

VINCI COMPASS

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 dezembro 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



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 (30-12-25)

R\$ 5,09

Valor Patrimonial da Cota (31-12-25)

R\$ 9,86

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (30-12-25)

136.047

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 cenário macroeconômico americano segue marcado por sinais ambíguos. Os dados de atividade continuam confusos: enquanto indicadores de produção industrial e alguns segmentos ligados à manufatura permanecem relativamente fortes, os dados do mercado de trabalho apontam para um enfraquecimento gradual, mas consistente. A criação de empregos perdeu força e a taxa de desemprego voltou a subir, movimento que passou a preocupar o Federal Reserve. Diante desse quadro, o Fed optou por seguir reduzindo a taxa de juros do Fed Funds, priorizando o risco de deterioração do mercado de trabalho em detrimento do risco inflacionário.

A inflação permanece acima da meta oficial do Fed, mas encontra-se relativamente estável e com perspectivas de queda ao longo de 2026. Esse processo deve ocorrer por dois canais principais. Em primeiro lugar, a inflação de bens em 12 meses tende a desacelerar a partir do primeiro trimestre de 2026, à medida que a base de comparação se torna mais elevada após o choque de preços provocado pelas tarifas implementadas em 2025. Em segundo lugar, a inflação de serviços segue em trajetória de desaceleração. Tanto o componente de aluguel quanto os demais serviços mostram perda de pressão, refletindo os efeitos defasados do aperto monetário e a normalização gradual do mercado de trabalho. A inflação de salários também continua recuando e deve manter essa tendência em 2026, reforçando o quadro de desinflação no setor de serviços.

Nesse contexto, quando confrontado entre a elevação do desemprego e a inflação ainda acima da meta, o Fed tende a se preocupar menos com a inflação e a continuar o ciclo de cortes de juros. Embora a atual composição do Comitê procure sinalizar algum conservadorismo — com reduções de juros acompanhadas de comunicações mais hawkish — esse equilíbrio pode mudar de forma relevante com a nomeação do novo chairman do Fed por Donald Trump. Todos os sinais emitidos até agora sugerem a escolha de um nome mais dovish do que o atual presidente, o que reforçaria ainda mais o viés expansionista da política monetária. Somada à política fiscal claramente expansionista, essa postura cria um ambiente de liquidez abundante, sustentando novas altas nos mercados de ativos. Além disso, a perspectiva de novas quedas de juros nos Estados Unidos sugere que o dólar deve manter a tendência de enfraquecimento frente a outras moedas ao longo de 2026.

No Brasil, o foco central do cenário macroeconômico é o início do ciclo de queda da taxa Selic pelo Banco Central. As condições para esse movimento parecem cada vez mais bem estabelecidas. Em primeiro lugar, observa-se uma desaceleração significativa do crescimento econômico. O PIB do terceiro trimestre de 2025 cresceu apenas 0,1%, e os indicadores antecedentes apontam para crescimento próximo de zero no quarto trimestre, refletindo o impacto acumulado de uma política monetária extremamente restritiva e de um impulso fiscal mais contido em relação aos anos anteriores.

Em paralelo, a inflação corrente tem surpreendido positivamente. A inflação anual segue em trajetória de queda e deve atingir cerca de 3,5% em meados de 2026. Mais importante ainda para a condução da política monetária, o modelo do Banco Central que projeta a inflação para 18 meses à frente já aponta para uma taxa próxima de 3,2% no horizonte relevante, muito próxima do centro da meta. Diante desse quadro — atividade fraca, inflação em queda e juros reais amplamente acima do nível neutro — acreditamos que o Banco Central poderá iniciar o ciclo de cortes da Selic

já em janeiro de 2026, ainda que com um passo inicial modesto de 25 pontos-base.

Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização, promovendo cortes de 50 pontos-base em cada uma das demais sete reuniões do ano. Caso o dólar americano de fato permaneça fraco no cenário global, é plausível esperar que o real se mantenha relativamente forte, o que ajudaria no processo de desinflação ao longo de 2026. Ainda assim, a performance dos mercados brasileiros dependerá de forma crucial da percepção sobre a sustentabilidade fiscal não apenas em 2026, mas também nos anos subsequentes.

Essa percepção estará fortemente condicionada ao debate eleitoral que se intensificará ao longo de 2026. No momento, o cenário parece colocar frente a frente dois candidatos com elevados níveis de rejeição, segundo as pesquisas disponíveis. No entanto, acreditamos que novos nomes podem surgir após o Carnaval, mais próximos da data crítica de desincompatibilização em abril. No campo da centro-direita, há candidatos com rejeição mais baixa e maior potencial de desempenho em um eventual segundo turno. Existe, portanto, a possibilidade de que esse campo político se aglutine em torno de um nome mais competitivo ao final do primeiro trimestre, o que poderá influenciar de forma decisiva as expectativas fiscais, o comportamento dos ativos e o ambiente macroeconômico brasileiro como um todo.

Atualizações gerais

Em dezembro de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,043/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\$ 0,007/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 Fato Relevante divulgado no dia 30 de dezembro, neste mês, o Fundo se encontra em processo de formalização da negociação com o locatário Vitacon Participações S.A., referente à desocupação do imóvel Haddock Lobo 347, por ele atualmente ocupado. A Gestora informará oportunamente o mercado acerca da conclusão da negociação e de seus respectivos termos, por meio de novo comunicado, ocasião em que também será disponibilizada a nova estimativa de rendimentos do Fundo.

Adicionalmente, no mês de dezembro, em razão de um problema operacional de sistema informado pela Regus, houve um descasamento pontual no recebimento do aluguel referente à locação do Vita Corá. O valor, contudo, já foi integralmente recebido pelo Fundo em 07 de janeiro de 2026.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Conforme divulgado no comunicado ao mercado em dezembro de 2025, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) por empresa especializada independente, a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.

O laudo resultou em um valor 0,97% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza uma variação negativa de aproximadamente 1,37% no valor patrimonial da cota do Fundo, com data-base em 28/11/2025.

Performance do Fundo

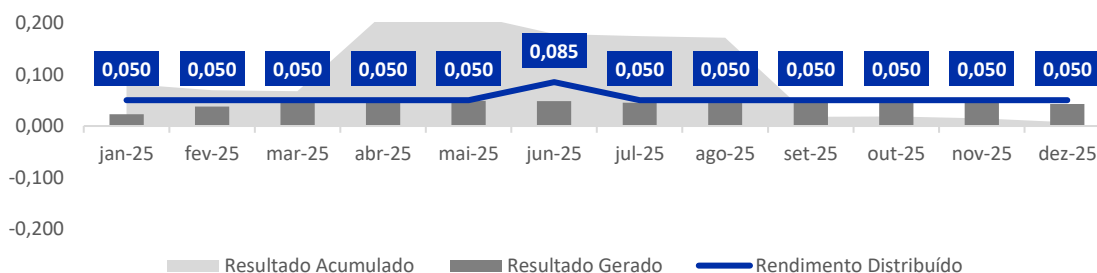
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 3.528 mil, o equivalente a R\$ 0,043/cota. A receita dos imóveis em dezembro totalizou R\$ 6.565 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.414 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro 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\$ 609 mil, equivalente a R\$ 0,007/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 25 (R\$ mil)	Dezembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.488	0,078	0,092	0,101
Resultado Financeiro	-2.414	-0,029	-0,039	-0,034
Receita Financeira	188	0,002	-0,001	0,000
Despesa Financeira	-2.602	-0,031	-0,038	-0,035
Taxa de Administração	-373	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-105	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-267	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-250	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.452	0,042	0,045	0,055
Resultado Não Recorrente	77	0,001	-0,000	0,007
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	77	0,001	-	-
Resultado Total	3.528	0,043	0,044	0,063
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,053	0,065

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	1.222	0,015
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-613	-0,007
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	609	0,007

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

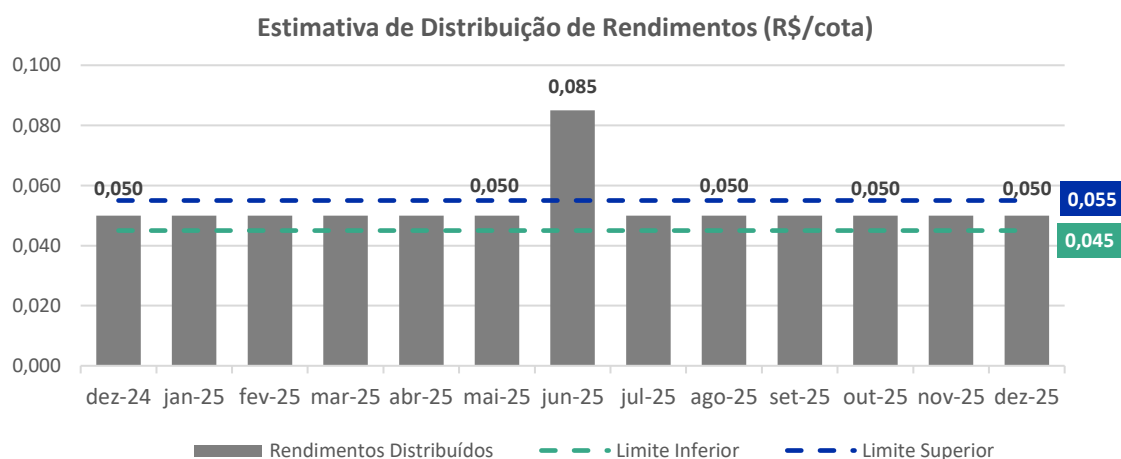
As estimativas de rendimento apresentadas abaixo desconsideram efeitos não recorrentes, como receitas provenientes de vendas de ativos ou eventos extraordinários, refletindo exclusivamente a expectativa de distribuição operacional recorrente do Fundo.

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.

Conforme detalhado no Comentário do Gestor, a estimativa de rendimentos para os próximos meses será disponibilizada após a conclusão das negociações em andamento referentes à devolução da área ocupada pela Vitacon no imóvel Haddock Lobo.

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.



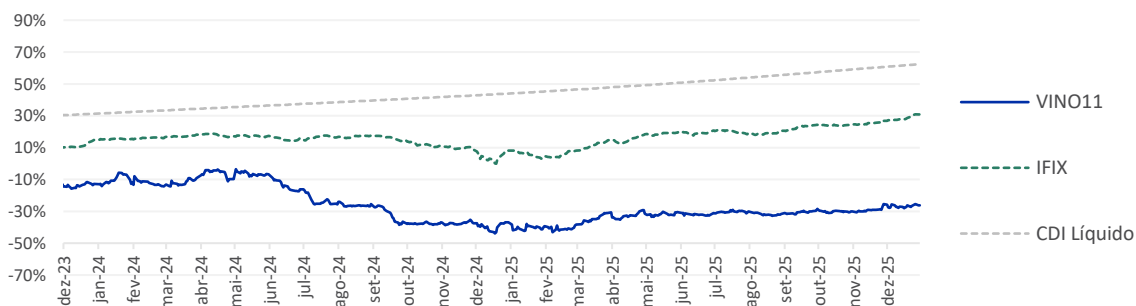
Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,20	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	-2,1%	3,0%	-45,7%	-56,9%	-59,9%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	13,8%	25,6%	29,9%	33,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,1%	16,9%	-20,0%	-27,0%	-26,3%
IFIX ³	3,1%	21,1%	37,7%	35,1%	30,9%
IBOVESPA ⁴	1,3%	34,0%	42,4%	70,3%	48,8%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-2,1%	2,4%	-45,7%	-56,9%	-59,9%
Rendimentos e Outros	1,0%	13,8%	25,6%	29,9%	33,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,1%	16,2%	-20,0%	-27,0%	-26,3%
CDI Líquido ⁶	1,0%	12,2%	49,8%	58,5%	62,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 5,09, o que equivale a uma variação de -2,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,1% no mês, o equivalente a 4,2 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo

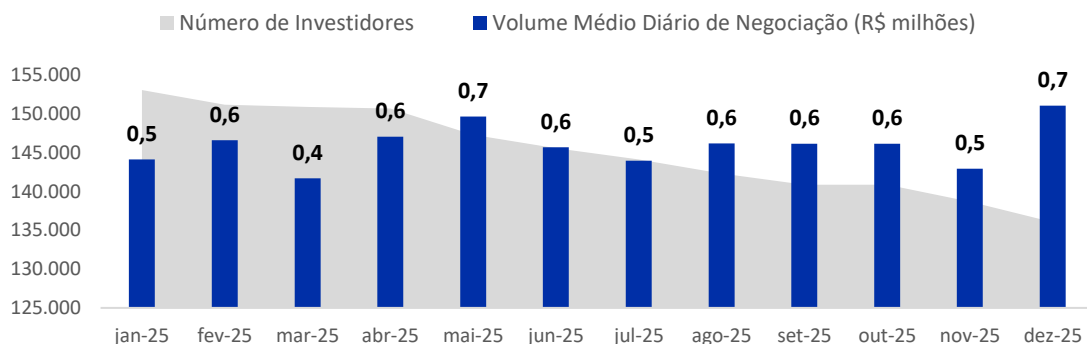


Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	421.586
Número de Cotistas	136.047
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,7
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 136.047 cotistas e um valor de mercado de R\$ 421,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,7 mil que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 816,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.162,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 31,1 milhões, em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

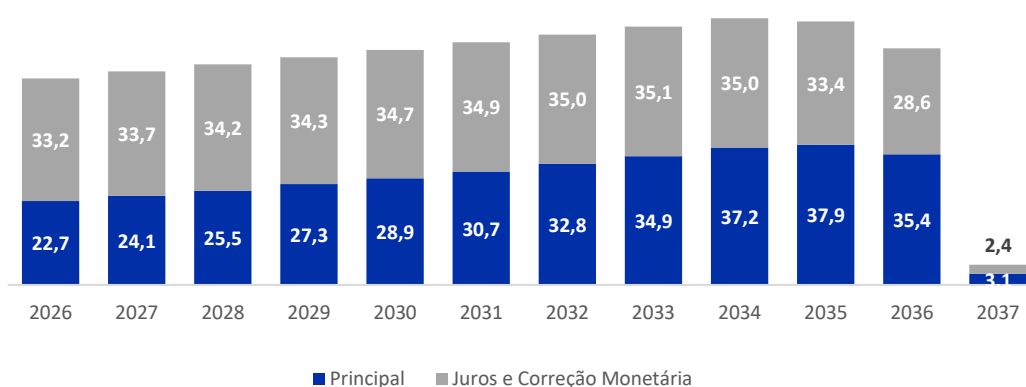
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.162,0	14,03
Aplicações Financeiras	31,1	0,38
Obrigações Imóveis a Prazo	-422,5	-5,10
A Pagar / Receber	45,7	0,55
Patrimônio Líquido	816,3	9,86



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 422,5 milhões. As obrigações liquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo BM336 totalizam R\$ 355,6 milhões, que representa 30,6% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 22,7 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	354.957	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.524	16%
Total	-	-	-	422.481	-

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

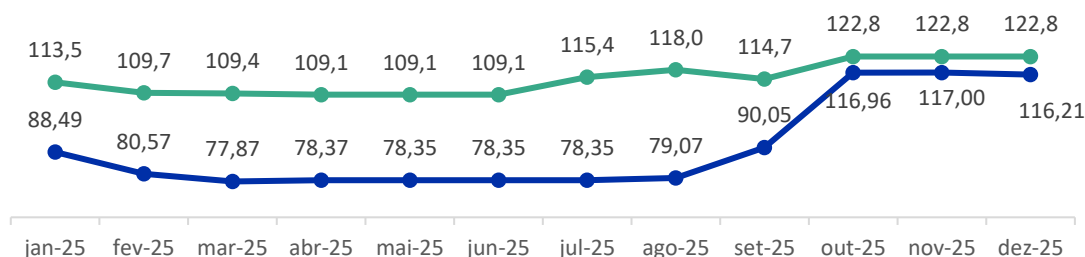


Indicadores Operacionais

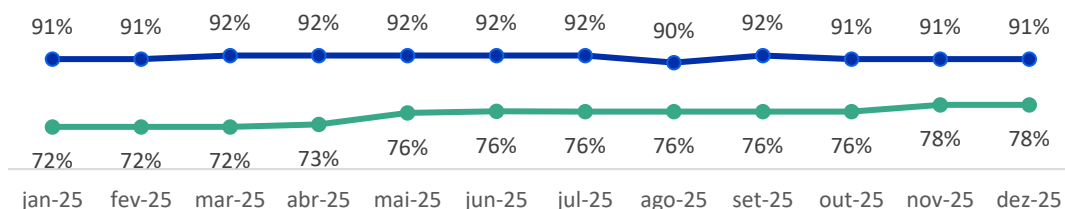
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 5,3% em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

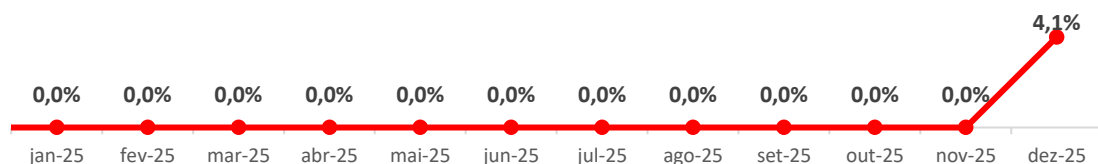
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



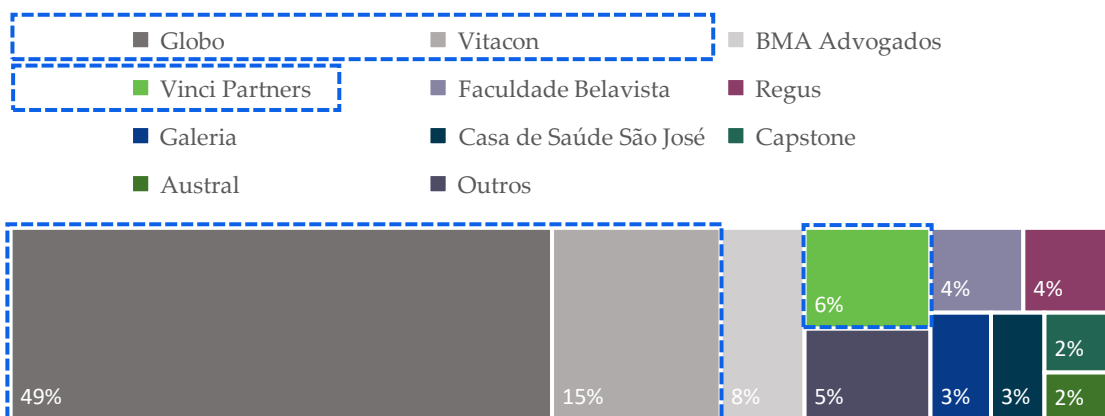
A inadimplência registrada em dezembro decorreu de um descasamento pontual no recebimento do aluguel da Regus, já regularizado com o recebimento integral do valor em 07 de janeiro de 2026, conforme detalhado no Comentário do Gestor.

Portfólio

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

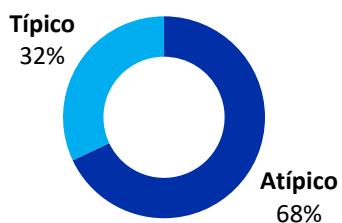
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

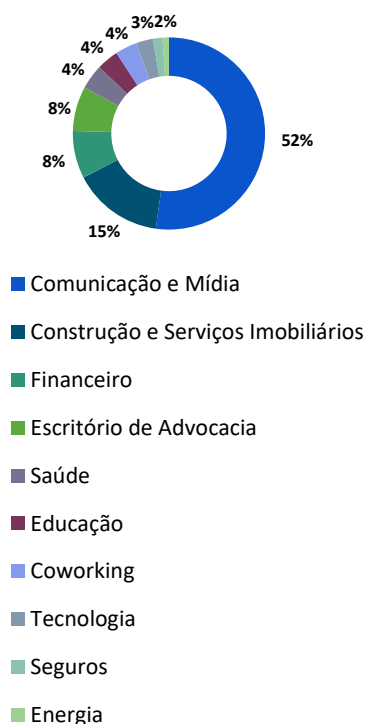


Atípico

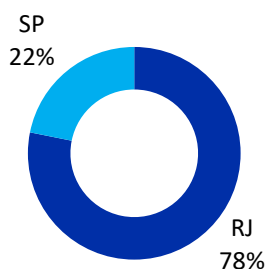
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



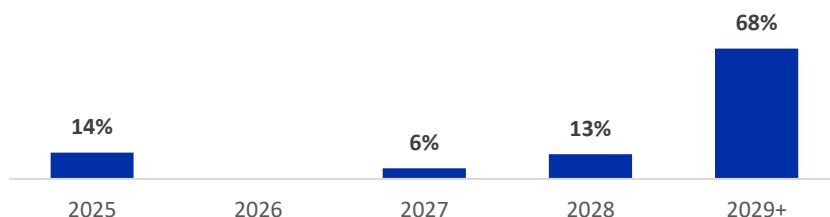
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,4 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.

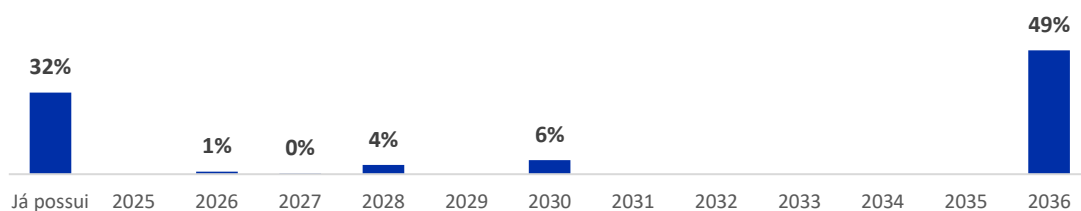
WAULT¹



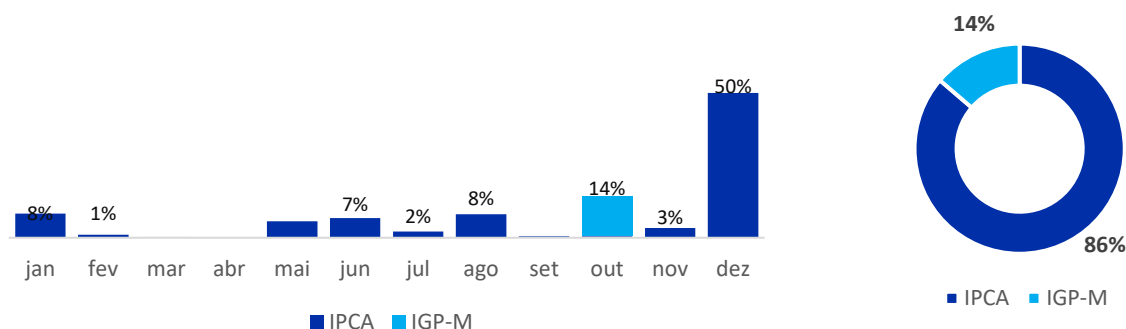
Vencimentos (% Receita Aluguel)



Revisionais (% Receita Aluguel)



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





1. 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	70%
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	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	44%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	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
Região¹	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
Região¹	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	92%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	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
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**