



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2025.

Sumário

Informações Gerais.....3

Destaques3

Comentários do Gestor.....4

 Cenário Macroeconômico4

 Atualizações gerais4

 Resultado e Distribuição de Rendimentos6

 Estimativa de Rendimentos.....7

Rentabilidade.....8

Negociação do Fundo na B39

Carteira do Fundo.....10

Indicadores Operacionais11

Portfólio12

Glossário18

Contato RI18



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 (31-10-25)

R\$ 4,93

Valor Patrimonial da Cota (31-10-25)

R\$ 10,05

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-10-25)

138.674

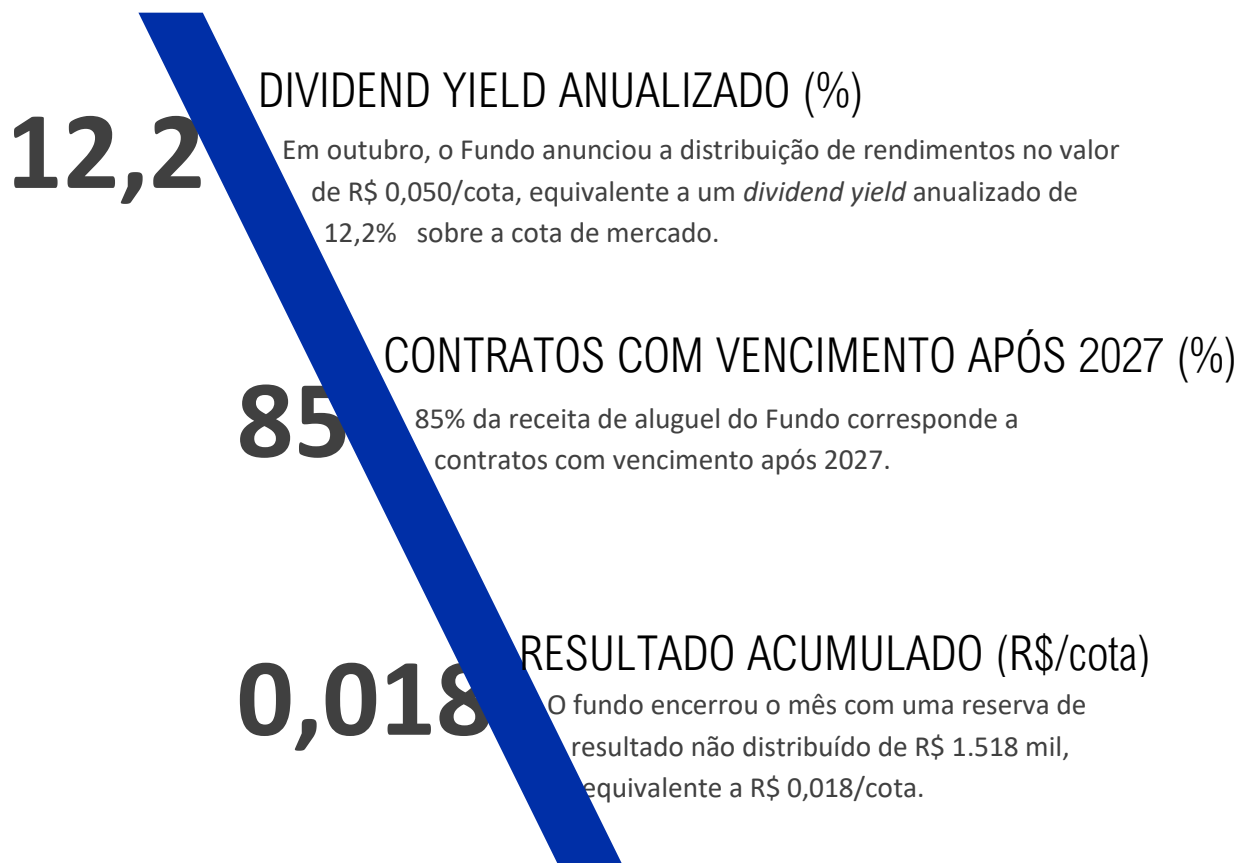
Taxa de Administração²

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

O Brasil entra em uma nova fase de normalização macroeconômica após um período de forte desalinhamento entre as políticas fiscal e monetária. Entre 2023 e meados de 2024, os gastos públicos subiram de 18% para 20,2% do PIB, enquanto a Selic permaneceu em 15% e os juros reais se mantiveram próximos de 11%, mais que o dobro da taxa neutra estimada.

A partir da segunda metade de 2024, esse descompasso começou a se corrigir. O déficit primário recuou de -2,5% do PIB para próximo de zero, e as políticas passaram a atuar de forma convergente. O efeito é visível: o PIB do terceiro trimestre de 2025 deve ficar próximo de zero, e a inflação, que chegou a 5,5%, segue em trajetória consistente de queda.

A projeção da Vinci é que a inflação encerre 2025 em 4,4%, ligeiramente abaixo do teto da meta de 4,5%. Embora pareça contraintuitivo iniciar um ciclo de redução da Selic já em dezembro, com a inflação corrente ainda elevada, o Banco Central define a taxa básica observando a inflação projetada no “horizonte relevante”, cerca de 18 meses à frente. No último Relatório de Inflação, a autoridade estimava inflação de 3,4% para meados de 2027, pouco acima do centro da meta de 3,0%. Desde então, a inflação observada surpreendeu para baixo, enquanto os juros reais permanecem bem acima do nível neutro, reforçando a expectativa de desaceleração à frente.

Assim, o Relatório de Inflação de dezembro deve indicar uma projeção próxima de 3%, abrindo espaço técnico para o início de um ciclo gradual de flexibilização monetária, mesmo com a inflação corrente acima da meta. Projetamos que o Banco Central inicie cortes em dezembro, com redução inicial de 25 pontos-base e continuidade ao longo de 2026. A autoridade deve atuar com prudência, preservando o equilíbrio cambial e a ancoragem das expectativas.

A melhora fiscal e a convergência das projeções de inflação já se refletem nos ativos domésticos: a taxa de juros nominal de 10 anos caiu de 15,3% para 13,8%, as inflações implícitas recuaram e a bolsa brasileira, negociando a cerca de oito vezes lucros esperados, segue em patamar atrativo, com potencial relevante de valorização.

Atualizações gerais

Em outubro de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,050/cota. O Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no mesmo valor, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,2%. 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.

No portfólio imobiliário, o mês de outubro refletiu movimentações já antecipadas em comunicados anteriores. Pelo primeiro mês, o aluguel da Regus no Vita Corá, refletiu o atual patamar de ocupação da operação, conforme informado no relatório de agosto.

Além disso, os efeitos da reconfiguração contratual do ativo BM336, também concluída em agosto, passaram a estar integralmente refletidos neste mês tanto na parte de receitas quanto de indicadores operacionais do portfólio.

Por fim, conforme informado no relatório de setembro, em outubro o Fundo ainda recebeu o aluguel proporcional referente à Sede C&A, considerando que a venda do ativo foi concluída em 19 de setembro de 2025. A partir do próximo mês, o imóvel deixará de compor a base de receitas recorrentes do Fundo.

Performance do Fundo

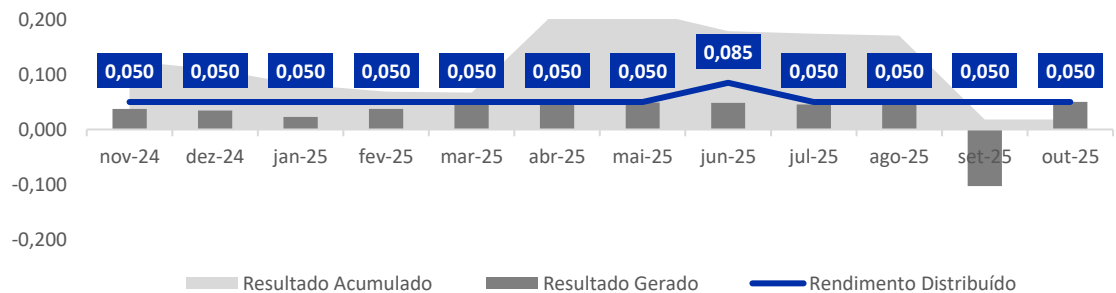
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 4.158 mil, o equivalente a R\$ 0,050/cota. A receita dos imóveis em outubro totalizou R\$ 7.475 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.646 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro 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\$ 1.518 mil, equivalente a R\$ 0,018/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 25 (R\$ mil)	Outubro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.475	0,090	0,094	0,101
Resultado Financeiro	-2.646	-0,032	-0,041	-0,035
Receita Financeira	244	0,003	-0,002	0,000
Despesa Financeira	-2.890	-0,035	-0,040	-0,035
Taxa de Administração	-432	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-111	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-320	-0,004	-0,004	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-240	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	4.158	0,050	0,045	0,056
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,001	0,008
Ganhos de Capital	-12.584	-0,152	-	-
Outros	-379	-0,005	-	-
Resultado Total	4.158	0,050	0,044	0,064
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,054	0,066

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	1.501	0,018
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	17	0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.518	0,018

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



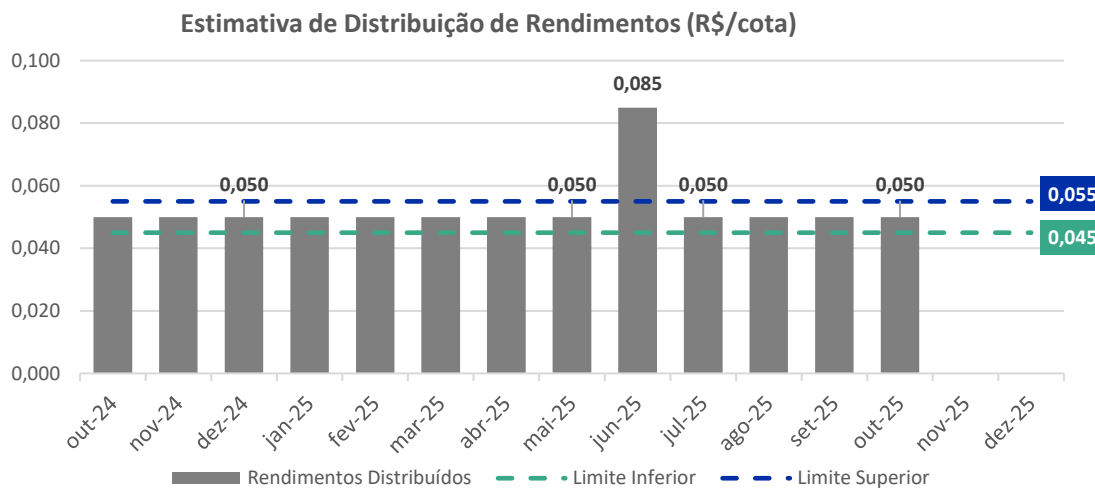
Estimativa de Rendimentos

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.

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.



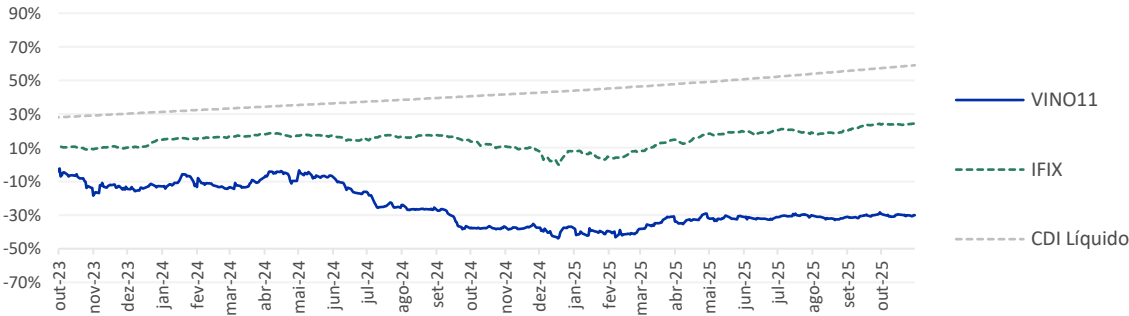
Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,09	4,94	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,93	4,93	4,93	4,93	4,93
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-3,1%	-0,2%	-47,4%	-58,2%	-61,2%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	11,2%	23,3%	27,6%	31,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,2%	11,0%	-24,0%	-30,6%	-30,0%
IFIX ³	0,1%	15,3%	31,1%	28,6%	24,6%
IBOVESPA ⁴	2,3%	24,3%	32,2%	58,1%	38,1%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-3,1%	-0,2%	-47,4%	-58,2%	-61,2%
Rendimentos e Outros	1,0%	11,2%	23,3%	27,6%	31,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,2%	11,0%	-24,0%	-30,6%	-30,0%
CDI Líquido ⁶	1,1%	10,0%	46,8%	55,3%	59,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 4,93, o que equivale a uma variação de -3,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,2% no mês, o equivalente a 2,3 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



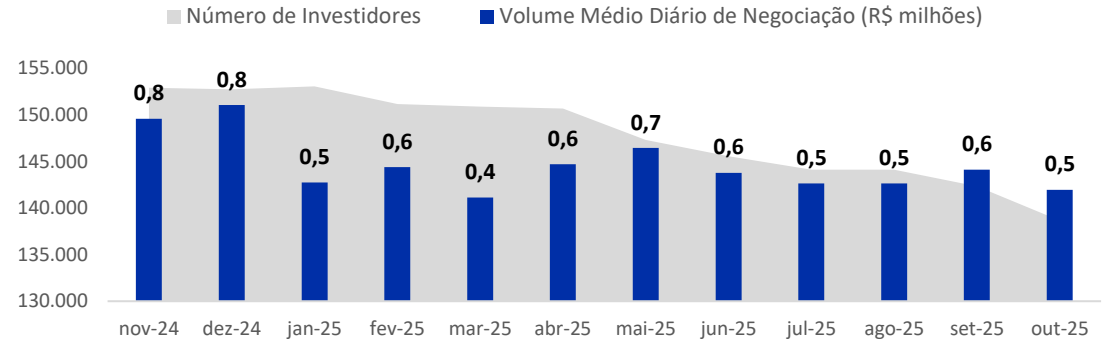
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	408.334
Número de Cotistas	138.674
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,5
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

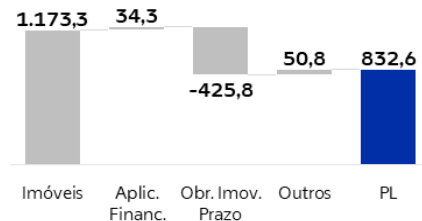
O Fundo encerrou o mês de outubro com 138.674 cotistas e um valor de mercado de R\$ 408,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,5 mil, o que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 832,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.173,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 34,3 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

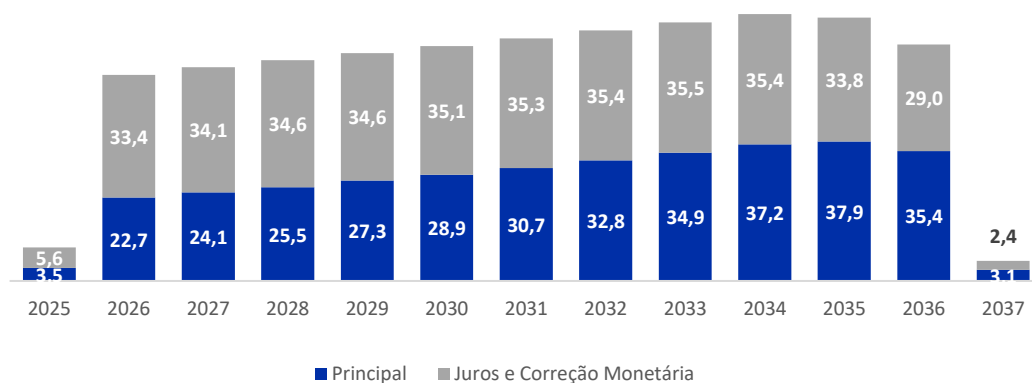
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.173,3	14,17
Aplicações Financeiras	34,3	0,41
Obrigações Imóveis a Prazo	-425,8	-5,14
A Pagar / Receber	50,8	0,61
Patrimônio Líquido	832,6	10,05



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 425,8 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo B336 totalizam R\$ 355,7 milhões, que representa 30,3% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 22,3 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	357.615	84%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894746</u>	IPCA + 5,575%	out/35	68.176	16%
Total	-			425.791	

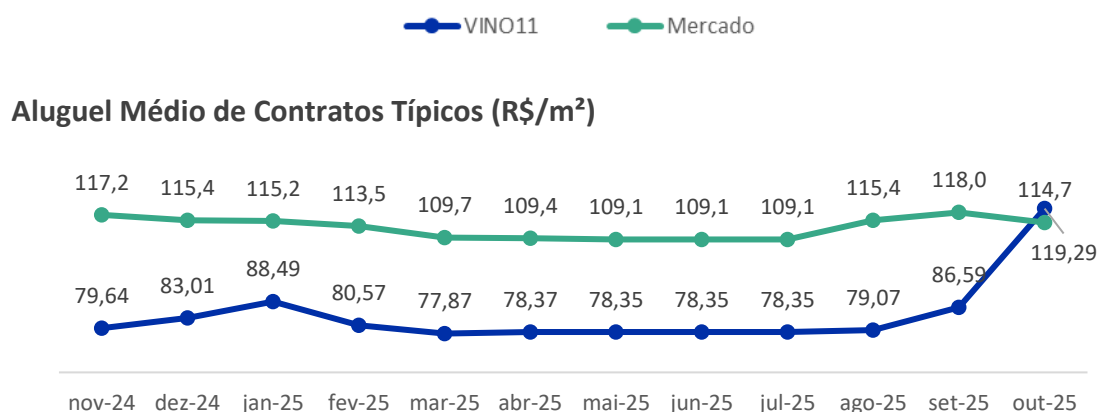
Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)¹



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

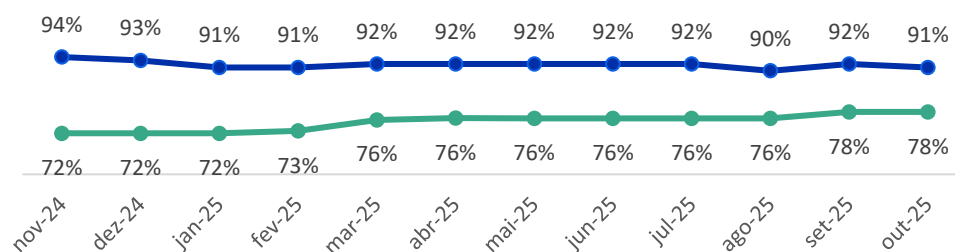
Indicadores Operacionais

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 prêmio de aproximadamente 4% em relação à média de mercado¹.

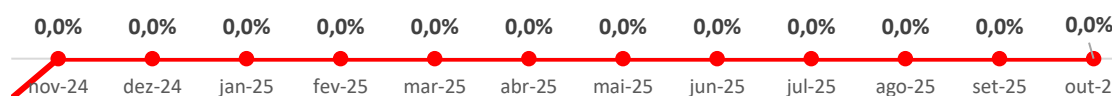


O aumento do aluguel médio em outubro reflete, principalmente, o aluguel decorrente do novo patamar de ocupação da operação aluguel da Regus no Vita Corá conforme antecipado no relatório de agosto. Além disso, o resultado do mês também incorpora os efeitos da reconfiguração contratual do ativo BM336, que passou a ter parte de sua área anteriormente enquadrada em modelo atípico agora classificada como contrato típico, impactando positivamente o indicador. Vale destacar ainda que o valor já não considera o ativo Sede C&A, vendido em setembro deste ano.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

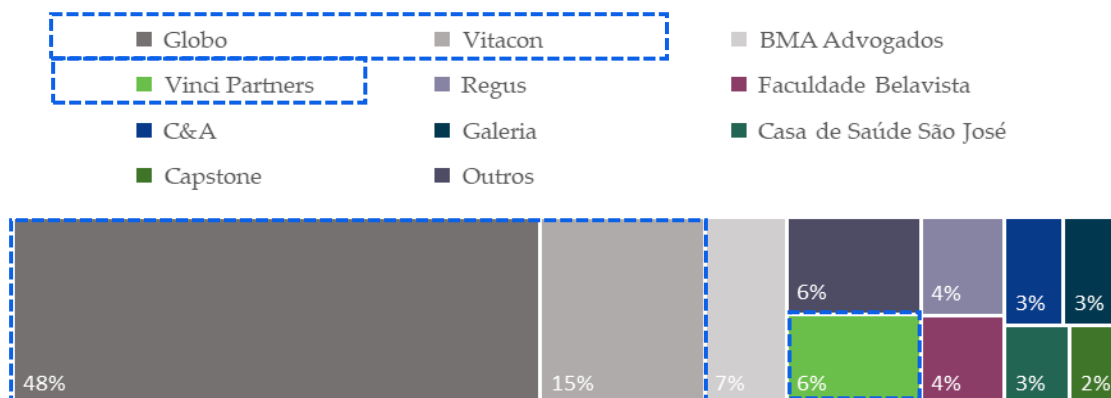


Portfólio

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

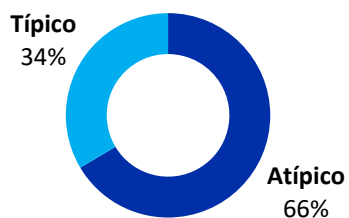
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por:

Locatário

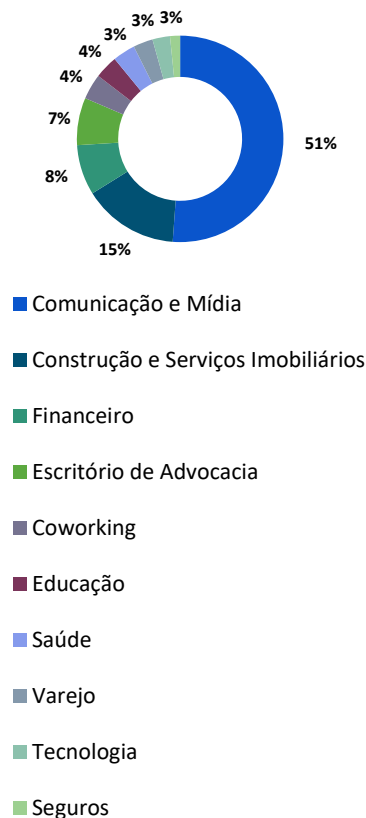


Atípico

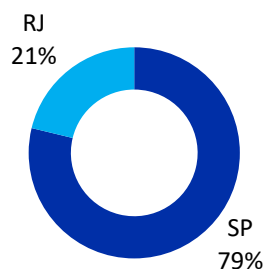
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



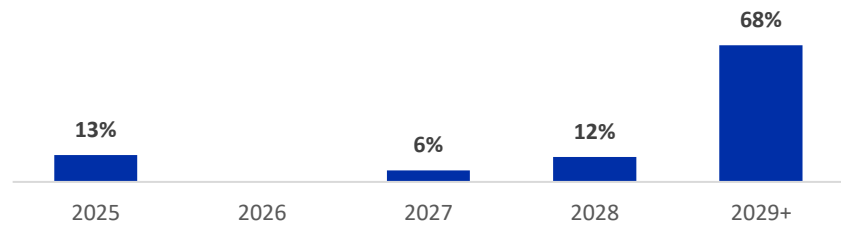
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

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

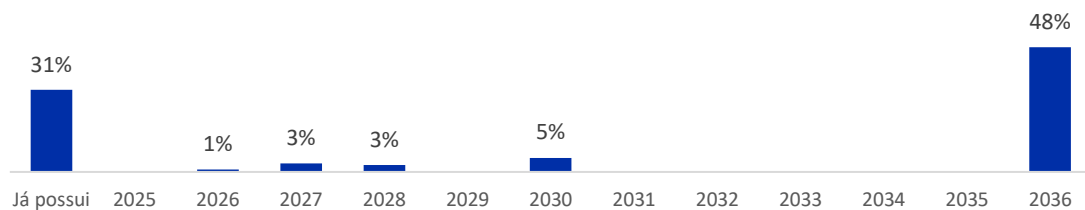
WAULT¹



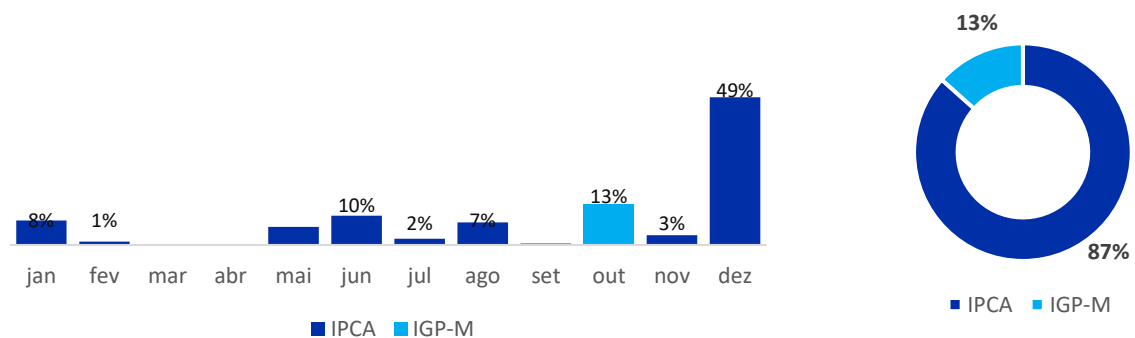
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Revisionais (% Receita Aluguel)

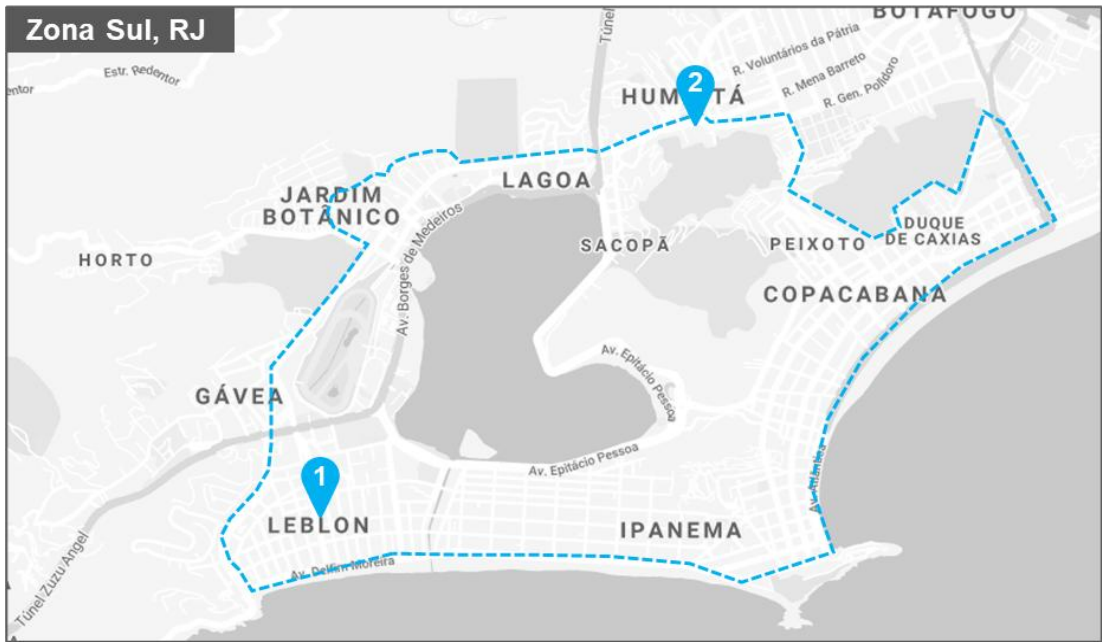


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)

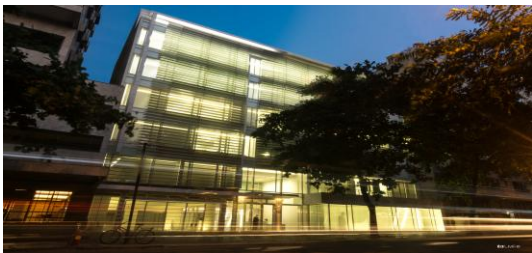


¹ Fonte: Siila. Em outubro de 2022, os preços de aluguel médio de mercado sofreram um impacto significativo por conta da realocação de prédios nas regiões de São Paulo, realizada pela Siila, base de dados que é utilizada nas análises do relatório.

² A taxa de ocupação só será impactada no momento da desocupação do imóvel.



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 Buildings



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 Buildings

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
Região¹	Chucri Zaidan, SP

6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 m ²
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 m ²
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 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Pinheiros, SP

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
Região ¹	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
Região ¹	Chucrí 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**