



Vinci Instrumentos Financeiros 3  
Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada  
CNPJ: 58.698.057/0001-96  
Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras  
  
Demonstrações financeiras de encerramento  
  
RT 007/2026

## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

### **Índice**

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras ..... | 1 |
|----------------------------------------------------------------------------|---|

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Demonstração da posição financeira .....              | 5 |
| Demonstração do resultado .....                       | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....  | 7 |
| Demonstração dos fluxos de caixa.....                 | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... | 9 |

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

**Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 29 de outubro de 2025, e as respectivas as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 13 de março de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de outubro de 2025 ("Data de encerramento das atividades do Fundo"), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e dos fluxos de caixa do **Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII** para o período de 13 de março de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de outubro de 2025 ("Data de encerramento das atividades do Fundo"), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 19 às demonstrações financeira, que descreve que, em consonância com a Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de outubro de 2025, foi aprovado a liquidação do fundo. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que as demonstrações financeiras não foram preparadas com base no pressuposto de continuidade, em função da liquidação da Classe em 29 de outubro de 2025, sendo o Fundo criado para receber a parcela cindida do VIFI 11. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Resgate das cotas

Consideramos os resgates de cotas do Fundo como um assunto relevante, por representarem as principais movimentações relacionadas à sua liquidação e encerramento das atividades, as quais devem observar rigorosamente a regulamentação aplicável. Em razão da relevância desse tema, os procedimentos de apuração e mensuração dos resgates foram definidos como áreas de foco em nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre o Fundo incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo;
- Exame das movimentações de cotas ocorridas no período, com verificação das respectivas liquidações financeiras por meio dos extratos de conta corrente do Fundo;
- Obtenção da documentação comprobatória das deliberações que aprovaram o encerramento do Fundo;
- Avaliação da existência de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados ou não provisionados pelo Fundo que sejam necessários para assegurar o adequado encerramento de suas atividades; e
- Avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o resgate das cotas, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2026.

**RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cláudio Silva Foch", is written over a horizontal line.

Cláudio Silva Foch  
Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

**Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Balanco patrimonial do período findo em 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Notas</b> | <b>29/10/2025</b> | <b>% PL</b>  |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |              |
| Caixas e equivalentes de caixa               | <b>4</b>     | 468               | 0,00%        |
| Disponibilidades                             |              | <b>468</b>        | <b>0,00%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |              | <b>468</b>        | <b>0,00%</b> |
| <b>Passivo</b>                               | <b>Notas</b> | <b>29/10/2025</b> | <b>% PL</b>  |
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |              |
| Retenções para despesas de encerramento      |              | 468               | 0,00%        |
|                                              |              | <b>468</b>        | <b>0,00%</b> |
| <b>Total do passivo</b>                      |              | <b>468</b>        | <b>0,00%</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>9</b>     |                   |              |
| Integralização de cotas                      |              | 38.018            | 0,00%        |
| Amortização de cotas                         |              | (38.371)          | 0,00%        |
| Resultado do período                         |              | 353               | 0,00%        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |              | <b>-</b>          | <b>0,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |              | <b>468</b>        | <b>0,00%</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstração do resultado do período de 13 de março de 2025 a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

Em milhares de Reais, exceto o lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

|                                                                              | <b>Notas</b> | <b>13/03/2025</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                            |              |                   |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                  |              | (3.907)           |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)     |              | (78)              |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)     |              | 3.931             |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis agrícolas (CRA's)        |              | (2)               |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)                            |              | 273               |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) |              | (10.556)          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)                  |              | 10.795            |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                          |              | <b>456</b>        |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                             |              |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                     |              | 356               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                       |              | (88)              |
|                                                                              |              | <b>268</b>        |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                      |              |                   |
| Despesa de consultoria                                                       | <b>11</b>    | (29)              |
| Despesas de auditoria e custódia                                             | <b>11</b>    | (16)              |
| Taxa de administração e gestão                                               | <b>11</b>    | (123)             |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                  | <b>11</b>    | (3)               |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                      | <b>11</b>    | (200)             |
|                                                                              |              | <b>(371)</b>      |
| <b>Lucro do período</b>                                                      |              | <b>353</b>        |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                                     |              | <b>-</b>          |
| <b>Prejuízo por cota - R\$</b>                                               |              | <b>-</b>          |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                       |              | <b>-</b>          |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
CNPJ: 58.698.057/0001-96  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 13 de março de 2025 a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)

Em milhares de Reais

|                          | Notas | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Amortização de<br>cotas | Reservas de lucros | Total    |
|--------------------------|-------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| Em 13 de março de 2025   |       | -                                           | -                       | -                  | -        |
| Integralização de cotas  | 9     | 38.018                                      | -                       | -                  | 38.018   |
| Amortização de cotas     | 9     | -                                           | (38.371)                | -                  | (38.371) |
| Resultado do exercício   |       | -                                           | -                       | 353                | 353      |
| Em 29 de outubro de 2025 |       | 38.018                                      | (38.371)                | 353                | -        |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 13 de março de 2025 a 29 de outubro de 2025  
(data do encerramento)**

|                                                                                          | <b>13/03/2025</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                        |                   |
| Rendimentos de renda fixa                                                                | 356               |
| Pagamento de despesas de consultoria                                                     | (29)              |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão                                  | (133)             |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                                 | (4)               |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                                            | (31)              |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                        | (88)              |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                                                       | (206)             |
| <b>Fluxo de caixa líquido (utilizado) nas atividades operacionais</b>                    | <b>(135)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                     |                   |
| Aplicação e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)                                  | 30.385            |
| Recebimento de amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)                         | 79                |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)                         | 449               |
| Aplicação e venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                       | 5.266             |
| Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)              | 44                |
| Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                    | 11                |
| <b>Fluxo de caixa proveniente das atividades de investimento</b>                         | <b>36.234</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                    |                   |
| Integralização de cotas                                                                  | 2.273             |
| Amortização de cotas                                                                     | (37.904)          |
| <b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento</b>                         | <b>(35.631)</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                 | <b>468</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                               | <b>-</b>          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                                  | <b>468</b>        |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                                          | <b>353</b>        |
| (-) Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)             | (3.931)           |
| (+) Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis agrícolas (CRA's)                | 2                 |
| (-) Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)                          | (10.795)          |
| <b>Lucro líquido do período ajustado:</b>                                                | <b>(14.371)</b>   |
| (-) Variação em taxa de administração e gestão a pagar                                   | (10)              |
| (-) Variação em auditoria e custódia a pagar                                             | (15)              |
| (-) Variação em consultoria e assessoria                                                 | -                 |
| (-) Variação em taxa CVM a pagar                                                         | (1)               |
| (+/-) Variação em provisões e outras contas a pagar                                      | (6)               |
| <b>Variações nas atividades operacionais:</b>                                            | <b>(32)</b>       |
| (-) Variação em cotas de fundos imobiliários                                             | 41.019            |
| (+) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)                                    | 176               |
| (-) Variação em certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)                          | 9.306             |
| <b>Variações nas atividades de investimentos:</b>                                        | <b>50.501</b>     |
| (+) Variação em cotas integralizadas                                                     | 2.273             |
| (-) Variação em distribuição de rendimentos                                              | (37.903)          |
| <b>Variações nas atividades de financiamento:</b>                                        | <b>(35.630)</b>   |
| <b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais, de investimento e de financiamento</b> | <b>468</b>        |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **1. Contexto operacional**

O Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 14 de março de 2025, com prazo de duração de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contando da data em que for vertida a parcela cindida do VIFI 11 ao patrimônio do fundo.

Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo destinava-se exclusivamente a investidores profissionais.

A gestão da carteira do Fundo era realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a Vinci Gestora de Recursos Ltda. ("Cogestora") prestava os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, e a administração competia à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

Embora listadas perante a B3, as Cotas da Classe emitidas pelo Fundo estarão bloqueadas para negociação durante o Prazo de Duração do Fundo.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") e estavam sujeitas a riscos de investimento.

## **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, conforme as Instruções nº 516/11 e nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

A moeda funcional do Fundo era o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação do balanço patrimonial na data do encerramento e da evolução das suas operações, referentes ao período compreendido entre a data das demonstrações financeiras de 14 de março de 2025, e a data do encerramento, 29 de outubro de 2025, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Em razão do processo de encerramento do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 19, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do período findo em 29 de outubro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de janeiro de 2026.

## **3. Principais práticas contábeis**

### **Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### **Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondiam a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

### **Instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

## Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### III. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Eram representados pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Em 26 de março de 2025 o Fundo não apresentava investimentos nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui rendimentos pagos por fundos imobiliários e pagamento de juros dos certificados de recebíveis imobiliários, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

### IV. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros eram mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **V. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

#### **I. Cotas de fundos de investimento imobiliário**

##### *Fundos listados*

Eram registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

##### *Fundos não listados*

Eram registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pela administradora do fundo. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

#### **II. Certificados de recebíveis imobiliários**

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira era baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considerava as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário. A taxa de mercado era formada pela curva de juros pré-fixadas como taxa livre de risco construída a partir das taxas negociadas no mercado futuro de DI da B3 adicionado de um spread de crédito determinado pelo comitê de riscos financeiros. Caso a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros (“ANBIMA”) publicasse diariamente a taxa indicativa, o comitê de riscos financeiros poderia deliberar sobre a utilização da taxa indicativa.

### **Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetuava estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser consideradas mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

#### **I. Valor justo dos instrumentos financeiros**

O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, como taxa de juros, e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Lucro ou prejuízo por cota**

O lucro ou prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

### **Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

### **Provisão para crédito de liquidação duvidosa**

A provisão para perdas por redução do valor recuperável era mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não era admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada era a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada era a taxa corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida de registro da perda era feita no resultado do exercício.

### **Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

# Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.698.057/0001-96

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 29 de outubro de 2025, o saldo da conta “caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósitos bancários na Administradora no montante de R\$ 468.

## 5. Riscos associados ao Fundo

### 5.1 Riscos de mercado

#### Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

##### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização***

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### Riscos relacionados ao investimento em Cotas

##### ***Risco relacionado à liquidez***

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão



## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do Fundo, realizadas de acordo com a Resolução CVM n.º 160/22, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

### ***Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos***

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI ou as Cotas de FII.

### ***Risco tributário***

#### ***Da carteira do Fundo***

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplicar-se-á à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

#### ***Dos cotistas do Fundo***

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023**

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

## **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **Ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

## **Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Resolução CVM n.º 160/22, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas**

As ofertas de valores mobiliários do Fundo realizadas de acordo com a Resolução CVM n.º 160/22, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **Riscos associados ao investimento no Fundo**

### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo pudesse vir a investir.

### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### ***Risco quanto à Política de Investimento do Fundo***

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Administradora e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### ***Riscos relativos aos CRI***

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderia afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”* Em seu parágrafo único, prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

### **Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme

## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

### ***Riscos atrelados aos fundos investidos***

A Administradora e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

### ***Risco de aporte de recursos adicionais***

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

### ***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos***

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

### ***Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado***

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

### ***Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### ***Risco de Governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

## **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas cotas para a aquisição dos ativos imobiliários, que integrarão o patrimônio do fundo, de acordo com a sua política de investimento.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão.

### ***Risco decorrente das operações no mercado de derivativos***

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

### ***Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos***

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de repagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento. Da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### ***Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta***

A assembleia geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 160/22.

Caso a assembleia geral de cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

# Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A Administradora e/ou o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos do Regulamento.

## 6. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagava pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal era atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 500.000                                                   | 0,87% a.a.            |
| Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000           | 0,77% a.a.            |
| Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000                           | 0,67% a.a.            |

A Taxa de Administração englobava os pagamentos devidos a Gestora e Cogestora, ao Custodiante e ao Escriturador e não incluía valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais eram debitados do Fundo de acordo como o disposto no regulamento e na regulamentação vigente. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor faziam jus a título de gestão, não era considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estivesse aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

Durante o período de 14 de março de 2025 a 29 de outubro de 2025 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 123 referente a despesa com taxa de administração e gestão.

## 7. Taxa de performance

O Fundo pagava uma taxa de performance a Gestora e Cogestora ("Taxa de Performance"), independentemente da parcela da taxa de administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que excedesse a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de taxa de performance era calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e era pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de

# Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

apuração da Taxa de Performance compreendia o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorresse.

A Gestora poderia, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre fosse paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

No período de 13 de março de 2025 a 29 de outubro de 2025 o Fundo não provisionou taxa de performance.

## 8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deveria distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestora.

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                    | 29/10/2025 |
| <b>Resultado líquido do período</b>                                                   | 353        |
| <b>Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários</b>             | 3.946      |
| <b>Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)</b>       | (3.931)    |
| <b>Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)</b>                    | (10.807)   |
| <b>Outras receitas e despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII</b> | 197        |
| <b>Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>      | (10.242)   |

## 9. Patrimônio líquido

Em 14 de março de 2025, data de início das operações, foi realizado o aporte de 4.668 cotas, ao valor unitário de R\$ 8,15. Posteriormente, em 22 de outubro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo foi integralmente resgatado, culminando no encerramento de suas atividades.

O Fundo teve origem em decorrência de uma cisão, razão pela qual foram registrados aportes não financeiros provenientes do Fundo Vinci Instrumentos Financeiros II, por meio de dação de ativos e passivos, conforme demonstrado a seguir:



## Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.698.057/0001-96

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

| Descrição                                        | APORTE ATIVOS/PASSIVOS |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| Provisão de taxa de fiscalização da CVM          | -1                     |
| Disponibilidades/Valores depositados em garantia | 0                      |
| Cotas de fundo de investimento em renda fixa     | 2273                   |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário       | 30224                  |
| Certificados de recebíveis imobiliários          | 5377                   |
| Dividendos a receber                             | 176                    |
| Provisão de taxa de administração e gestão       | -10                    |
| Provisão de despesa com auditoria e custódia     | -15                    |
| Provisão de outras contas a pagar                | -6                     |

### 10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo em 29 de outubro de 2025 (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa de 0,93%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período findo em 29 de outubro de 2025, apurado considerando-se o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 2,01%.

### 11. Encargos debitados ao Fundo

|                                         | Valores    | Percentual   |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| Despesa de consultoria                  | 29         | 0,00%        |
| Despesas de auditoria e custódia        | 16         | 0,00%        |
| Taxa de administração e gestão          | 123        | 0,02%        |
| Taxa de fiscalização da CVM             | 3          | 0,00%        |
| Outras (receitas) despesas operacionais | 200        | 0,03%        |
|                                         | <b>371</b> | <b>0,05%</b> |

Para 29 de outubro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$0,00.

### 12. Tributação

#### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

# Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

## Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

## **13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

## Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 14. Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo era exercida diretamente pela Administradora, o qual prestava ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

### 15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora, Cogestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

| Valores a pagar       | Instituição                                                                   | Relacionamento      | 29/10/2025 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                                                           | Administradora      | 0          |
| Taxa de gestão        | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 0          |

  

| Despesas              | Instituição                                                                   | Relacionamento      | 29/10/2025 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                                                           | Administradora      | 88         |
| Taxa de gestão        | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 35         |

### 16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplicava o CPC 46 – Mensuração a Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

# **Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025 (data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **17. Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

## **18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

O Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

## **19. Deliberações em assembleias**

Em 22 de outubro de 2025 a Administradora divulgou comunicado ao mercado informando a aprovação da liquidação do Fundo, com o consequente resgate integral das cotas e sua extinção, a ser efetivada no fechamento do dia 29 de outubro de 2025, denominada Data de Liquidação.

Na referida data os recursos financeiros disponíveis em caixa serão transferidos aos Cotistas, observando-se o valor unitário da cota divulgado em 22 de outubro de 2025. Parte dos recursos permanecerá retida para assegurar a conclusão do processo de liquidação e encerramento do Fundo, abrangendo o pagamento de taxa de administração e gestão, encargos, honorários, comissões e demais despesas provisionadas.

A Administradora diligenciará junto ao auditor independente do Fundo para emissão de parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a Data de Liquidação, em conformidade com a regulamentação aplicável.

**Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário  
- Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 58.698.057/0001-96**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de março de 2025 (data de início das atividades) a 29 de outubro de 2025  
(data do encerramento)**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Após a liquidação serão adotadas as providências necessárias para o encerramento formal do Fundo, incluindo a baixa do CNPJ junto à Receita Federal do Brasil e o cancelamento do registro do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários, a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão e demais órgãos e instituições competentes.

Roger Vicente Lima  
**Contador CRC 1SP342522**

Luiz Carlos Nimi  
**Diretor Responsável**