



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2025.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais	5
Venda do imóvel Sede C&A, localizado em Alphaville	5
Performance do Fundo.....	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos	7
Estimativa de Rendimentos	8
Rentabilidade	9
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 (30-09-25)

R\$ 5,09

Valor Patrimonial da Cota (30-09-25)

R\$ 10,02

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (30-09-25)

140.883

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

Os dados correntes da economia dos Estados Unidos mostram sinais de perda de fôlego. Depois de um crescimento do PIB de 2,8% em 2024, a expectativa para 2025 é de apenas 1,6%, sugerindo uma atividade mais fraca. O mercado de trabalho também vem mostrando desaceleração, com criação líquida de vagas perto de zero e uma participação menor de imigrantes, o que pode explicar que a taxa de desemprego não tenha subido de forma expressiva. Apesar desse enfraquecimento dos dados correntes, o mercado financeiro está em clima de euforia: bolsas renovando máximas e spreads de crédito em níveis historicamente baixos.

Essa desconexão entre dados econômicos correntes e mercado se explica pelo enorme estímulo em curso. O governo americano mantém déficits fiscais em torno de 6% do PIB de forma recorrente, com gastos federais próximos de 23% do PIB, nível historicamente elevado. A política fiscal, portanto, segue extremamente expansionista. Ao mesmo tempo, a política monetária também caminha para um viés de estímulo. O Fed já iniciou cortes de juros, e há expectativa de quedas adicionais ainda mais agressivas caso o novo presidente da instituição, possivelmente alinhado politicamente com o presidente Trump, adote uma postura menos ortodoxa.

Esse cenário de estímulos simultâneos cria uma atmosfera de “festa” nos mercados, comparável à experiência brasileira na época do governo Dilma, quando houve uma queda artificialmente rápida da taxa de juros. No curto e médio prazo, há espaço para um boom nos preços de ativos, mas com o risco de formação de bolha, cujo limite só será encontrado quando a inflação voltar a subir de forma consistente.

Por enquanto, a inflação ainda deve seguir comportada. O núcleo do PCE, medida preferida do Fed, segue em níveis abaixo de 3% e parece estável. Uma chave para entender o comportamento da inflação nos próximos meses é a composição: dois terços da inflação nos EUA vêm dos serviços, em especial aluguéis, que estão em queda forte. Isso compensa pressões recentes vindas dos bens, especialmente após tarifas impostas pelo governo. A queda de aluguéis novos reforça a perspectiva de que a inflação total continuará sob controle por mais algum tempo. Em resumo, os EUA vivem um ambiente de estímulos fiscais e monetários intensos, que sustentam a valorização de ativos apesar da desaceleração da atividade, mas que exigem cautela: a estratégia adequada parece ser “aproveitar a festa, mas ficar perto da porta de saída”.

No cenário internacional, a valorização dos ativos e a tendência de queda dos juros nas principais economias criam um ambiente favorável para emergentes, e o Brasil deve se beneficiar de forma relevante. Dois fatores se destacam como ventos de cauda para o país: (i) a expectativa de mudança política futura, que tende a fortalecer perspectivas de maior responsabilidade fiscal, e (ii) a provável queda da taxa Selic, que deve ter início em dezembro de 2025.

A política monetária brasileira continua bastante restritiva. Os juros reais de curto prazo ainda seguem acima de 10%, nível muito elevado em relação ao juro real neutro estimado pelo Banco Central em 5%. Até meados de 2024, a política fiscal no Brasil ainda era expansionista, mas mais recentemente tornou-se neutra, de modo que hoje os dois motores — fiscal e monetário — atuam no sentido de desacelerar a economia. Os efeitos já aparecem: o crédito agregado segue

em contração, apesar da tentativa de estímulo via consignados, e a inadimplência das famílias atingiu o maior nível desde 2014. Além disso, o PIB do segundo trimestre de 2025 mostrou forte desaceleração, reforçando a visão de um segundo semestre com crescimento do PIB abaixo do potencial.

Esse desaquecimento deve levar a inflação a níveis mais próximos da meta. As projeções da Vinci apontam para um IPCA de 4,6% em 2025 e 4,0% em 2026. Embora o IPCA do final de 2025 ainda deva superar o teto da banda de tolerância, o Banco Central brasileiro toma suas decisões olhando o “horizonte relevante” de 18 meses à frente. Nesse horizonte, o modelo do BC deve projetar (no final de 2025) uma inflação muito próxima do centro da meta de 3% em junho de 2027. Essa sinalização deve abrir espaço para o início do ciclo de cortes já em dezembro de 2025. O processo será gradual, e magnitude final dos cortes deverá depender do cenário eleitoral e com o grau de compromisso dos candidatos com a estabilidade fiscal.

Com juros em queda e expectativas de inflação mais bem ancoradas, há espaço para valorização dos ativos locais. A bolsa, que historicamente reage de forma forte ao recuo das taxas longas, deve ser uma das principais beneficiárias. Em suma, o Brasil está prestes a entrar em um ciclo de flexibilização monetária sustentado, o que somado ao ambiente externo positivo torna o país particularmente atraente para investidores no futuro próximo.

Atualizações gerais

Em setembro de 2025, o VINO apresentou resultado total de R\$ -0,103/cota, impactado pelo efeito não recorrente da venda da Sede C&A e do pré-pagamento do CRI VINO. Excluindo esse impacto, o resultado recorrente do Fundo foi de R\$ 0,054/cota.

Foi anunciada a distribuição de R\$ 0,050/cota em rendimentos, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,8%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,018/cota de resultado acumulado não distribuído.

Adicionalmente, o VINO ainda possui R\$ 0,19 por cota em resultado não recorrente a receber, referente à venda do ativo BM336, relativo à parcela de abril de 2026.

Conforme mencionado no último relatório, todos os efeitos da reconfiguração contratual do ativo BM336 foram refletidos neste mês, incluindo as atualizações dos gráficos de diversificação de receita de locação na seção Portfólio.

Venda do imóvel Sede C&A, localizado em Alphaville

Conforme comunicado publicado no dia 19 de setembro de 2025, o Fundo concluiu a venda do ativo Sede C&A, localizado em Alphaville, São Paulo, pelo valor total de R\$ 40 milhões.

A transação foi realizada à vista e, com os recursos oriundos da venda, ocorreu concomitantemente o pré-pagamento integral do CRI VINO, no montante de R\$ 34,6 milhões, remunerado a CDI + 3,5% a.a., reduzindo a alavancagem total do Fundo. Com a quitação antecipada da dívida — que possuía a taxa nominal mais elevada entre as

obrigações do portfólio —, o Fundo reduziu sua despesa financeira total em aproximadamente 15%, fortalecendo sua estrutura de capital e a eficiência operacional.

A operação gerou um resultado negativo de R\$ 0,152/cota, que será integralmente absorvido pelo resultado acumulado não distribuído do Fundo, sem impacto sobre a estimativa de rendimentos divulgada até o final de 2025.

Os efeitos combinados da venda do ativo e da recompra integral do CRI VINO resultam em um incremento líquido no resultado recorrente do Fundo de aproximadamente R\$ 0,001/cota, equivalente a um acréscimo de cerca de 3% no resultado caixa recorrente.

Além desse impacto positivo, a transação reforça não apenas a estrutura de capital, mas também a qualidade do portfólio do Fundo, que passa a contar com nove ativos localizados nos dois principais polos corporativos do país — São Paulo e Rio de Janeiro.

É importante destacar que as informações do portfólio imobiliário refletirão integralmente a alienação da Sede C&A apenas a partir do relatório de novembro, uma vez que o aluguel integral referente ao mês de agosto foi recebido em setembro e, em outubro, será recebido o valor proporcional até a data da venda. Já os efeitos do pré-pagamento do CRI foram integralmente considerados na posição de fechamento de setembro.

Performance do Fundo

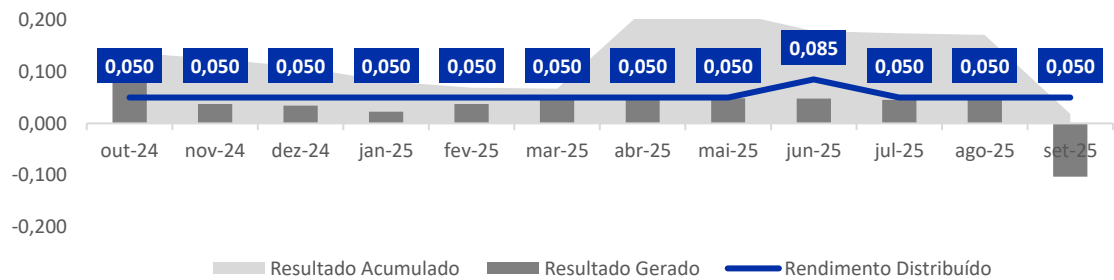
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ -8.514 mil, o equivalente a R\$ -0,103/cota e foi negativamente impactado pelo efeito não recorrente de R\$ -12.963 mil referente à venda da Sede C&A e do pré-pagamento integral do CRI VINO. A receita dos imóveis em setembro totalizou R\$ 7.442 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.425 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro 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\$ 1.501 mil, equivalente a R\$ 0,018/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 25 (R\$ mil)	Setembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.442	0,090	0,094	0,102
Resultado Financeiro	-2.425	-0,029	-0,042	-0,035
Receita Financeira	199	0,002	-0,002	0,000
Despesa Financeira	-2.624	-0,032	-0,040	-0,035
Taxa de Administração	-411	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-111	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-300	-0,004	-0,004	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-157	-0,002	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	4.450	0,054	0,044	0,056
Resultado Não Recorrente	-12.963	-0,157	-0,001	0,008
Ganhos de Capital	-12.584	-0,152	-	-
Outros	-379	-0,005	-	-
Resultado Total	-8.514	-0,103	0,044	0,064
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,054	0,066

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	14.156	0,171
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-12.655	-0,153
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	1.501	0,018

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

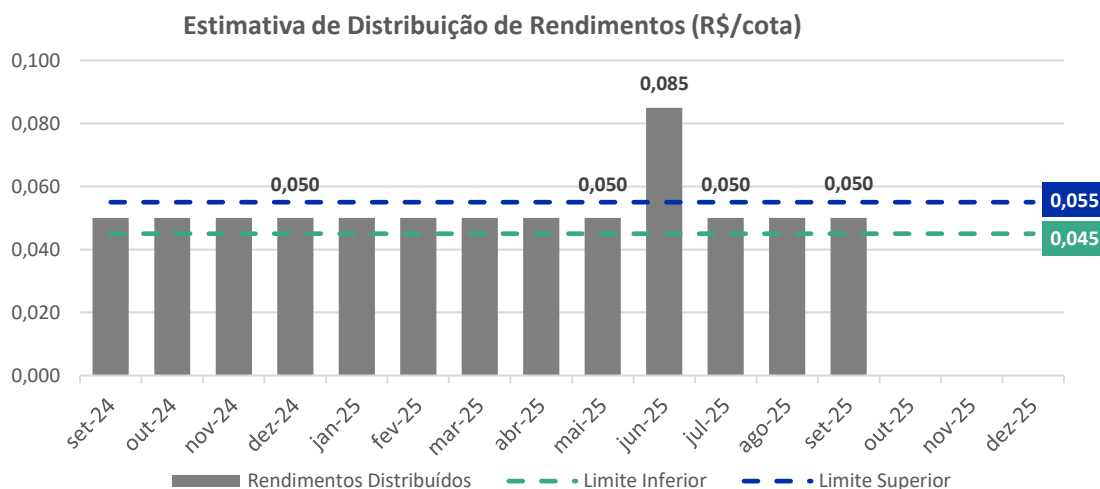
As estimativas de rendimento apresentadas abaixo desconsideram efeitos não recorrentes, como receitas provenientes de vendas de ativos ou eventos extraordinários, refletindo exclusivamente a expectativa de distribuição operacional recorrente do Fundo.

Estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo até dezembro de 2025 se situe entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

Conforme mencionado no Comentário do Gestor, mesmo após a venda da Sede C&A e o pré-pagamento do CRI VINO, a estimativa de rendimentos do Fundo permanece inalterada, uma vez que o resultado negativo da transação foi integralmente absorvido pelo resultado acumulado do Fundo.

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.



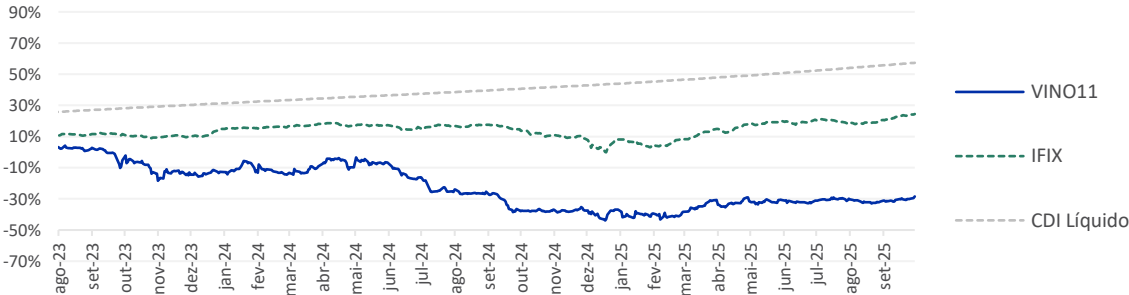
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	4,91	4,94	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	3,7%	3,0%	-45,7%	-56,9%	-59,9%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	10,4%	23,3%	27,8%	31,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,7%	13,4%	-22,4%	-29,1%	-28,5%
IFIX ³	3,3%	15,2%	30,9%	28,4%	24,4%
IBOVESPA ⁴	3,4%	21,6%	29,3%	54,6%	35,0%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	2,9%	2,4%	-45,7%	-56,9%	-59,9%
Rendimentos e Outros	1,0%	10,4%	23,3%	27,8%	31,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	4,0%	12,8%	-22,4%	-29,1%	-28,5%
CDI Líquido ⁶	1,0%	8,8%	45,2%	53,6%	57,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 5,09, o que equivale a uma variação de 3,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,7% no mês, o equivalente a 1,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



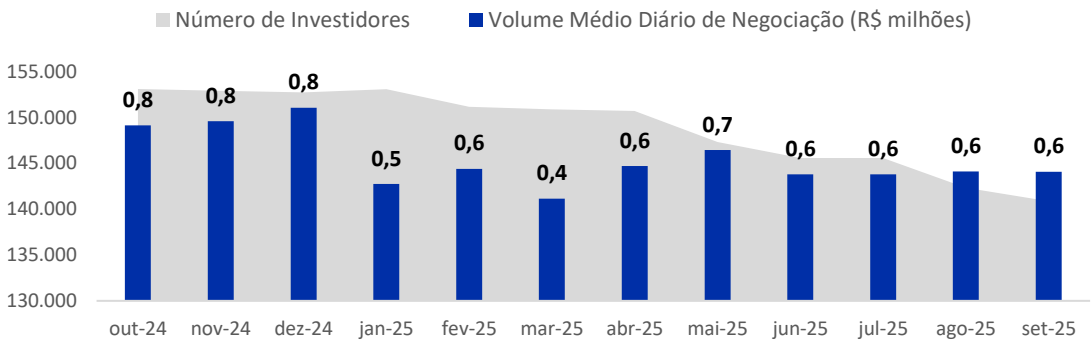
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	421.586
Número de Cotistas	140.883
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

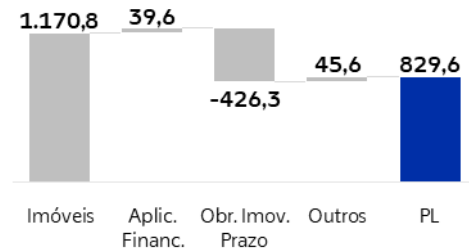
O Fundo encerrou o mês de setembro com 140.883 cotistas e um valor de mercado de R\$ 421,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,6 milhão que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 829,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.170,8 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 39,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

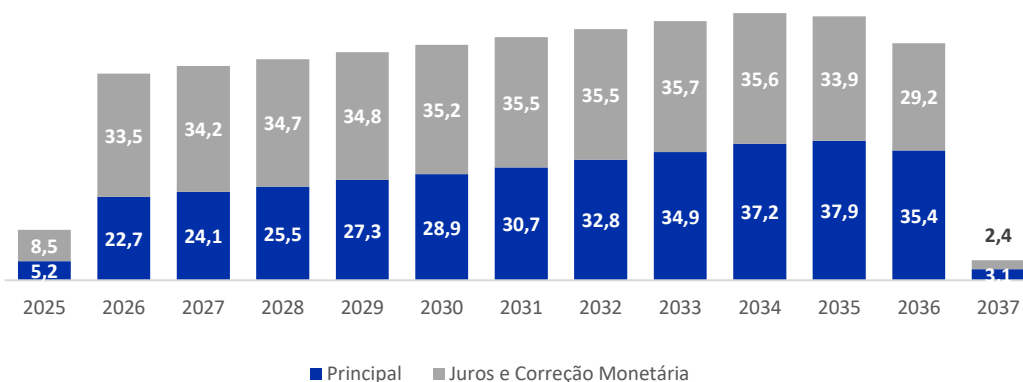
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.170,8	14,14
Aplicações Financeiras	39,6	0,48
Obrigações Imóveis a Prazo	-426,3	-5,15
A Pagar / Receber	45,6	0,55
Patrimônio Líquido	829,6	10,02



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 426,3 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo BM336 totalizam R\$ 351,0 milhões, que representa 29,9% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 22,1 milhões apresentam vencimento em até 12 meses. Em decorrência do pré-pagamento integral realizado em setembro de 2025, o CRI VINO foi liquidado e deixou de integrar o quadro de obrigações a prazo do Fundo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	357.626	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	68.352	16%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	337	0%
Total	-			426.315	

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



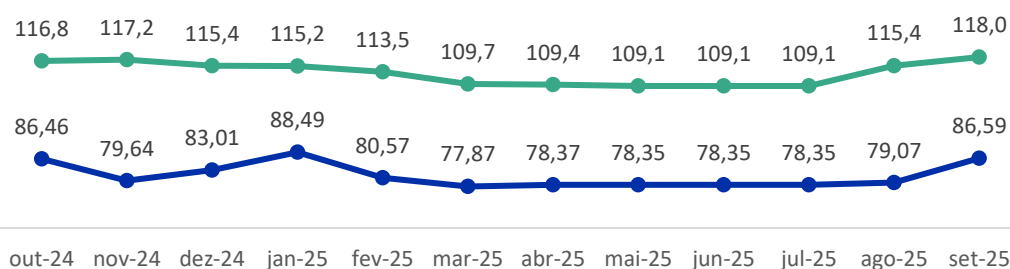
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

Indicadores Operacionais

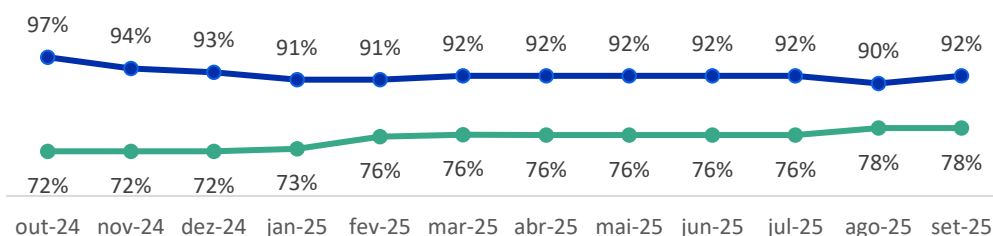
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 26,6% em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

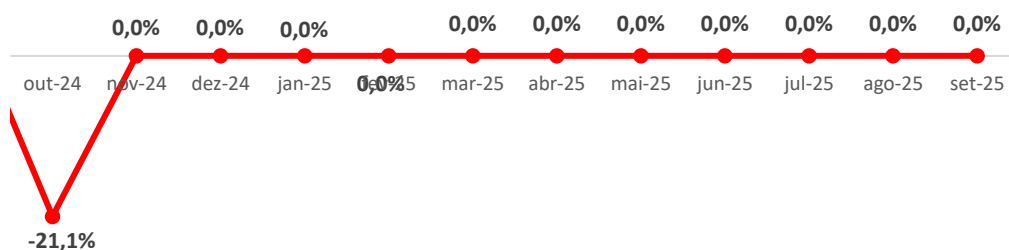
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



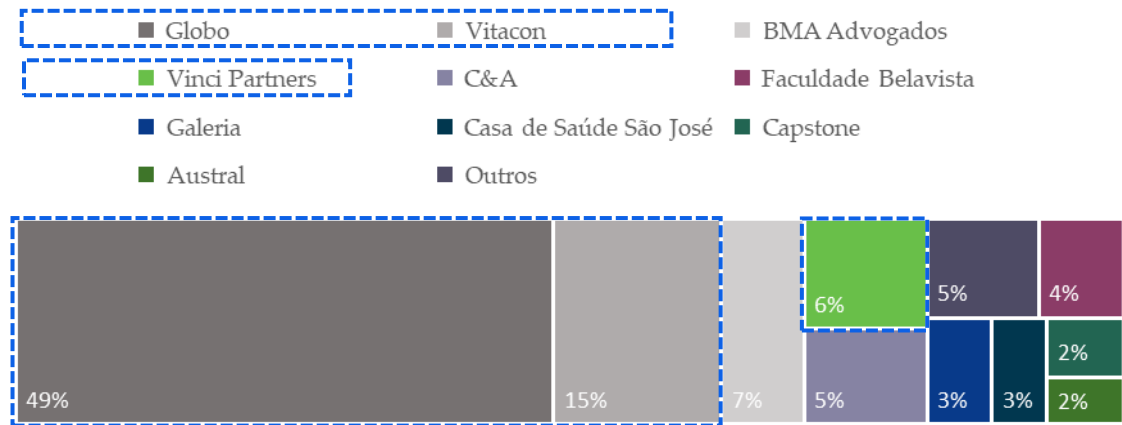
¹ Fonte: Buildings

Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 75,0 mil m² de ABL próprio.

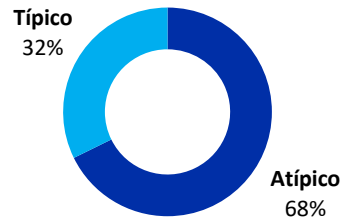
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio por:

Locatário

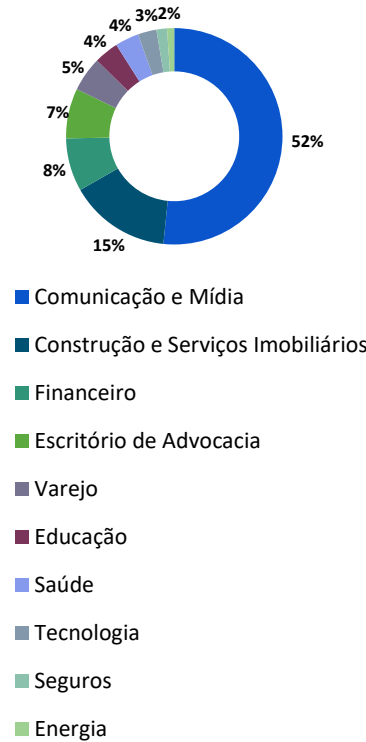


Atípico

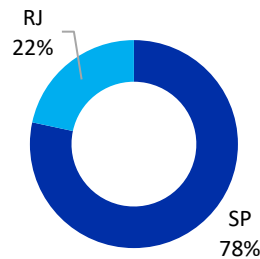
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



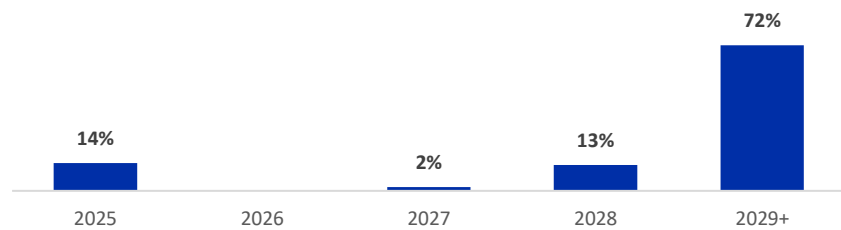
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,9 anos. Cerca de 14% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, e os 86% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2027.

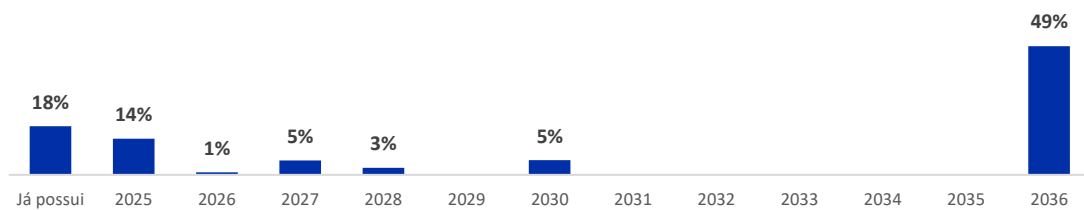
WAULT¹



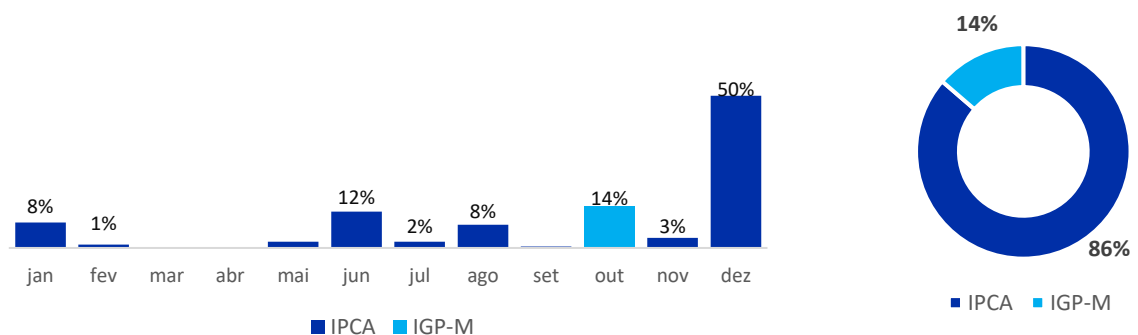
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Revisionais (% Receita Aluguel)

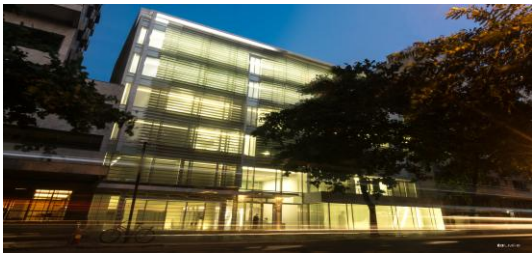


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)





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

¹ Fonte Siila



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	66%
Principais Locatários	Regus e Abril
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	64%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Chucri Zaidan, SP

6. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Vila Madalena, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Pinheiros, SP

8. 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
Região ¹	Paulista, SP

9.Sede Globo SP – Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m²
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.



**VINCI
COMPASS**