



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2025.

Sumário

Informações Gerais 3

Destaques 3

Comentários do Gestor 4

 Cenário Macroeconômico 4

 Atualizações gerais 5

Performance do Fundo 6

 Resultado e Distribuição de Rendimentos 6

 Estimativa de Rendimentos 7

Rentabilidade 8

Negociação do Fundo na B3 9

Carteira do Fundo 10

Indicadores Operacionais 11

Portfólio 12

Glossário 18

Contato RI 18



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 (28-11-25)

R\$ 5,20

Valor Patrimonial da Cota (28-11-25)

R\$ 10,06

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (28-11-25)

137.001

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

11,5

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em novembro, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,5% sobre a cota de mercado.

85

CONTRATOS COM VENCIMENTO APÓS 2027 (%)

85% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento após 2027.

0,015

RESULTADO ACUMULADO (R\$/cota)

O fundo encerrou o mês com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.222 mil, equivalente a R\$ 0,015/cota.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A economia americana vive um momento impulsionado por dois motores: política monetária em afrouxamento e política fiscal expansionista. Após um ciclo de aperto, o Federal Reserve já reduziu os juros, levando o Fed Funds de mais de 5% para níveis levemente abaixo de 4%, e a sinalização atual indica que a instituição pode adotar postura ainda mais dovish na transição de comando. Indicações do governo Trump sugerem a escolha de um presidente do Fed mais propenso a sustentar o crescimento via juros baixos, criando um ambiente de alta liquidez potencial e sustentação de preços de ativos.

A política fiscal reforça esse impulso. As discussões sobre consolidação do déficit, que dominaram o início do ano, foram abandonadas após a One Big Beautiful Bill, que oficializou uma rota de gasto público mais expansionista. Assim, o déficit, antes esperado em torno de 3% do PIB, deve permanecer próximo de 6% pelos próximos anos. A combinação de estímulos monetário e fiscal cria um potencial de reaceleração econômica, contrariando o enfraquecimento visto em parte dos indicadores recentes.

O risco principal a esse cenário seria uma aceleração inflacionária que forçasse o Fed a reverter o afrouxamento. Porém, os dados do núcleo mostram o contrário: a inflação de serviços — dois terços do índice e seu componente mais inercial — segue desacelerando, especialmente o item aluguel, responsável por cerca de um terço da inflação total. A dinâmica favorável do Shelter sustenta a continuidade da desinflação no curto prazo.

Assim, o risco inflacionário imediato parece contido. Existe, claro, a possibilidade de aceleração futura em ambiente de liquidez elevada. A fragilidade maior hoje está no mercado de trabalho, que mostra sinais mistos: o desemprego subiu para 4,4%, acima dos mínimos, mas sem caráter recessivo. A interpretação predominante no Fed é que o risco de um arrefecimento rápido do mercado de trabalho supera o risco de um repique inflacionário. O discurso que sugeria pausa nos cortes em dezembro foi revertido após dados mais fracos de emprego, recolocando a chance de novo corte. Na prática, o Fed prefere errar pelo excesso de estímulo.

Enquanto os EUA seguem reduzindo juros, o Brasil pode estar prestes a acompanhá-los, convergindo para um ambiente global de normalização monetária. Dois fatores sustentam essa direção: (1) sinais crescentes de desaceleração da economia doméstica e (2) inflação projetada, no horizonte de 18 meses, convergindo para a meta.

No primeiro ponto, a perda de tração é evidente. A projeção para o PIB do terceiro trimestre, a ser divulgado no início de dezembro, é próxima de zero, refletindo menor dinamismo do consumo, investimento contido e crédito moderado. O mercado de trabalho segue aparentemente forte, mas sua decomposição revela fragilidade: a população ocupada caiu cerca de 100 mil pessoas por mês nos últimos três meses, e a taxa de desemprego só permaneceu baixa devido à saída de trabalhadores da força de trabalho.

O segundo fator, decisivo para o Banco Central, é a dinâmica prospectiva da inflação. A nova projeção para o horizonte de 18 meses, a ser divulgada em dezembro, tende a convergir para perto dos 3% da meta, após surpresas benignas recentes e juros reais acima do neutro. Com atividade enfraquecendo e inflação projetada na meta, manter a Selic tão restritiva perde sentido. O ciclo de afrouxamento deve começar em breve, possivelmente de forma cautelosa, com chance de acelerar ao longo de 2026, especialmente se o ambiente fiscal permanecer estável e a confiança não for abalada.

O cenário que se forma combina apetite global por risco, estimulado pela política americana, e início de cortes da Selic no Brasil, apoiado pela desaceleração da atividade e pela convergência inflacionária. Isso sugere que 2026 pode ser um ano de performance robusta para os ativos brasileiros, sobretudo se o ciclo de redução da Selic for percebido como mais profundo — algo que dependerá do debate fiscal no ano eleitoral. Ao entrar no mesmo ritmo de flexibilização do mundo, o Brasil pode transformar um quadro de desaceleração interna em terreno fértil para valorização de ativos, realocação de portfólios e posterior retomada de investimentos.

Atualizações gerais

Em novembro de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,046/cota. Foi anunciada a distribuição de R\$ 0,050/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,5%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,015/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 antecipado no mês anterior, neste mês, a Sede C&A deixou de compor oficialmente a base de receitas recorrentes do Fundo.

Haddock Lobo 347

Neste mês, o Fundo recebeu comunicação da Vitacon, locatária do ativo Haddock Lobo 347, informando o desinteresse na continuidade da locação, cujo contrato venceu no dia 31 de outubro, abrangendo toda a área atualmente locada.

A devolução dos espaços pela Vitacon, no entanto, está ocorrendo de forma faseada, principalmente com relação às áreas ocupadas que ainda estão em processo de desmobilização. Permanecem em andamento as tratativas referentes ao cronograma de entrega e às condições comerciais associadas. A expectativa é de que a devolução integral ocorra até o final de janeiro. Logo, em novembro, o Fundo recebeu o último aluguel integral da Vitacon conforme previsto contratualmente.

Embora este contrato representasse originalmente 100% da área do ativo detida pelo Fundo, conforme divulgados em Relatório Gerenciais anteriores, já haviam sido firmados dois novos contratos de locação para o prédio. Adicionalmente, em novembro foi celebrado contrato de locação de um andar com a Fundação Zerbini, que já ocupava o edifício como sublocatária da Vitacon e, agora, passa a figurar como locatária direta do Fundo. Esses três contratos somam 1.268 m², equivalentes a 18% da área BOMA própria do VINO no ativo.

No que se refere à recomposição da vacância decorrente da devolução, o Fundo firmou acordo comercial com a MatchPoint para coordenar o processo de comercialização do ativo, com o objetivo de acelerar a reocupação do prédio. O cenário favorável da região da Paulista, aliado às características do imóvel — localização estratégica, lajes com boa configuração e ampla oferta de serviços no entorno — reforça a atratividade da propriedade. Além disso, está sendo oferecida aos potenciais locatários a possibilidade de ocupação no modelo turn-key, com entrega dos espaços já prontos para uso. Para apoiar essa estratégia, encontra-se em execução um andar modelo, com conclusão prevista para janeiro, destinado a potencializar a captação de novos inquilinos e maximizar o valor do ativo.

Performance do Fundo

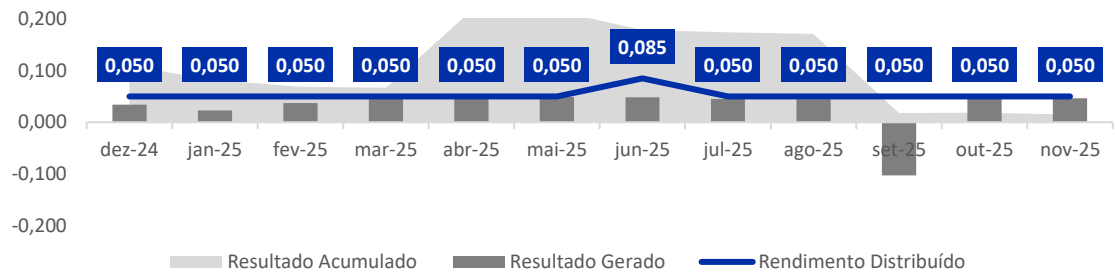
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 3.846 mil, o equivalente a R\$ 0,046/cota. A receita dos imóveis em novembro totalizou R\$ 7.228 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.647 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro 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\$ 1.222 mil, equivalente a R\$ 0,015/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 25 (R\$ mil)	Novembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.228	0,087	0,093	0,101
Resultado Financeiro	-2.647	-0,032	-0,040	-0,034
Receita Financeira	181	0,002	-0,001	0,000
Despesa Financeira	-2.828	-0,034	-0,039	-0,035
Taxa de Administração	-452	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-111	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-340	-0,004	-0,004	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-283	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.846	0,046	0,045	0,056
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,001	0,008
Ganhos de Capital	-12.584	-0,152	-	-
Outros	-379	-0,005	-	-
Resultado Total	3.846	0,046	0,045	0,063
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,053	0,065

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.518	0,018
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-295	-0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.222	0,015

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



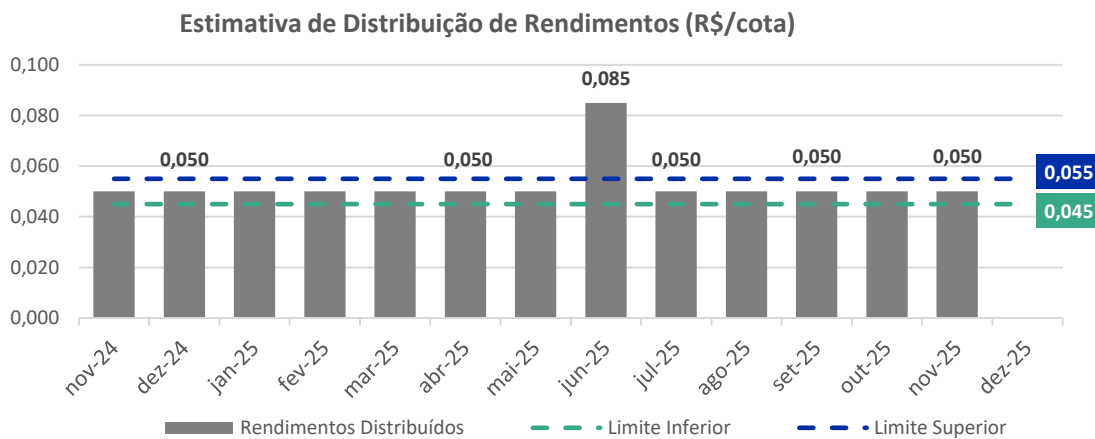
Estimativa de Rendimentos

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.



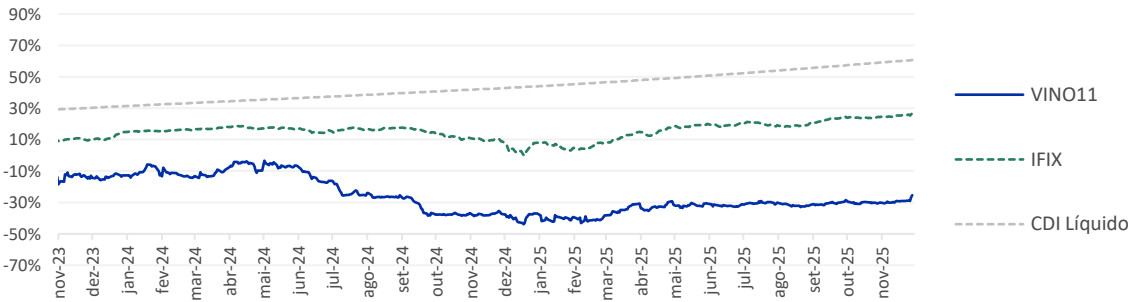
Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	4,93	4,94	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	5,5%	5,3%	-44,5%	-55,9%	-59,1%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	12,9%	25,4%	29,8%	33,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,5%	18,2%	-19,1%	-26,1%	-25,5%
IFIX ³	1,9%	17,5%	33,5%	31,0%	26,9%
IBOVESPA ⁴	6,4%	32,2%	40,6%	68,1%	46,9%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	4,4%	4,2%	-44,5%	-55,9%	-59,1%
Rendimentos e Outros	1,0%	12,9%	25,4%	29,8%	33,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,4%	17,2%	-19,1%	-26,1%	-25,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	11,0%	48,2%	56,8%	60,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 5,20, o que equivale a uma variação de 5,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,5% no mês, o equivalente a 4,6 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



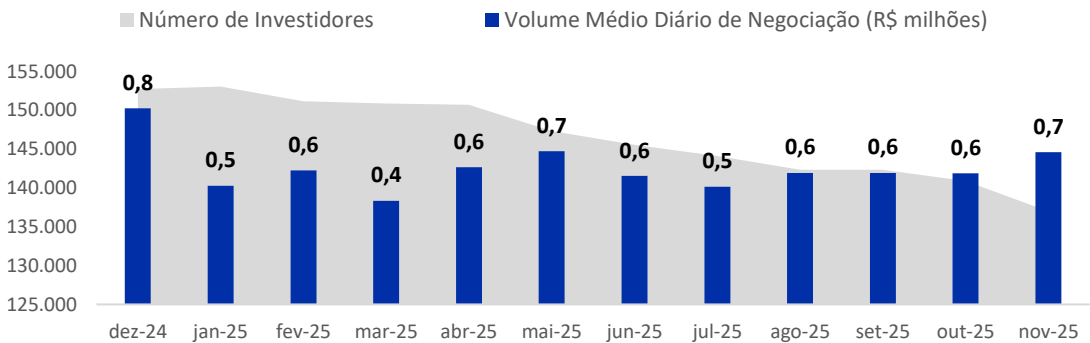
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	430.697
Número de Cotistas	137.001
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,7
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

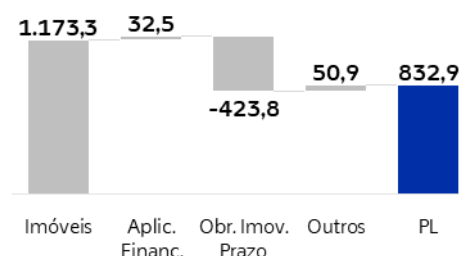
O Fundo encerrou o mês de novembro com 137.001 cotistas e um valor de mercado de R\$ 434,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,5 mil que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 832,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.173,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

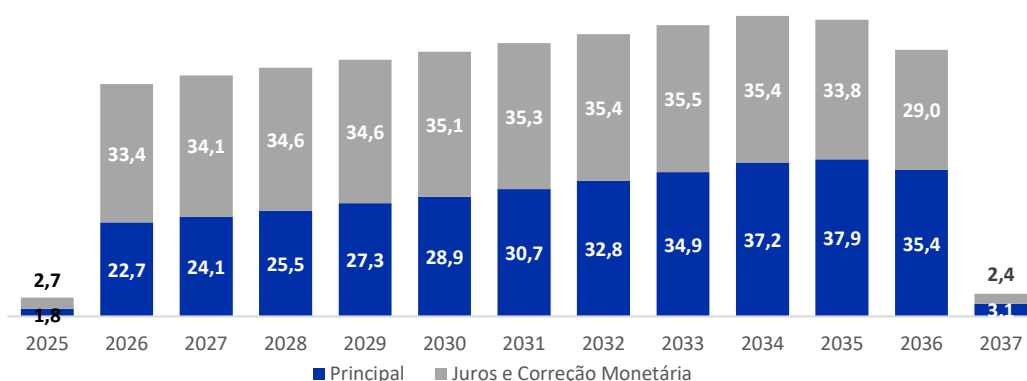
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.173,3	14,17
Aplicações Financeiras	32,5	0,39
Obrigações Imóveis a Prazo	-423,8	-5,12
A Pagar / Receber	50,9	0,61
Patrimônio Líquido	832,9	10,06



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 423,8 milhões. As obrigações liquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo B336 totalizam R\$ 355,4 milhões, que representa 30,2% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 22,6 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

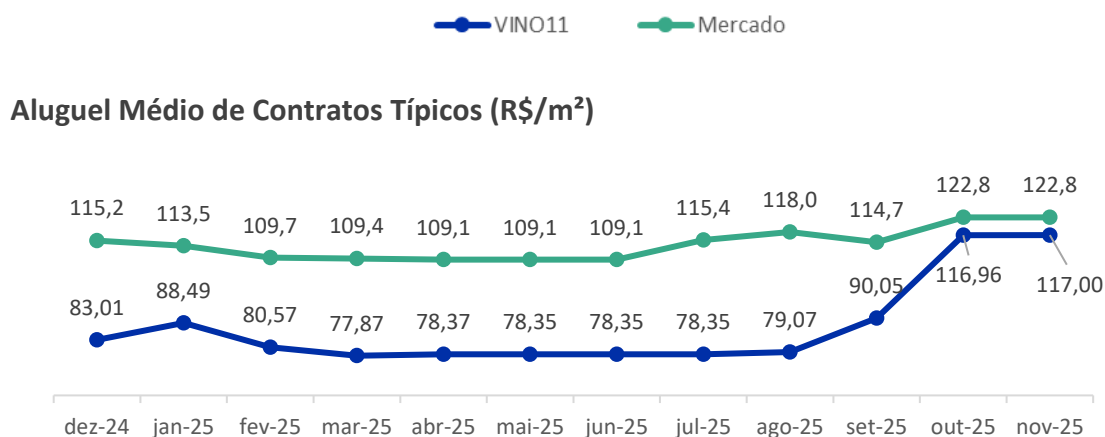
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	355.977	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.846	16%
Total	-			423.823	

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

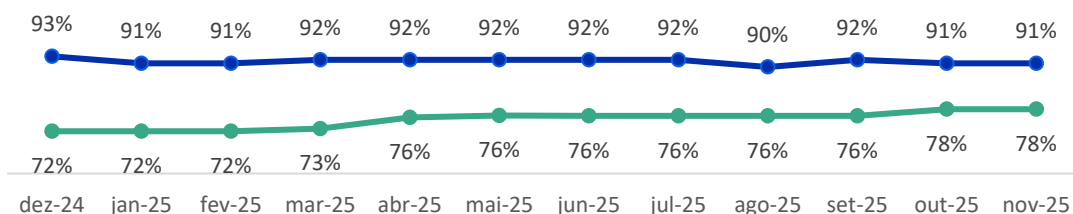


Indicadores Operacionais

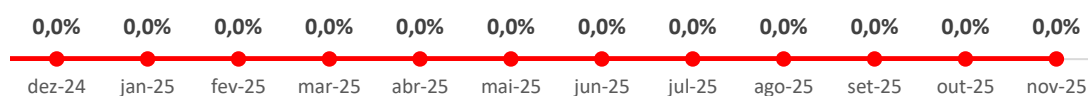
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 4,7% em relação à média de mercado¹.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



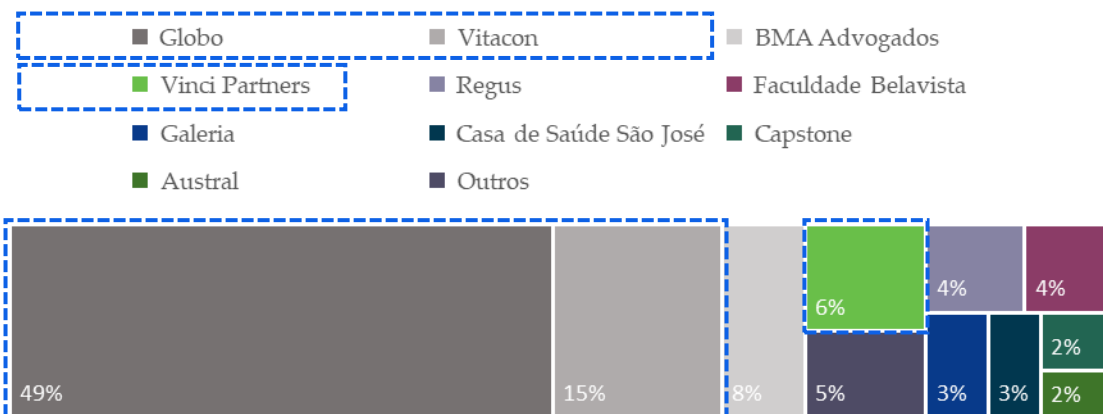
Portfólio

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

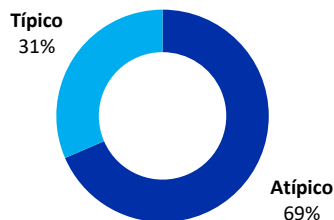
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

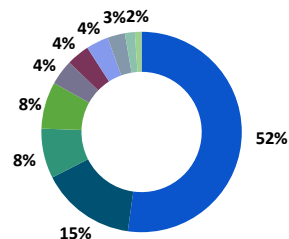
Atípico



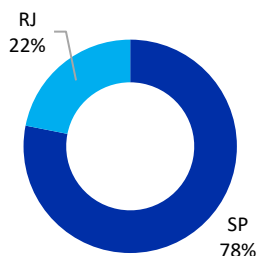
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



- Comunicação e Mídia
- Construção e Serviços Imobiliários
- Financeiro
- Escritório de Advocacia
- Coworking
- Educação
- Saúde
- Tecnologia
- Seguros
- Energia

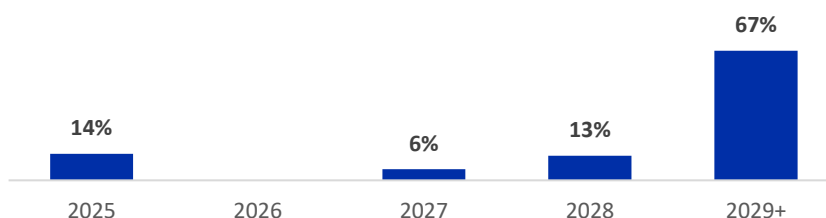
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,5 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 2025.

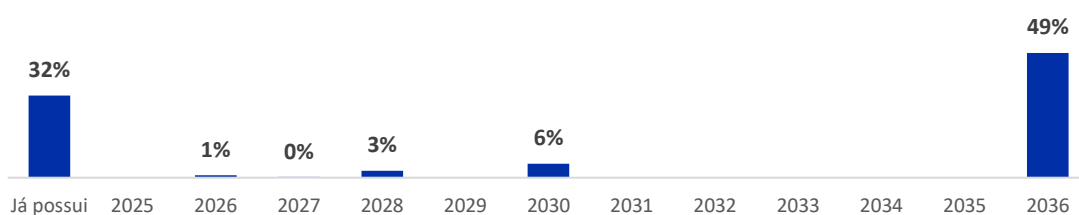
WAULT¹



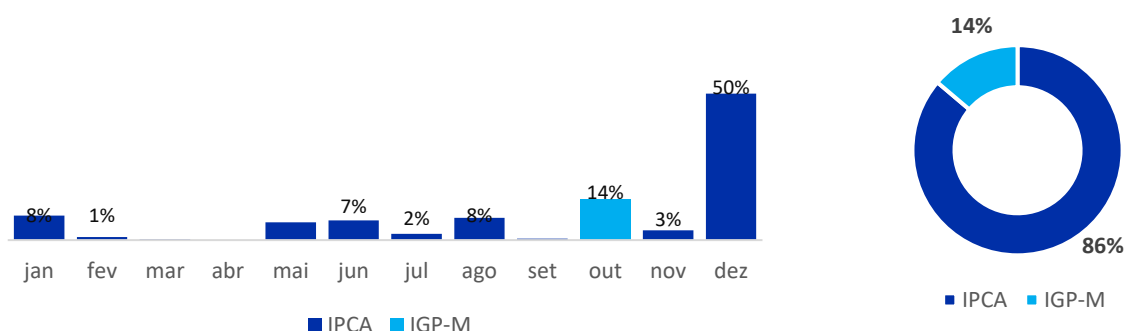
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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



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

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	6.443 m ²
Taxa de Ocupação	44%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Chucrí 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 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	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.

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: two parallel diagonal lines in the top left, a large diamond shape in the top right, and two concentric circular arcs in the bottom left.

**VINCI
COMPASS**