



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T25

Vinci Offices FII
VINO11

—

Vinci Offices FII – VINO11

Destaques

Venda Sede C&A e Pré-pagamento CRI VINO

- ✓ Em setembro, o Fundo concluiu a venda do imóvel Sede C&A, localizado em Alphaville (SP), pelo valor total de R\$ 40 milhões. O resultado negativo de 0,152/cota gerado pela venda será integralmente absorvido pelo resultado acumulado não distribuído, sem impacto na estimativa de rendimentos até o final de 2025.
- ✓ A transação foi realizada à vista, e os recursos foram utilizados para o pré-pagamento integral do CRI VINO, no montante de R\$ 34,6 milhões, remunerado a CDI + 3,5% a.a.
- ✓ 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 eficiência operacional.
- ✓ Com os efeitos combinados da venda e do pré-pagamento do CRI, o Fundo registrará um incremento líquido no resultado recorrente de aproximadamente 3%.



Vinci Offices FII – VINO11

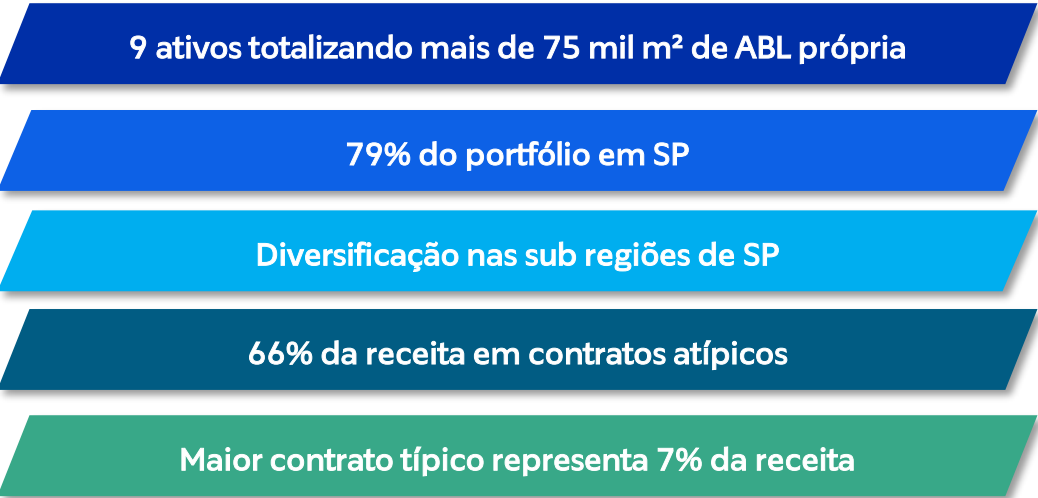
Destaques

Atualizações Gerais

- ✓ Em agosto, foi liquidada a última parcela do CRI 13, vinculado ao ativo BM336, e em outubro ocorreu o vencimento da dívida do ativo Haddock Lobo, contratada a CDI + 2,475%, ambas em linha com os respectivos vencimentos originais.
- ✓ Ao final de 2025, o passivo do Fundo será composto por apenas duas dívidas: CRI Globo (IPCA + 6,95%) e CRI Haddock Lobo (IPCA + 5,575%).
- ✓ No ativo Vita Corá, a operação de coworking administrada pela Regus passou a contar com novo ocupante, no modelo revenue share, elevando a taxa média de ocupação da operação para acima de 90% até o final do ano. O primeiro recebimento desse aluguel ocorreu em outubro e já está refletido no último relatório.
- ✓ No ativo BM336, foi concluída a reconfiguração contratual prevista, com adequação dos aluguéis às condições atuais de mercado.
 1. A nova configuração contratual implica em redução de cerca de 23% no aluguel médio do ativo, variação que já estava prevista e considerada nas estimativas de rendimentos, sem impacto na distribuição de resultados do Fundo.
 2. O ativo permanece 100% locado, com contratos de longo prazo e diversificação de inquilinos.

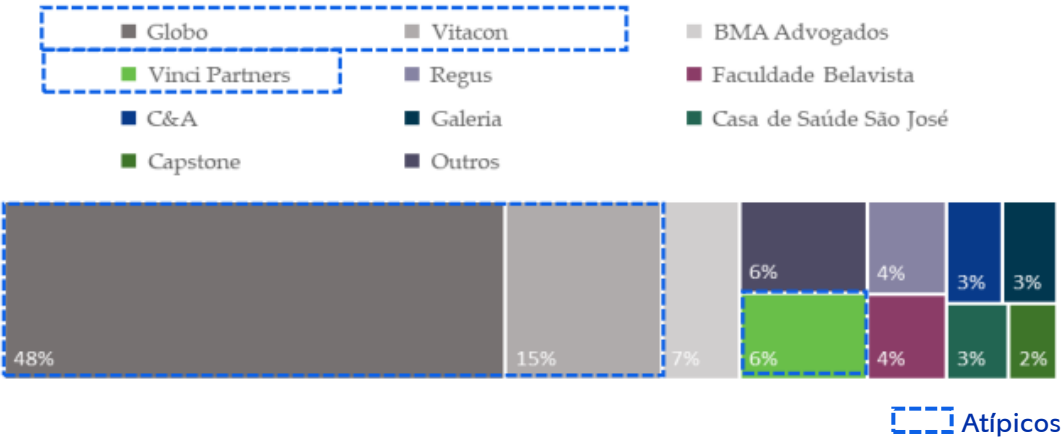
Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio



Ativo	Participação	ABL Própria (m²)	Localização
Sede Globo SP	100%	39.050	Brooklin, SP
BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
Haddock Lobo 347	86%	6.980	Paulista, SP
Brooklin Business Square	100%	5.382	Chucri Zaidan, SP
Bartolomeu Mitre 336	51%	2.507	Zona Sul, RJ
Vita Corá	66%	4.308	Pinheiros, SP
Oscar Freire 585	67%	4.099	Jardins, SP
Cardeal Corporate	100%	2.682	Pinheiros, SP
LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

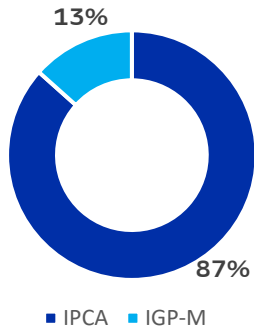
Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato



WAULT



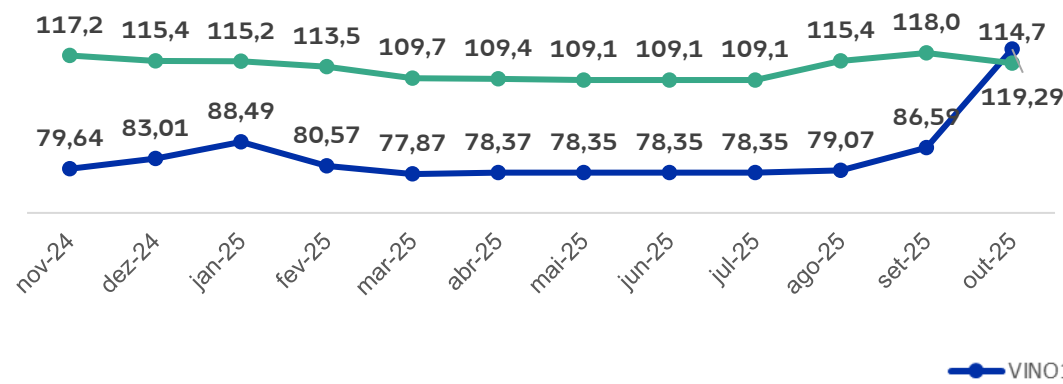
Índice de Reajuste do Contrato



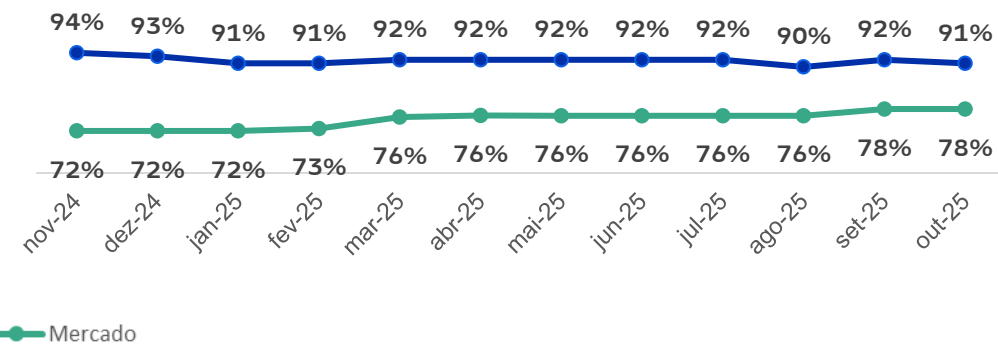
Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

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

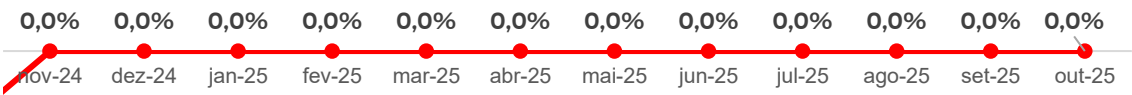


Taxa de Ocupação Média (%)



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. 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.

Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Offices FII – VINO11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

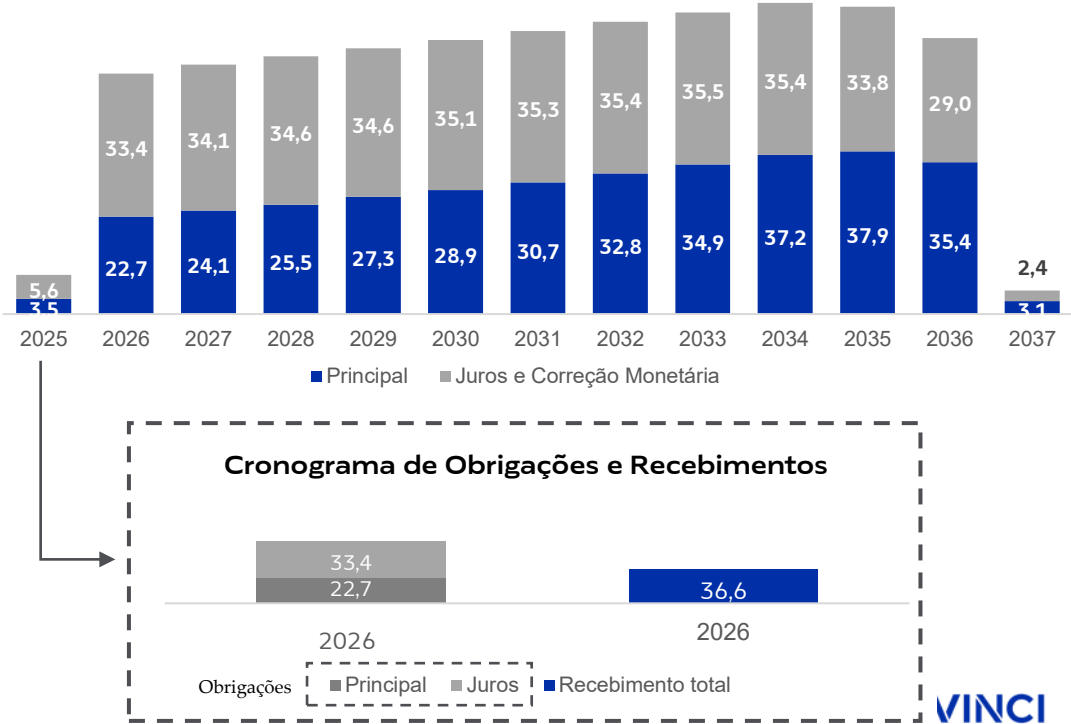
Em outubro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 425,8 milhões, ou R\$ 355,7 milhões líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2025
Aplicações Financeiras	34,3
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025	-3,5
Caixa Líquido ao Fim de 2025	30,8
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-386,4
Obrigações Líquidas	-355,7

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

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	357.615	84%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	68.176	16%
Total	-	-	425.791	



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 Compass.

Vinci Offices FII – VINO11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho/25 (R\$/mil)	Agosto/25 (R\$/mil)	Setembro/25 (R\$ mil)	3T25	Δ 3T24 (%)	2025	Δ 2024(%)
Resultado Imóveis	7.706	7.692	7.442	22.840	98%	70.138	95%
Resultado Financeiro	-3.252	-3.353	-2.425	-9.030	95%	-31.419	100%
Receita Financeira	246	185,5	199	631	98%	-1.532	290%
Despesa Financeira	-3.499	-3.539	-2.624	-9.661	95%	-29.886	96%
Taxa de Administração	-400	-463	-411	-1.274	76%	-3.642	68%
Administrador e Escriturador	-112	-115	-111	-337	89%	-1022	96%
Gestor	-288	-348	-300	-936	73%	-2.620	61%
Outras Receitas/Despesas	-297	-203	-157	-657	122%	-1.922	55%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,045	0,044	0,054	0,048	103%	0,044	99%
Resultado Não Recorrente	-	205	-12.963	-12.758	NA	-56	-4%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,002	-0,157	-0,051	NA	-0,001	69%
Resultado Total	0,045	0,047	-0,103	-0,004	104%	0,044	95%
Rendimentos a serem distribuídos	0,050	0,050	0,050	0,050	97%	0,054	96%
Distribuição sobre o Resultado (%)	13%	107%	NA	NA	NA	123%	138%

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are lighter blue curved shapes and thin white lines that create a sense of depth and movement.

VINCI
COMPASS