



# Vinci Logística FII VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021



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 2021.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Informações Gerais

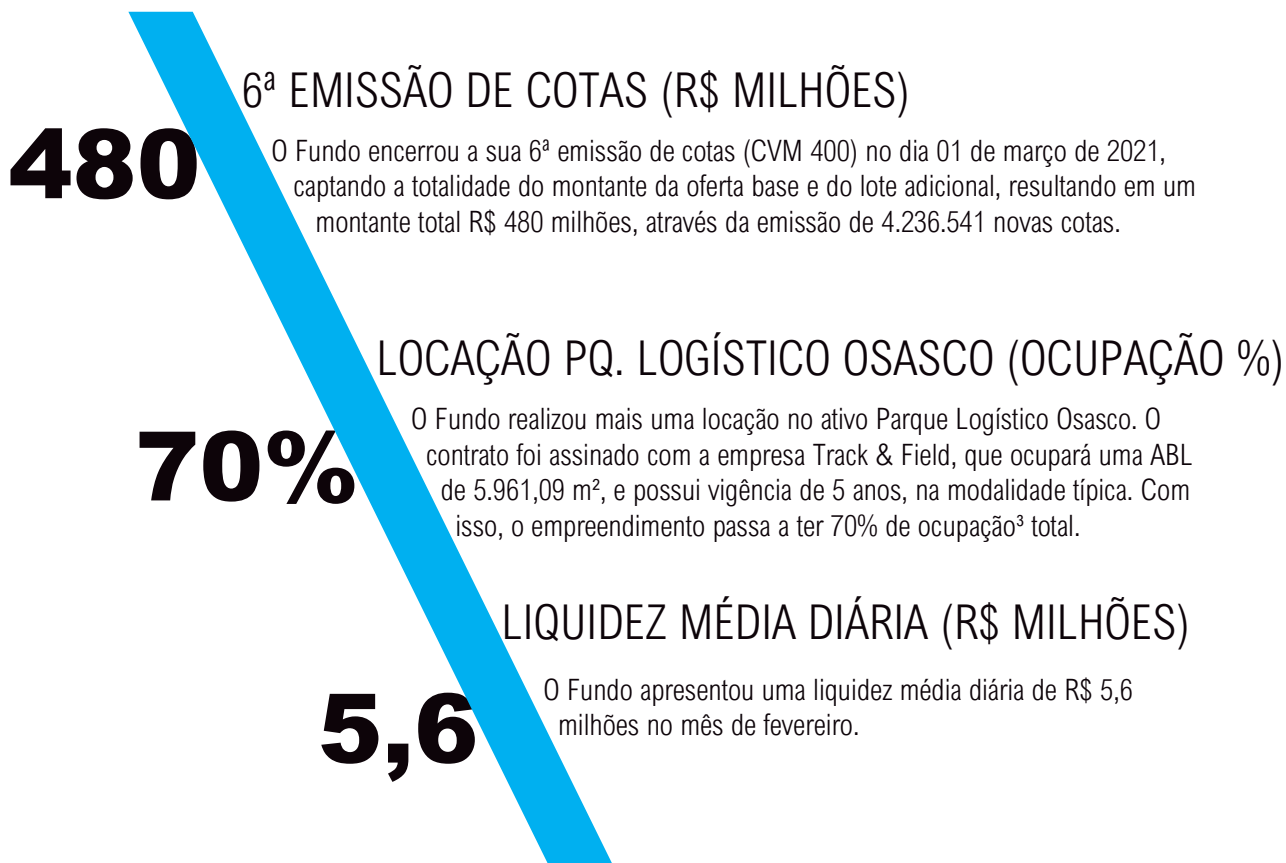
#### Visão Geral do Fundo

- **Gestor**  
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**  
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**  
VILG11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**  
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (26-02-21)**  
R\$ 122,90
- **Valor Patrimonial da Cota (26-02-21)**  
R\$ 114,85
- **Quantidade de Cotas**  
10.760.855
- **Número de Cotistas (26-02-21)**  
115.935
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% 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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> O ativo Parque Logístico Osasco possui prêmio de locação vigente por 18 meses desde a data de aquisição a um *cap rate* de 8,5%.

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Comentários do Gestor

#### 6ª Emissão de Cotas (ICVM-400):

No dia 01 de março, foi encerrada a 6ª emissão de cotas do Vinci Logística FII. O montante total captado foi de **R\$ 480.000.095,30**, através da emissão de 4.236.541 novas cotas, o que correspondeu à totalidade da oferta base de R\$ 400 milhões e do lote adicional de R\$ 80 milhões. A oferta base teve 80% do volume captado durante o período de direito de preferência e sobras, e os 20% restantes mais o lote adicional, captados durante o período de subscrição da oferta, totalizando os R\$ 480 milhões.

Com a conclusão desta emissão, o Fundo, que passa a ter um valor de mercado<sup>1</sup> acima de R\$ 1,8 bilhão e mais de 110 mil cotistas, passa a ter recursos para fazer novas aquisições e/ou expansões em ativos, as quais estejam em linha com a sua estratégia de investimento, gerando, assim, ainda mais diversificação para o seu portfólio.

#### Parque Logístico Osasco – Nova locação e ocupação atual

No dia 15 de fevereiro, o Fundo realizou mais uma locação no empreendimento. O contrato foi assinado com a empresa Track & Field, que ocupará uma área bruta locável (ABL) de 5.961,09 m<sup>2</sup>. O contrato assinado na modalidade típica possui vigência de 5 anos e seu valor está em linha com o mercado da região.

Com esta nova locação, o ativo encontra-se agora com três inquilinos e 70% de ocupação (Track & Field, Next Logistics e Rossi Supermercados). Esta rápida absorção somada às constantes demandas de locação que vêm sendo observadas corroboram a tese de investimento no ativo, evidenciando seu excelente posicionamento no mercado “last mile” da região metropolitana de São Paulo.



<sup>1</sup> Valor de mercado considerando o valor de mercado da cota do Fundo em 26/02/2021.

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Obras no CD Cachoeirinha – BTS Grupo FEMSA

As obras de melhoria no ativo de Cachoeirinha-RS, ativo com ABL total de 36.722 m<sup>2</sup> e 100% locado para a empresa Solística, do Grupo FEMSA, através de um contrato atípico<sup>1</sup>, estão cumprindo o cronograma, com entrega prevista para o primeiro trimestre de 2021.

No mês de fevereiro, foram finalizadas atividades em diversas frentes de trabalho, como por exemplo, a entrega do novo pórtico da portaria, de parte do administrativo, da sinalização horizontal do pátio, além de outras atividades internas e estruturais.

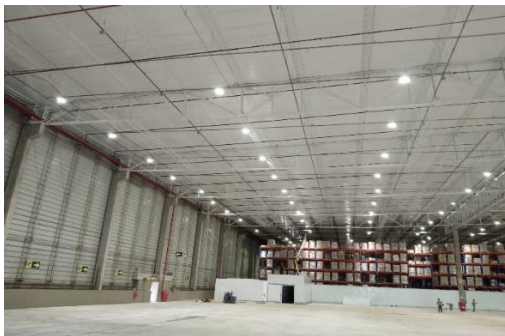
#### Fotos – fevereiro de 2021



1. Novo pórtico da portaria



2. Novo acesso ao administrativo



3. Troca das telhas e instalação face-felt



4. Preparo de subleito – piso intertravado



5. Nova demarcação viária



6. Fundações galpão de apoio instaladas

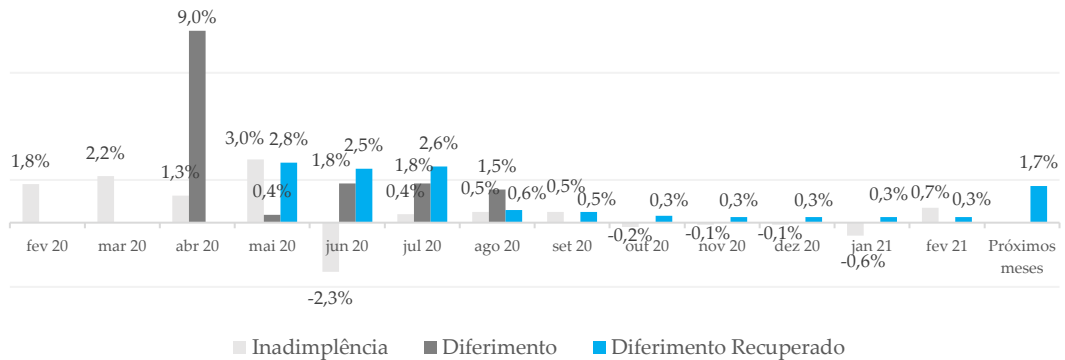
<sup>1</sup> Atípico nos 48 primeiros meses e típico até o 60º mês.

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

Durante o mês de fevereiro, o Fundo continuou recuperando diferimentos concedidos nos meses anteriores relativos ao ativo Airport Town, porém dois inquilinos do empreendimento não efetuaram o pagamentos dos aluguéis dentro do vencimento, o que resultou em uma inadimplência líquida de 0,7% no mês.

O gráfico abaixo reflete a inadimplência líquida e diferimentos do portfólio desde o início da pandemia em fevereiro de 2020. Grande parte do movimento de recuperação mostrado no gráfico abaixo é respaldado, entre outros fatores, pela exposição da receita do Fundo a empresas de setores tais como e-commerce, alimentos e bebidas, materiais hospitalares, que se mostraram resilientes durante a pandemia, além da gestão ativa do Fundo, responsável pelos acordos e negociações realizados.



### Locação do espaço disponível no Airport Town

Conforme informado no relatório anterior, o ativo Airport Town passou a ter a partir de fevereiro de 2021 sua receita financeira impactada pela saída de um de seus inquilinos, o qual correspondia a 2% da receita do Fundo. A gestão do Fundo continua envidando seus maiores esforços para a pronta reocupação do espaço, que corresponde a aproximadamente 25% da ABL Total do ativo.



# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

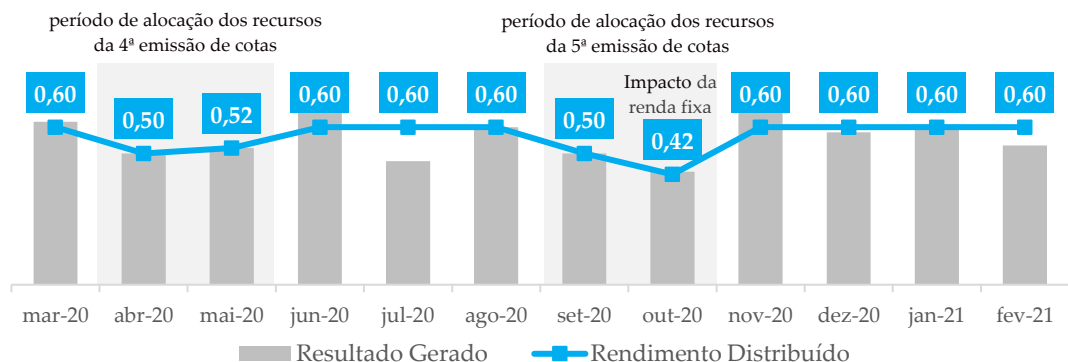
O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 6.457 mil, o equivalente a R\$ 0,53/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 7.475 mil, o equivalente a R\$ 0,69/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 370 mil, o equivalente a R\$ 0,03/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 21 (R\$ mil)	Fevereiro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Desde o IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.475	0,69	0,71	0,82
Resultado Financeiro	-649	-0,06	-0,02	-0,08
Receita Financeira	654	0,06	0,05	0,07
Despesa Financeira	-1.303	-0,12	-0,08	-0,14
Taxa de Administração	-909	-0,08	-0,09	-0,09
Administrador e Escriturador	-137	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-772	-0,07	-0,08	-0,08
Outras Receitas/ Despesas	-173	-0,02	-0,02	-0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>5.743</b>	<b>0,53</b>	<b>0,57</b>	<b>0,64</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>6.457</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,63</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.083	0,10
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-713	-0,07
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>370</b>	<b>0,03</b>

### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VILG11



### Estimativa de Rendimentos

O Fundo, que encerrou sua 6ª emissão de cotas no dia 01 de março, se encontra em período de alocação dos recursos captados. Uma vez que a alocação do capital seja encerrada, o Fundo divulgará a nova estimativa de rendimentos.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

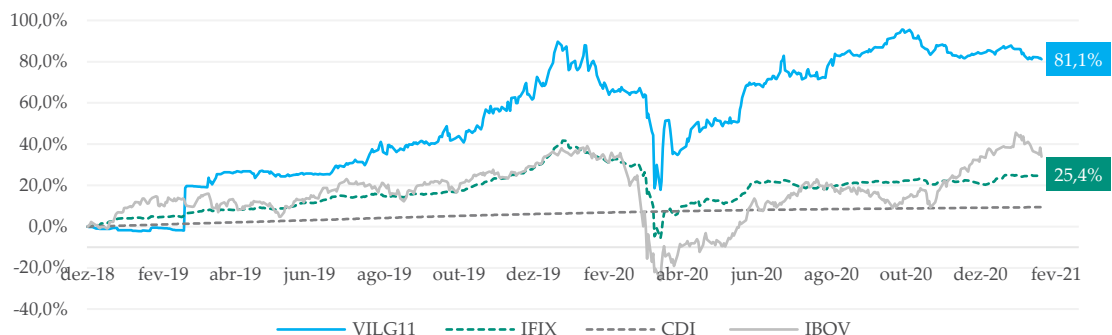
### Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 21	Acumulado 2021	Desde a 5ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início <sup>1</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	120,40	150,37	116,73	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	122,90	122,90	122,90	122,90	122,90
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	2,1%	-1,6%	5,3%	11,7%	35,2%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,5%	1,0%	4,5%	34,4%	47,9%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>2,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>9,8%</b>	<b>46,1%</b>	<b>83,1%</b>
IFIX <sup>3</sup>	0,2%	-9,7%	4,7%	15,3%	25,7%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-4,4%	-4,9%	8,6%	16,5%	28,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
Varição Líquida da Cota	1,7%	-1,6%	4,2%	9,4%	28,2%
Rendimentos e Outros	0,5%	1,0%	4,5%	34,4%	47,9%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>2,2%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>43,8%</b>	<b>76,0%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,1%	2,6%	0,8%	5,7%	8,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 122,90, uma variação de 2,1% que somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 2,6% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 83,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 25,7%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 76% representando 933,2% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

### Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.  
 2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 2ª emissão e 3ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.  
 3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.  
 4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de fevereiro negociabilidade e representatividade na B3.  
 5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.  
 6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

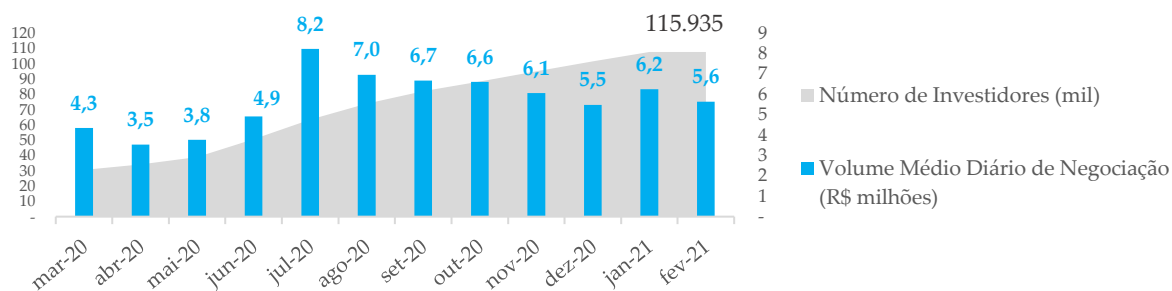
FEVEREIRO 2021

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.371.041
Número de Cotistas	115.935
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	5.640
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 115.935 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,37 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 5,6 milhões, que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



### Carteira do Fundo

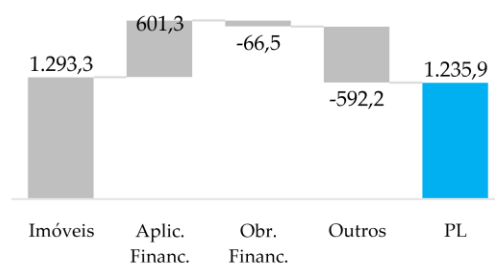
O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 1,22 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,27 bilhão.

As aplicações financeiras<sup>2</sup> totalizam R\$ 345,4 milhões, que incluem R\$ 287,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 54,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui ainda R\$ 67,0 milhões em obrigações referentes a obrigações financeiras de longo prazo, dos quais apenas aproximadamente R\$ 2,3 milhões<sup>1</sup> apresentam vencimento ainda em 2021.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.293,3	120,2
Aplicações Financeiras <sup>2</sup>	601,3	55,9
Obrigações Financeiras	-66,5	-6,2
A Pagar / Receber	-592,2	-55,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.235,9</b>	<b>114,8</b>

Fonte: Administrador



<sup>1</sup> R\$ 2,3 milhões referentes aos ativos Fernão Dias Business Park e Privália.

<sup>2</sup> As aplicações financeiras incluem os recursos provenientes da 6ª emissão de cotas, que serão alocados posteriormente em novos ativos imobiliários.



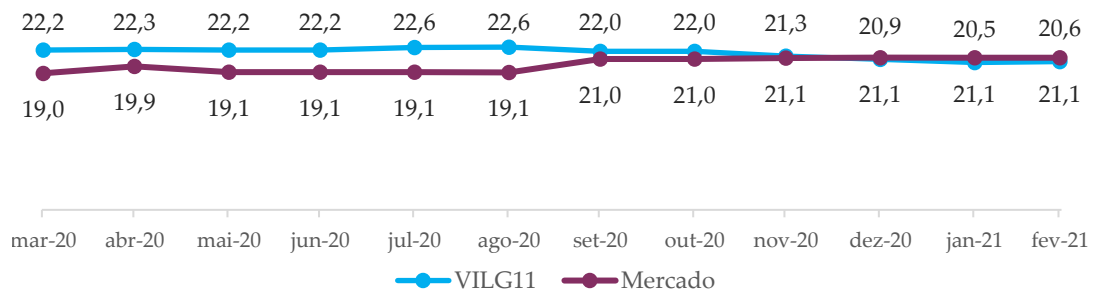
## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

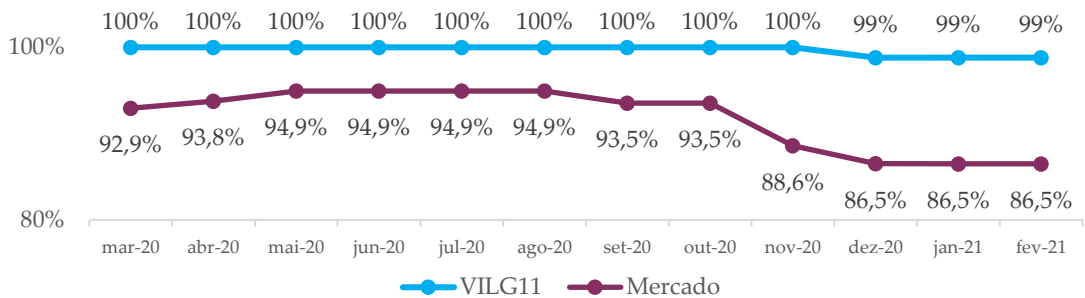
### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de fevereiro.

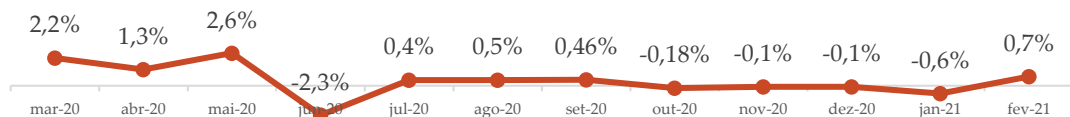
#### Receita Média de Aluguel (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)<sup>1</sup>



#### Inadimplência Líquida Média (%)



<sup>1</sup> A Taxa de Ocupação Média não considera os ativos contemplados por prêmios de locação vigentes (Castelo 57 Business Park e Parque Logístico Osasco).

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

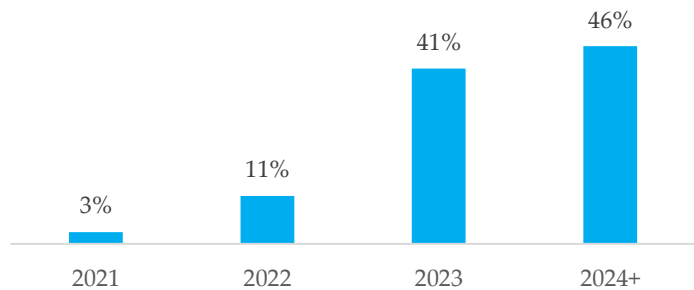
O portfólio apresentava no final do mês de fevereiro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)<sup>1</sup> de 4,1 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2021, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 97% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2022 e 2030.

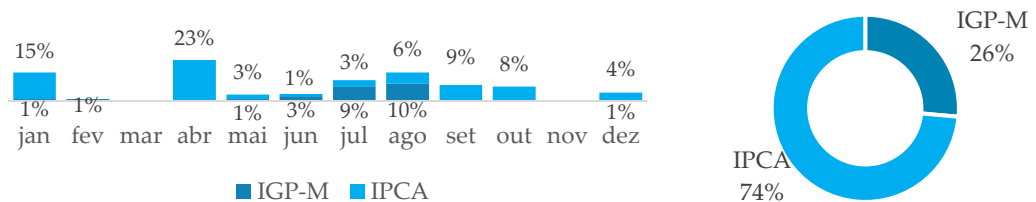
### WAULT<sup>1</sup>



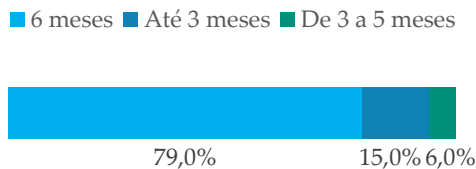
### Vencimentos (% Receita Aluguel)



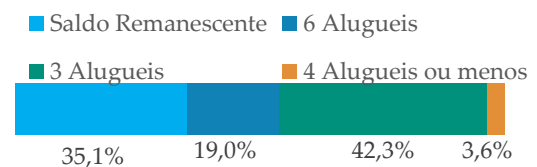
### Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



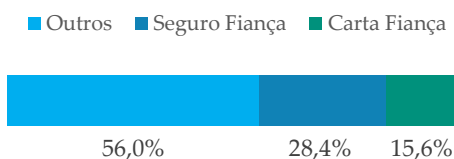
### Tempo de Aviso Prévio



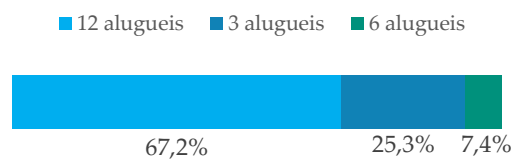
### Tipo de Multa



### Tipo de Garantia



### Valor da Garantia



<sup>1</sup> WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

# Vinci Logística FII – VILG11

## Relatório de Desempenho Mensal

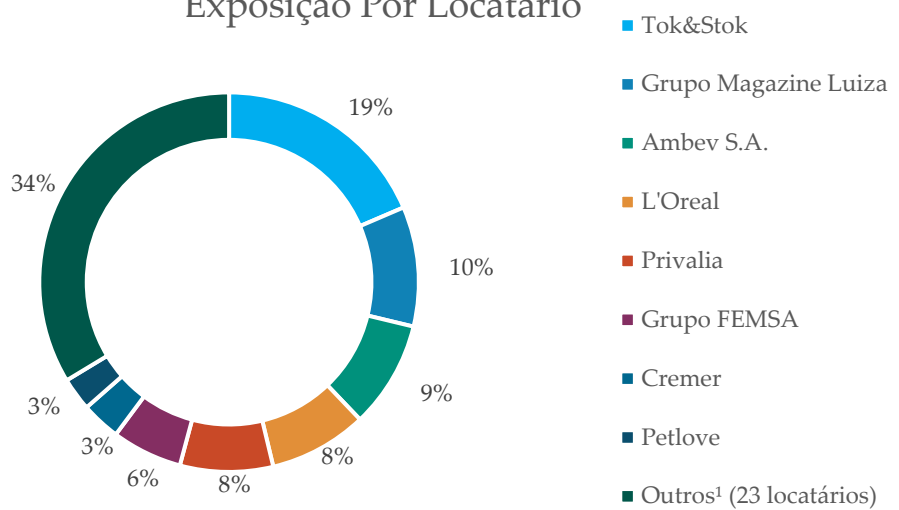
FEVEREIRO 2021

### Portfólio

O portfólio do Fundo ao final do mês de fevereiro era composto por participação em 12 imóveis, distribuídos em 5 estados do país, totalizando mais de 416 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

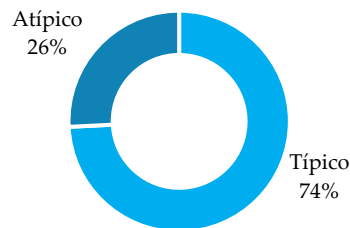
### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário

#### Exposição Por Locatário

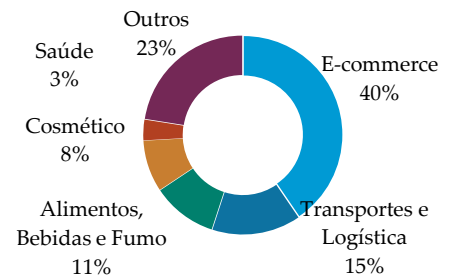


### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

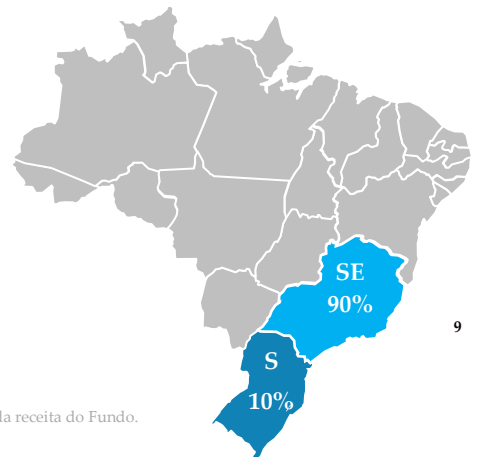
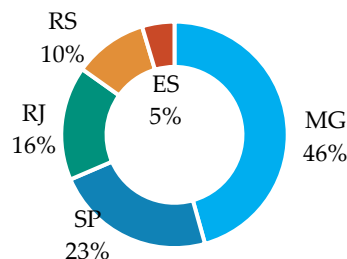
#### Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado e Região



<sup>1</sup> Foram classificados como "Outros" os locatários que representam, individualmente, menos de 3% da receita do Fundo.

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, MG



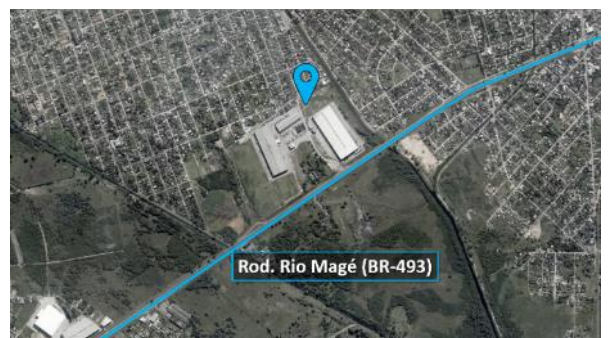
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



### Caxias Park – Rodovia Rio Magé, km 3,5 – Duque de Caxias, RJ



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	L'Oréal General Mills
Gestão Condominial	Gaia
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
  E - E-commerce
  C - Condomínio Logístico
  P - Parceria Estratégica
  B - BTS/SLB



## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

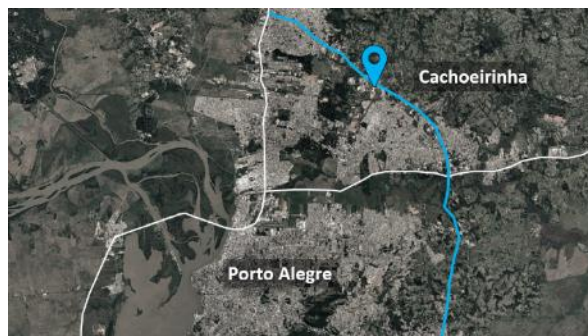
FEVEREIRO 2021

### Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Grupo Magazine Luiza, Intecom, Petlov e Stoch Tech
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico / Atípico

### CD Cachoeirinha – RS-118, km 11 – Cachoeirinha, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico <sup>1</sup>

<sup>1</sup> O contrato, que possui duração de 60 meses, é atípico nos 48 primeiros meses.

Legenda Pilares



## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Centro de Distribuição Privalia – Rodovia Fernão Dias, km 933 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



### Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	32.235 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	70%
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Prêmio de Locação vigente por 18 meses desde a data de aquisição a um cap rate de 8,5%.

Legenda Pilares





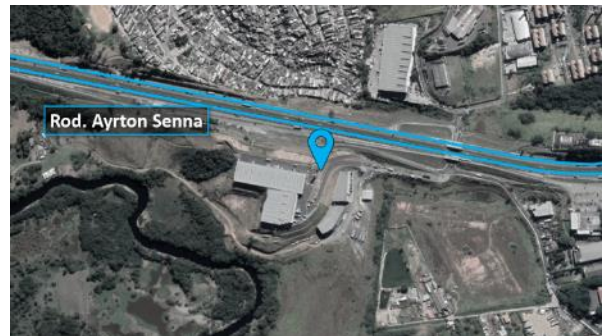
## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

### Airport Town Ayrton Senna – Rodovia Ayrton Senna – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	75%
Locatários	9 diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



### CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.502 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
  E - E-commerce
  C - Condomínio Logístico
  P - Parceria Estratégica
  B - BTS/SLB

## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

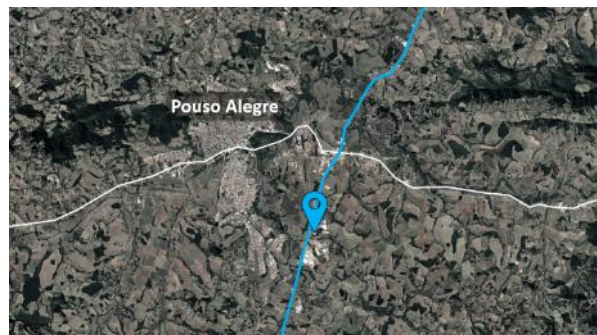
FEVEREIRO 2021

### CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Tipo de Contrato	Atípico

### BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	BTS Properties
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

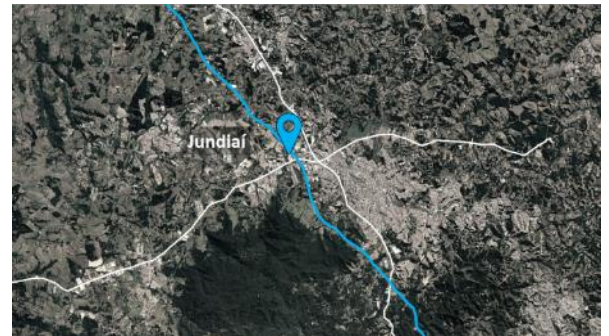
B - BTS/SLB



## Vinci Logística FII – VILG11 Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

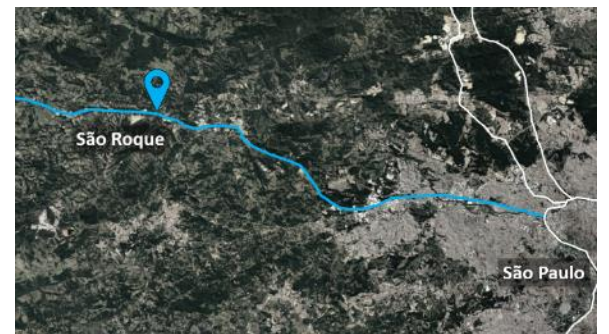
### Jundiaí Business Park – Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5 – Jundiaí, SP



% Participação VILG11	43% (3 de 7 módulos)
Área Bruta Locável Total	28.830 m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Foxconn
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



### Castelo 57 Business Park – Rodovia Castello Branco, km 57 – São Roque, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	60.589 m <sup>2</sup> (em desenvolvimento)
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Prêmio de Locação



Legenda Pilares

## Vinci Logística FII – VILG11

### Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

#### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vincilogistica.com](mailto:ri@vincilogistica.com)

+55 21 2159 6225



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.

**Rio de Janeiro**  
55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336  
Leblon - 22431-002

**São Paulo**  
55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277  
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

**Recife**  
55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301  
Torre A - Pina - 51110-160

**Nova York**  
1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
10017