



Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 12.516.185/0001-70)

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e
relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

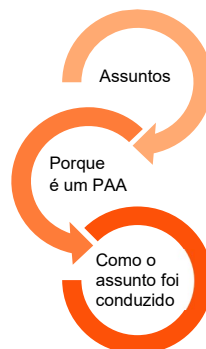
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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.





Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 e 7) Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimentos em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada uma área de foco de auditoria pois considera técnicas de avaliação que se baseiam em dados disponíveis no mercado e em premissas estimadas pela administradora e por especialistas externos ao determinar o fluxo de caixa descontado dos ativos. Considerando a relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Adicionalmente, em base de testes, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo, os dados e as principais premissas adotadas pela administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 imobiliário 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 é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 de uma 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Audidores Independientes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Quantidade	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante						
Disponibilidades	4		2	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	116.371	19.547	2,39%	17.359	2,03%
Aplicações Financeiras						
De natureza imobiliária						
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5		-	0,00%	1.940	0,23%
Aluguéis a receber	6		1.915	0,23%	3.199	0,37%
Negociação e intermediação de valores	5		-	0,00%	380	0,04%
Valores a receber - venda de imóveis	7 (v)		35.733	4,38%	63.236	7,41%
Outros valores a receber			286	0,04%	60	0,01%
			57.483	7,04%	86.177	10,09%
Não Circulante						
Realizável ao longo prazo						
Aplicações Financeiras						
De natureza não imobiliária						
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	8		11.571	1,42%	12.493	1,46%
			11.571	1,42%	12.493	1,46%
Investimento						
Propriedades para Investimento						
Imóveis acabados	7		1.189.226	145,68%	1.238.707	145,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7		(27.226)	(3,34%)	(16.707)	(1,96%)
			1.162.000	142,34%	1.222.000	143,22%
Total do ativo			1.231.054	150,80%	1.320.670	154,77%
Passivo						
Circulante						
Rendimentos a distribuir	11		4.141	0,51%	4.141	0,49%
Taxa de administração e gestão	12 e 14		443	0,05%	395	0,05%
Auditoria e custódia			170	0,02%	98	0,01%
Provisões e contas a pagar			16	0,00%	508	0,05%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8 (a)		39.194	4,80%	11.066	1,30%
			43.964	5,38%	16.208	1,90%
Não Circulante						
Exigível ao longo prazo						
Obrigações por depósitos em garantia			389	0,05%	389	0,04%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8 (a)		383.287	46,95%	464.931	54,49%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	8 (a)		(12.902)	(1,58%)	(14.089)	(1,66%)
			370.774	45,42%	451.231	52,87%
Total do passivo			414.738	50,80%	467.439	54,77%
Patrimônio líquido						
Cotas integralizadas			906.392	111,03%	906.392	106,23%
Gastos com colocação de cotas			(2.944)	(0,36%)	(2.944)	(0,35%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	11		(360.068)	(44,11%)	(307.472)	(36,04%)
Reserva de lucros			272.936	33,44%	257.255	30,16%
Total do patrimônio líquido			816.316	100,00%	853.231	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido			1.231.054	150,80%	1.320.670	154,77%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 12.516.185/0001-70**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	6	95.997	103.050
		95.997	103.050
Propriedades para investimento			
Juros por venda de propriedade para investimento	7 (v)	2.032	1.636
(Prejuízos) Lucros na venda de propriedade para investimento	7 (vi)	(12.584)	42.271
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(10.519)	(66.708)
		(21.071)	(22.801)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	8 (a)	(1.188)	(2.103)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	8 (a)	(51.139)	(56.130)
		(52.327)	(58.233)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(367)	(148)
Despesas de condomínio	14	(386)	(860)
		(753)	(1.008)
Resultado líquido de propriedades para investimento		21.846	21.008
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5	25	522
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5	(3.232)	(4.630)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5	3.156	3.309
Receitas de aplicações vinculado a depósitos em garantia		2.024	646
		1.973	(153)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		23.819	20.855
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.951	2.570
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(664)	(566)
		2.287	2.004
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(4.745)	(5.080)
Despesas de auditoria e custódia	14	(576)	(639)
Taxa de administração e gestão	12 e 14	(4.010)	(5.549)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(51)	(51)
Outras despesas operacionais	14	(1.043)	(1.744)
		(10.425)	(13.063)
Lucro líquido dos exercícios		15.681	9.796
Quantidade de cotas em circulação	10	82.826.295	82.826.295
Lucro por cota - R\$		0,19	0,12
Valor patrimonial da cota - R\$		9,855766	10,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos a cotistas	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		906.392	(2.944)	(253.055)	247.459	897.852
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.796	9.796
Rendimentos destinados no exercício	11	-	-	(54.417)	-	(54.417)
Em 31 de dezembro de 2024		906.392	(2.944)	(307.472)	257.255	853.231
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15.681	15.681
Rendimentos destinados no exercício	11	-	-	(52.596)	-	(52.596)
Em 31 de dezembro de 2025		906.392	(2.944)	(360.068)	272.936	816.316

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(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)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		97.281	104.449
Rendimentos de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa	4	2.951	2.570
Pagamento de despesas de consultoria		(4.745)	(5.080)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(504)	(643)
Pagamento de taxa de administração e gestão	12	(3.962)	(5.671)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Pagamento de tributos municipais e federais		(367)	(148)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	4	(664)	(566)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(2.148)	(1.950)
Aplicação em títulos vinculados a garantia		2.946	1.450
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		267	522
Caixa líquido das atividades operacionais		91.004	94.882
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FII's	5	2.002	6.672
Obrigação novos certificados de recebíveis imobiliários	8	-	15.000
Pagamento de benfeitorias, impostos e registro de imóveis para renda	7	(3.103)	(4.937)
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	7	34.903	50.400
Caixa líquido das atividades de investimento		33.802	67.135
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos		-	(486)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	8	(38.734)	(45.276)
Pagamento de amortização por obrigações com captação de recursos	8	(31.289)	(54.530)
Rendimentos pagos	11	(52.596)	(55.080)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(122.619)	(155.372)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.187	6.645
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios		17.362	10.717
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios		19.549	17.362
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		15.681	9.796
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		10.519	66.708
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		(3.156)	(3.309)
Prejuízo (Lucro) na venda de propriedade para investimento		12.584	(42.271)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		1.188	2.103
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		51.139	56.130
Juros por venda de propriedade para investimento		(2.032)	(1.636)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		5.454	7.047
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(373)	314
Caixa líquido das atividades operacionais		91.004	94.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O **Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") iniciou suas atividades em 14 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido de acordo com o seu regulamento, pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, observados os fatores de risco inerentes aos investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 9.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários, em especial escritórios ou lajes corporativas ("Imóveis") prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definido abaixo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. A Classe Única poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A gestão da carteira do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

O Fundo é negociado em bolsa e distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VINO11.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

VINO11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento	
	2025	2024
Janeiro	4,75	7,66
Fevereiro	4,78	7,43
Março	5,31	7,77
Abril	5,20	7,68
Maio	5,21	7,86
Junho	5,13	7,00
Julho	5,13	6,16
Agosto (*)	4,96	6,13
Setembro	5,14	5,10
Outubro	4,98	5,10
Novembro	5,25	5,00
Dezembro	5,14	4,99

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da CVM.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3 Resumo das políticas contábeis materiais

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Alugueis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Redução ao valor recuperável (Impairment)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação, ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, reconhecido por regime de competência. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

As cotas de fundos de investimento imobiliário são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagem e os emolumentos. Conforme normas contábeis e regulatórias aplicáveis, os ativos classificados como de renda variável são valorados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não realizados são reconhecidos na rubrica “Ajuste ao valor justo de cotas de FII”, e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica “Resultados em transações de cotas de FII quando aplicável”.

Obrigações por securitização de recebíveis

Referem-se à atividade de captação de recursos com terceiros realizado pelo Fundo, que tem como lastro os recebíveis mensais oriundos dos contratos de aluguel das propriedades do Fundo firmados com os respectivos locatários, e que estão classificadas como passivos financeiros e mensurados ao custo amortizado que tem como base a sua taxa de cessão.

Partes relacionadas

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

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.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possuía conta corrente no Banco Itaú S.A. nos montantes de R\$ 1 e R\$ 3, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

Fundo	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade de cotas	Saldo	Quantidade de cotas	Saldo
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	116.371	19.547	117.664	17.359

- (a) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada**, CNPJ: 03.557.198/0001-05, administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2000. Destina-se a receber recursos de classes de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa - Curto Prazo', as quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira da Classe inferior a 60 dias.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve um ganho com cotas de fundo de investimento em renda fixa no montante de R\$ 2.951 (R\$ 2.570 em 2024), tendo sido reconhecido despesas de IR sobre resgates de cotas de fundo no montante de R\$ 664 (R\$566 em 2024).

5 Cotas de fundos de investimento imobiliário

O Fundo não possui investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e possuía, em 31 de dezembro de 2024, investimentos nessa classe listados na B3, no montante de R\$ 1.940, respectivamente.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações em fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2024 estão compostas como a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024

Código do ativo	Quantidade	Valor unitário	Valor de mercado
BRCR11	38.355	41,56	1.594
CNES11	26.138	1,10	29
CPFF11	74	60,23	4
EQIR11	203	8,00	2
HGCR11	55	97,00	5
VGHF11	24.860	7,62	189
XPPR11	8.914	13,10	117
Total			1.940

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.303
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(6.672)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.630)
Ajuste a valor justo	3.309
Negociação e intermediação de valores	(370)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.940
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(2.002)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(3.232)
Ajuste a valor justo	3.156
Negociação e intermediação de valores	(138)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 25 referente a rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários investidos (2024 - R\$ R\$ 522) e teve prejuízo de R\$ 3.232 com operações de compra e venda (2024 - prejuízo de R\$ 4.630).

6 Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” os montantes de R\$ 95.997 e R\$ 103.050, respectivamente, referentes a créditos imobiliários provenientes da locação dos seus empreendimentos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os montantes de R\$ 1.915 e R\$ 3.199, respectivamente, referentes ao faturamento do mês de dezembro que possui o vencimento no mês subsequente.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7 Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025

Ativo	(%) participação Fundo	Valor 31/12/2024	Venda	Custo Incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2025
Edifício BMA Corporate (i)	100%	132.200	-	-	(6.100)	126.100
Edifício Brooklin B.P (ii)	100%	42.900	-	-	2.300	45.200
Edifício Oscar Freire (iii) (*)	68,54%	83.500	-	51	(5.351)	78.200
Edifício Vita Cora (iv)	66,40%	54.200	-	73	(2.673)	51.600
Edifício BM336 (v)	51%	113.500	-	2.374	5.626	121.500
Edifício Alphaville C&A	100%	51.600	(52.584)	125	859	-
Edifício LAB 04	38,26%	31.400	-	-	4.600	36.000
Edifício Haddock Lobo	85,70%	136.700	-	470	(10.670)	126.500
Edifício Cardeal Corporate	100%	35.500	-	10	190	35.700
Sede Globo SP	100%	540.500	-	-	700	541.200
Total		1.222.000	(52.584)	3.103	(10.519)	1.162.000

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	(%) participação Fundo	Valor 31/12/2023	Venda	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2024
Edifício BMA Corporate (i)	100%	130.000	-	85	2.115	132.200
Edifício Brooklin B.P (ii)	100%	44.900	-	153	(2.153)	42.900
Edifício Oscar Freire (iii) (*)	68,54%	92.000	-	-	(8.500)	83.500
Edifício Vita Cora (iv)	66,40%	57.000	-	102	(2.902)	54.200
Edifício BM 336 (v)	51%	220.200	(69.729)	2.969	(39.940)	113.500
Edifício Alphaville C&A (vi)	100%	52.300	-	125	(825)	51.600
Edifício LAB 04 (vii)	38,26%	30.800	-	-	600	31.400
Edifício Haddock Lobo (viii)	85,70%	145.700	-	-	(9.000)	136.700
Edifício Cardeal Corporate (ix)	100%	35.900	-	1.443	(1.843)	35.500
Sede da Globo de São Paulo (x)	100%	544.700	-	60	(4.260)	540.500
Total		1.353.500	(69.729)	4.937	(66.708)	1.222.000

(*) O Fundo detém 100% das lajes corporativas do empreendimento imobiliário.

(i) Edifício BMA Corporate (“ED BMA COR”)

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel situado no bairro do Humaitá, na Zona Sul do Rio de Janeiro, entre os bairros de Botafogo e Lagoa, com acesso aos demais bairros da Zona Sul, além do centro da cidade, aeroporto Santos Dumont e Zona Norte.

O imóvel possui área BOMA (“*Building Owners and Managers Association*”) ou área privativa locável de 7.080 m² do qual 96% encontram-se ocupado, sendo 60% da área para o BMA Advogados, 22% para a Casa de Saúde São José e 13% para o Laboratório de Performance Humana.

(ii) Edifício Brooklin Business Square (“BBS”)

Localizado na região da Chucrí Zaidan, na Rua Jaceru, nº 151, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, possui 5.389m² de área BOMA. O BBS está próximo da estação de

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

metrô do Morumbi, rodeado de opções de serviços, hotéis e *shoppings*. Além disso, conta com acesso aos principais eixos corporativos de São Paulo, como as avenidas Morumbi e Chucri Zaidan.

O imóvel encontra-se 44% ocupado por quatro locatários: Mission Brasil ("Mission Brasil") (serviços de digital outsourcing), Velotax Serviços de Tecnologia da Informação ("Velotax"), M. Y. Sakamoto Turismo Eventos Ltda ("Eventesse") e Bem Fácil Digital ("Bem Fácil").

(iii) Edifício Oscar Freire 585 ("Edif. Oscar Freire")

Localizado na região dos Jardins, na rua Oscar Freire, nº 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, possui 6.145 m² de área BOMA. O edifício está próximo da Avenida Paulista, eixo corporativo da cidade de São Paulo, e rodeado de opções de restaurantes, hotéis e serviços. A parcela detida pelo Fundo totaliza 4.099,80 m² de área BOMA e corresponde a 68,54% do condomínio do edifício.

Em 31 de dezembro de 2025, a área adquirida pelo Fundo do imóvel encontra-se ocupada por dois locatários: (i) ICTS (empresa pioneira em soluções de prevenção de riscos, compliance e segurança no Brasil), que ocupa 13% da área BOMA própria do Fundo; e (ii) a Vitacon (empresa focada na inovação de espaços residenciais), que ocupa 12% da área BOMA do Fundo.

(iv) Edifício Vita Corá ("Edif. VITA CORA")

Localizado na região de Alto de Pinheiros, foi desenvolvido pela Vitacon. O edifício possui cinco pavimentos: o térreo e os últimos dois, que integram parte da área BOMA própria do Fundo, apresentam pé-direito duplo, com a possibilidade de conversão em dois andares com a adição de mezaninos. A parcela adquirida pelo Fundo totaliza 4.434 m² de área BOMA e corresponde a 66,4% do condomínio do edifício.

Em 31 de dezembro de 2025, a área adquirida pelo Fundo do imóvel encontra-se 72% locado para a Regus.

(v) Edifício Bartolomeu Mitre 336 ("Edifício BM 336")

O Fundo é proprietário de 51% do edifício localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, Leblon, Rio de Janeiro/RJ. O Edifício BM 336 é um edifício de alto padrão construtivo, que apresenta 2.507 m² de área BOMA.

O imóvel está localizado no bairro do Leblon, reconhecido como um bairro nobre da Zona Sul do município do Rio de Janeiro, e ao mesmo tempo configura como um eixo corporativos da cidade, rodeado de centros de comércio, opções de restaurantes e serviços.

O edifício encontra-se 100% locado para quatro locatários: no qual a Vinci Compass Investments Ltd. (gestora de recursos) representa 59%, Austral (seguradora) 15%, Capstone (gestora de recursos) representa 15% e Statkraftf (empresa de energia) representa os 11% finais.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações”, para informações relacionadas a atualização das parcelas e/ou quitação.

Em 5 de abril de 2024, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal de 49% do empreendimento denominado Edifício BM 336, localizado no bairro do Leblon, no Rio de Janeiro/RJ. O valor da transação foi de R\$ 112.000, recebidos, R\$ 50.400 na assinatura do contrato, R\$ 28.000 a serem recebidos em abril de 2025 e R\$ 33.600 a serem recebidos em abril de 2026. Sobre o montante a receber incidirão correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE).

Em 31 de dezembro de 2025, o valor acumulado corrigido é de R\$ 2.032 (2024 - R\$ 1.636), registrado no resultado do exercício na rubrica “Juros por venda de propriedade por investimento”.

Em 31 de dezembro de 2024, o ganho na operação foi de R\$ 42.271 registrado no resultado do exercício na rubrica “(Prejuízo) / Lucro na venda de propriedade para investimento”.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui valor a receber da venda no montante de R\$ 35.733 (2024 - R\$63.236).

(vi) (“Edifício Sede C&A”)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo era proprietário de 100% do edifício localizado na Alameda Araguaia, nº 617, em Alphaville, no município de Barueri, Estado de São Paulo. A área BOMA locável do imóvel corresponde a 8.492 m².

Em 2024, o imóvel estava 100% locado pela C&A Modas Ltda.

Em 19 de setembro de 2025, por meio da Escritura Digital de Compra e Venda, o Fundo concluiu a venda do ativo localizado na Alameda Araguaia, nº 1222, Alphaville, Barueri/SP sede administrativa da C&A Modas S.A., o total da transação foi de R\$ 40.000 recebido integralmente na data de assinatura. A venda resultou na transferência plena dos direitos de domínio útil e posse indireta do imóvel, não havendo pendências judiciais, fiscais ou reais impeditivas, conforme declarações e certidões apresentadas na operação.

Em 31 de dezembro de 2025, o prejuízo na operação foi de R\$ 12.584 registrado no resultado do exercício na rubrica “(Prejuízo) / Lucro na venda de propriedade para investimento”.

(vii) Edifício LAB 04 (“LAB 1404”)

O Fundo é proprietário de 38,2%, correspondente a 2.479,00 m² de área BOMA locável, da fração ideal do LAB 1404 edifício localizado na Rua Mourato Coelho, nº 1.404, na Vila Madalena, São Paulo, Estado de São Paulo.

Toda a fração ideal de 38,2% adquirida pelo Fundo do imóvel encontra-se locada pela Galeria (agência de publicidade e propaganda).

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(viii) Edifício Haddock Lobo (“Haddock Lobo”)

Em 29 de outubro de 2020, o Fundo realizou a aquisição de 12 pavimentos do edifício “Haddock Lobo”, que equivalem a 85,7% da área BOMA total do edifício, correspondente a 6.980 m². O ativo está localizado na Rua Haddock Lobo, nº 347, Paulista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor da aquisição foi de R\$ 132.026, e o ativo passou por obras de *retrofit* em suas áreas comuns, custeadas pelo Fundo, com valor total estimado de R\$ 7.000. Naquela data, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 42.222, sendo o saldo remanescente liquidado da seguinte forma:

- (i) Uma parcela no valor de R\$ 19.804 foi quitada mediante a conclusão e aceite da obra de *retrofit* do ativo.
- (ii) Da parcela do preço não condicionada ao *retrofit*, R\$ 20.000 serão pagos ao longo de 5 anos a partir da data de assinatura do contrato, sobre os quais incidiram juros remuneratórios de CDI + 2,475% ao ano, e R\$ 50.000 serão pagos ao longo de 15 anos a partir da data assinatura do contrato, sobre os quais incidiram correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e juros remuneratórios a uma taxa fixa de 5,575% ao ano. Os valores foram quitados integralmente durante o exercício de 2022, vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações”, para informações relacionadas à atualização das parcelas e/ou quitação.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está 100% locado pela Vitacon Participações.

Em 31 de dezembro de 2025, os valores estão das obrigações por aquisição do imóvel estão descritos na nota 8.

(ix) Edifício Cardeal Corporate (“Cardeal Corporate”)

O Fundo é proprietário de 100% do edifício localizado na Rua Cardeal Arcoverde, nº 563, em Pinheiros, São Paulo, Estado de São Paulo. A área BOMA locável do imóvel corresponde a 2.682 m².

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está 100% locado pela Faculdade Belavista.

(x) Sede da Globo São Paulo (“Edifício Globo”)

O Fundo concluiu, em 17 de dezembro de 2021, a aquisição de 100% do Ativo “Edifício Globo”, equivalente à 39.050 m² de área BOMA. O ativo possui uma localização estratégica, de frente para a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), para a rua Jornalista Roberto Marinho e Avenida Dr. Chucri Zaidan, São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 522.075, a serem pagos da seguinte forma:

- (i) R\$ 13.000 a título de sinal, foram pagos à vista;
- (ii) R\$ 340.000 por meio de uma operação estruturada de parcelamento do preço de aquisição, com vencimento em 15 anos, com custo a ser definido na data de liquidação do instrumento

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de securitização, sendo o maior entre IPCA + 6,0% ao ano ou NTN-B 2030 + 1,50% ao ano e 12 meses de carência de amortização de principal; e

(iii) R\$ 169.075 foram pagos por meio de uma nova emissão de 2.928.908,00 cotas do Fundo pelo montante de R\$ 161.500. O montante restante de R\$ 7.575 foi liquidado em 21 de janeiro de 2022.

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações”, para informações relacionadas à atualização das parcelas e/ou quitação.

7.1 Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Brasil (“Colliers”) (2024 - Colliers Brasil (“Colliers”), que emitiu laudos de avaliação com data-base em 31 de dezembro de 2025 e 2024, aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da Colliers contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado). Abaixo, estão as principais premissas:

Em 31 de dezembro de 2025

	Estado	Avaliador	Data-base	Período	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício BMA Corporate	Rio de Janeiro	Colliers	31/12/2025	10 anos	8,75% a.a	8,50% a.a
Edifício Brooklin B.P	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	10,00% a.a	8,75% a.a
Edifício Oscar Freire	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	9,25% a.a	8,50% a.a
Edifício Vita Cora	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	9,50% a.a	8,75% a.a
Edifício BM 336	Rio de Janeiro	Colliers	31/12/2025	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
Edifício LAB 04	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	8,75% a.a	8,00% a.a
Edifício Haddock Lobo	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	9,00% a.a	8,00% a.a
Edifício Cardeal Corporate	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	9,75% a.a	8,75% a.a
Edifício Globo	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a

Em 31 de dezembro de 2024

	Estado	Avaliador	Data-base	Período	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício BMA Corporate	Rio de Janeiro	Colliers	31/12/2024	10 anos	8,75% a.a	8,00% a.a
Edifício Brooklin B.P	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,75% a.a	8,50% a.a

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
 CNPJ: 12.516.185/0001-70
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Edifício Oscar Freire	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	8,00% a.a
Edifício Vita Cora	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	7,50% a.a
Edifício BM 336	Rio de Janeiro	Colliers	31/12/2024	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
Edifício Alphaville C&A	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a
Edifício LAB 04	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	8,50% a.a	7,75% a.a
Edifício Haddock Lobo	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	8,75% a.a	7,75% a.a
Edifício Cardeal Corporate	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
Edifício Globo	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a

A determinação de valor justo é suportada por evidências de mercado.

8 Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações

(a) Obrigações por securitizações

Obrigação Edifício BM 336

Em 14 de agosto de 2013, o Fundo celebrou contrato Compromisso de Compra e Venda, o qual adquiriu à fração de 65,64% do imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, Rio de Janeiro- RJ, pelo montante de R\$ 65.634 (valor de aquisição) a ser pago pelo prazo de 12 anos, em 144 parcelas mensais e sucessivas, com total liquidação prevista até o final do ano de 2025, corrigidas mensalmente nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, referente ao dia do mês da Data Efetiva correspondente ao mês de vencimento da parcela a ser paga e a juros efetivo de 9,20% ao ano calculado de forma exponencial base 360 dias corridos.

Em 5 de abril de 2024, o Fundo realizou o pré-pagamento de R\$20.100, totalizando 49% da dívida.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da obrigação por aquisição do Edifício BM 336 encontra-se em R\$ 11.066.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía mais a obrigação decorrente da securitização do Edifício BM 336, em razão de sua completa quitação.

Obrigação Edifício Haddock Lobo

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo assumiu obrigações por securitização do empreendimento imobiliário Haddock Lobo.

Conforme previsto no contrato de promessa de compra e venda, foi realizado o parcelamento de R\$ 70.000, de duas formas distintas, mediante cessão da parte vendedora de todos os créditos, incluindo os respectivos juros, correção monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos previstos no contrato, para uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, para que, por meio da estrutura de securitização, tais recebíveis sejam utilizados como lastro na emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") e de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Parcela securitização 1: R\$ 20.000 serão pagos ao longo de cinco anos a partir da data da assinatura do contrato de compra, sobre o qual incidirá juros remuneratórios de CDI + 2,475% ao ano,
2. Parcela securitização 2: R\$ 50.000 serão pagos ao longo de 15 anos a partir da data da assinatura do contrato de compra, sobre o qual incidirá correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e juros remuneratórios a uma taxa fixa de 5,575% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor da obrigação por securitização do Edifício Haddock Lobo encontra-se em R\$ 67.524 (2024 – R\$69.176).

Obrigação Edifício Globo

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo assumiu obrigações por securitização através da aquisição do empreendimento imobiliário Edifício Globo.

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou contrato Compromisso de Venda e Compra, o qual adquiriu 100% do imóvel localizado possuindo frente para a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), para a rua Jornalista Roberto Marinho e Avenida Dr. Chucri Zaidan, São Paulo, Estado de São Paulo, pelo montante de R\$ 340.000 (valor de aquisição) a ser pago pelo prazo de 15 anos, em 180 parcelas mensais e sucessivas, com custo a ser definido na data de liquidação em janeiro de 2022 do instrumento de securitização, sendo o maior entre IPCA + 6,948% ao ano e 12 meses de carência de amortização de principal.

Para assegurar o pagamento do CRI Globo, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Globo, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor da obrigação por securitização do Edifício Globo encontra-se em R\$ 354.957 (2024 – R\$ 359.992).

CRI Vino

Em novembro de 2022, o Fundo assumiu obrigações por securitização no montante de R\$ 15.000, na primeira liberação, e de mais R\$ 15.000, na segunda liberação ocorrida em 2023, provenientes da emissão de um novo CRI lastreado em aluguéis a receber da BMA, Casa de Saúde São José e WeWork. A dívida possui prazo de 96 meses a uma taxa de CDI + 3,5% ao ano. O CRI não possui nenhum tipo de taxa de pré-pagamento, nem carência de juros ou amortização. A transação tem como objetivo recompor o caixa do Fundo trazendo flexibilidade para que a gestão possa continuar a trabalhar reciclagem do portfólio.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da obrigação por securitização da CRI Vino encontra-se em R\$ 22.776.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 19 de setembro de 2025, com recursos oriundos da venda do imóvel de Alphaville, o Fundo realizou a recompra facultativa integral das 1ª e 2ª séries da 81ª emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., no valor total de R\$ 34.632, correspondentes ao “CRI VINO”, que possuía vencimento em dezembro de 2030 e remuneração de CDI + 3,5% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía mais a obrigação decorrente da securitização do CRI Vino, em razão de sua completa quitação.

CRI Belavista

Em janeiro de 2024, o Fundo assumiu obrigações por securitização no montante de R\$ 15.000 provenientes da emissão de um novo CRI lastreado em aluguéis a receber da Faculdade Belavista e do Lab 1404. A dívida possui prazo de 84 meses a uma taxa de CDI + 3,5% ao ano. O CRI não possui nenhum tipo de taxa de pré-pagamento, nem carência de juros ou amortização. A transação tem como objetivo recompor o caixa do Fundo trazendo flexibilidade para que a gestão possa continuar a trabalhar reciclagem do portfólio.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da obrigação por securitização da CRI Belavista encontra-se em R\$ 12.987.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía mais a obrigação decorrente da securitização do CRI Bela Vista, em razão de sua completa quitação.

As movimentações ocorridas nos exercícios e os saldos estão apresentados no quadro abaixo:

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	475.997	504.673
Obrigações assumidas no exercício	-	15.000
Despesas financeiras do exercício	51.139	56.130
Pagamento de juros e custos de estruturação	(38.734)	(45.276)
Pagamento de principal	(31.289)	(54.530)
Recompra facultativa (*)	(34.632)	-
Total	422.481	475.997
Curto Prazo	39.194	11.066
Longo Prazo	383.287	464.931

(*) recompra CRI VINO

Em 31 de dezembro 2025, o montante registrado a título de aplicações financeiras – vinculado a depósitos em garantia para os recebimentos de aluguéis e pagamentos das despesas financeiras e principal das obrigações por securitização é de R\$ 11.571 (2024: R\$ 12.493).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu Despesas de juros por obrigações de captação de recursos, no montante de R\$ 1.188 (2024 - R\$ 2.103).

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, os custos de estruturação da securitização de recebíveis estavam provisionados no montante de R\$ 12.902 (2024 – R\$ 14.089).

9 Riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora 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 e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos de mercado, entre os quais destacam-se, sendo que os demais fatores de risco aplicáveis ao Fundo encontram-se descritos em seu regulamento.

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de instabilidade política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os ativos e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da administração pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o governo federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos ativos do Fundo. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos ativos. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de influência de mercados de outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira 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, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo 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 das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de flutuações de preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos,

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo 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 das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos referentes à primeira emissão

Riscos de não distribuição do montante total da primeira emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na primeira emissão, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da primeira emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da primeira emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos ativos adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de bloqueio à negociação de cotas: As cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada e o Fundo seja listado para negociação.

Riscos referentes ao Fundo

Risco relacionado com o objetivo preponderante de investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àsquelas esperadas dos ativos alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos. O processo de aquisição dos ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pela administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ativos, ou então não poderá adquirir ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco da carteira e da sua concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pela consultora imobiliária e adquiridos pelo gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo a consultora imobiliária não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos em até 100% do patrimônio líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira,

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo:

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento 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 que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pelo gestor ou pela consultora imobiliária, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo sujeitar, nesse caso, o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 cotistas, (ii) o cotista pessoa física não deverá ser titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado na maioria dos casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora 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 nº 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, ainda, 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”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal,

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 cotistas.

Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) a administradora e/ou gestora e/ou a consultora imobiliária; (b) os sócios, diretores e funcionários da administradora e/ou da gestora e/ou da consultora imobiliária; (c) empresas ligadas a administradora e/ou a gestora e/ou a consultora imobiliária, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas receberão os ativos.

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico da administradora, da gestora e/ou da consultora imobiliária. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de mercado dos ativos financeiros: Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito dos ativos financeiros: As obrigações decorrentes dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. 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, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Riscos do uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da administradora, do gestor ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco relacionado às garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A administradora, o gestor, a consultora imobiliária, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição da administradora, do gestor, da consultora imobiliária ou do custodiante: Durante a vigência do Fundo, o gestor ou a consultora imobiliária poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

extrajudicial, e/ou a administradora ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao gestor e à consultora imobiliária: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos ativos, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da consultora imobiliária e do gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que a consultora imobiliária e o gestor permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do gestor e/ou da consultora imobiliária de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição e a inaptidão da administradora em contratar outro

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

gestor e/ou consultora imobiliária com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: O Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da administradora, do gestor, da consultora imobiliária, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos investidores.

Riscos referentes ao setor de atuação do Fundo e dos fundos investidos

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos poderão ser adversamente afetados.

Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados: No processo de aquisição dos ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito dos ativos: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeito aos riscos inerentes à demanda pelos imóveis. A administradora, a consultora imobiliária e o gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos ativos, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos diretos ou indiretos aos ativos integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis, quando for o caso, será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s)

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas. Adicionalmente, o preço dos ativos relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela administradora, pela consultora imobiliária, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelos veículos que este investe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), definitiva ou temporariamente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 12.516.185/0001-70

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo ou por veículos por este investidos, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos poderão ter que ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas poderá ser impactada adversamente.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
 CNPJ: 12.516.185/0001-70
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 82.826.295 cotas (em 2024 – 82.826.295), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 9,855766 (2024 - R\$ 10,30).

Conforme aprovado em consulta formal aos cotistas, houve o desdobramento de totalidade das cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de agosto de 2023 (“Data Base de Desdobramento”), na proporção de 1:5, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 5 (cinco) novas cotas (“Novas Cotas”).

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do Fundo.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

Não é permitido o resgate das cotas.

b. Negociação das cotas

As cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério da administradora e das cogestoras, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas. Caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das cotas do Fundo na B3.

11 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido contábil	15.681	9.796
Ajustes de valor justo de propriedade para investimento	10.519	66.708
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	51.278	56.130
Pagamento de obrigações por securitização / por aquisição	(38.734)	(45.276)
Receita de aluguel não realizada	384	1.399
Ajustes de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(3.156)	(3.309)

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ajuste de prejuízo(lucro) na venda de imóveis	10.079	(23.249)
Outras despesas e receitas	(1.866)	(1.581)
(c) Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	44.185	60.618
 (a) Rendimentos declarados	 52.596	 54.417
Rendimentos a distribuir	(4.141)	(4.141)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.141	4.804
Valor distribuído	52.596	55.080
 (b) Rendimento a distribuir aprovados pela Administração (*)	 -	 3.170
 (a-b)/c (%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	 119%	 95%

(*) Valor dos rendimentos referentes a dezembro de 2024. O pagamento foi realizado no dia 15 de fevereiro aos detentores de cotas do Fundo no fechamento de 31 de janeiro de 2025.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 52.596, sendo R\$ 4.141 referente ao exercício anterior e R\$ 52.596 referente ao exercício corrente, restando R\$ 4.141 a pagar nesta data. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa não distribuídos de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no exercício corrente. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo distribuiu R\$ 55.080).

12 Remuneração da administração

Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará aos prestadores de serviços essenciais uma taxa global de administração, de até 1,2%) ao ano, conforme tabela regressiva abaixo, calculada 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, observado o valor mínimo mensal de R\$11, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será 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	1,20% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	1,10% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	1,00% ao ano

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em assembleia de cotistas.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2025 foi de R\$ 4.010 (2024 - R\$ 5.549), sendo o montante de R\$ 443 a pagar (2024 – R\$ 395).

Taxa de performance

Adicionalmente, a gestora fará jus a uma remuneração adicional a título de taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano);
Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e
Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A taxa de performance será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram reconhecidas despesas com taxa de performance, tendo em vista que o desempenho do Fundo não superou o benchmark estabelecido, condição necessária para a apuração e reconhecimento dessa remuneração variável.

Consequentemente, não houve constituição de provisão ou pagamento de taxa de performance nesses exercícios.

13 Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de 2025, apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 1,86% (2024 – 1,10% %).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 6,23% (2024 – 6,18%).

O patrimônio líquido médio do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 843.899 (2024 – R\$ 890.951).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14 Encargos debitados ao Fundo

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 843.899 (2024 - R\$ 890.951).

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(4.745)	0,56%	(5.080)	0,57%
Despesas de auditoria e custódia	(576)	0,07%	(639)	0,07%
Taxa de administração e gestão	(4.010)	0,48%	(5.549)	0,62%
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	0,01%	(51)	0,01%
Outras despesas operacionais	(1.043)	0,12%	(1.744)	0,20%
Despesas de tributos municipais e federais	(367)	0,04%	(148)	0,02%
Despesas de condomínio	(386)	0,05%	(860)	0,10%
	(11.178)	1,33%	(14.071)	1,59%

(*) os valores de outras despesas estão compostos principalmente por R\$936 de escrituração e cotas, R\$ 17 de Taxa B3 e R\$6 anbiima e R\$83 de diversos.

Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.

15 Tributação

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.

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 Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 12.516.185/0001-70

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 (2023: 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%.

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 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a administradoras do Fundo ou contra o Fundo e/ou a administradora.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Transações entre partes relacionadas

a. Taxa de administração

No exercício, foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, tesouraria, custódia e controladoria, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12.

b. Aluguel de imóveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Gestora e empresas do grupo da Gestora, são as locatárias de, aproximadamente, 51% (2024: 51%) da área bruta locável do Edifício BM 336. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apropriou R\$ 9.429 (2024 – R\$ 15.766) a título de receita com aluguel com a Gestora e empresas do Grupo da Gestora. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há saldos de aluguel a pagar, pela Gestora e empresas do grupo da Gestora, em situação de inadimplência.

18 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na B3.

19 Prestadores de serviços

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

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21 Alterações estatutárias

Em 30 de dezembro de 2025, por meio da Fato Relevante, o Fundo encontra-se, na presente data, em processo de formalização de negociação com o locatário Vitacon Participações S.A., referente à desocupação do imóvel Haddock Lobo 347, por ele atualmente ocupado, conforme previamente informado ao mercado no relatório gerencial de novembro.

Em 02 de junho de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 13 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação conjunta de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (a) adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
- (b) A aprovação a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada".

Em 02 de junho de 2025, por meio da Consulta formal, foi aprovado as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhada do relatório do auditor independente

22 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o art. 7º da Instrução CVM nº 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, baseado no CPC 46, 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11. As movimentações de compra e venda com ativos incluídos no Nível 3 estão descritas na Nota Explica nº 7.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 12.516.185/0001-70
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	19.547	-	19.547
Propriedades para investimento	-	-	1.162.000	1.162.000
Total do ativo	<u>-</u>	<u>19.547</u>	<u>1.162.000</u>	<u>1.181.547</u>
				31/12/2024
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	17.359	-	17.359
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.940	-	-	1.940
Propriedades para investimento	-	-	1.222.000	1.222.000
Total do ativo	<u>1.940</u>	<u>17.359</u>	<u>1.222.000</u>	<u>1.241.299</u>

23 Evento subsequente

Em 6 de março de 2026 o Fundo concluiu as negociações envolvendo os valores devidos pela Vitacon e formalizou, em definitivo, o término da locação e a respectiva devolução da área ocupada no ativo Haddock Lobo.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8C845B68-76BD-4C29-B724-5C5387592972

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Vino 2001_versão completa 2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 49

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Nayara Kloppe

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmo Dellape Baptista B32, Ita

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

nayara.kloppe@pwc.com

IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original

30 March 2026 | 17:24

Holder: Nayara Kloppe

nayara.kloppe@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

30 March 2026 | 17:56

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

Partner

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:

Hugo Lisboa
F9E9F354FFDA462...

Timestamp

Sent: 30 March 2026 | 17:26

Viewed: 30 March 2026 | 17:54

Signed: 30 March 2026 | 17:56

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SyngularID Multipla

Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Nayara Kloppe

nayara.kloppe@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 30 March 2026 | 17:56

Viewed: 30 March 2026 | 17:56

Signed: 30 March 2026 | 17:56

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2026 17:26
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2026 17:54
Signing Complete	Security Checked	30 March 2026 17:56
Completed	Security Checked	30 March 2026 17:56

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------