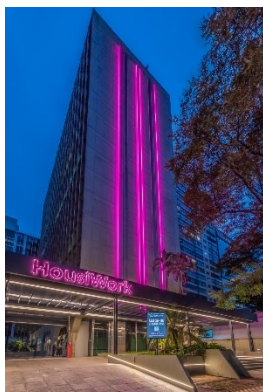
8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% 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

¹ Fonte Siila

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.



**VINCI
COMPASS**