

VINCI COMPASS

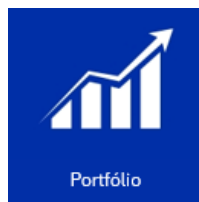
Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2025

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de julho de 2025.

Sumário

Informações Gerais.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor.....	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais	5
Performance do Fundo.....	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos.....	7
Rentabilidade.....	8
Negociação do Fundo na B3	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais	11
Portfólio.....	12
Glossário	18
Contato RI.....	18



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Início do Fundo

11/2019

Código de Negociação – B3

VINO11

CNPJ

12.516.185/0001-70

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Público Alvo

Investidores em Geral

Valor de Mercado da Cota¹ (31-07-25)

R\$ 5,08

Valor Patrimonial da Cota (31-07-25)

R\$ 10,21

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-07-25)

144.133

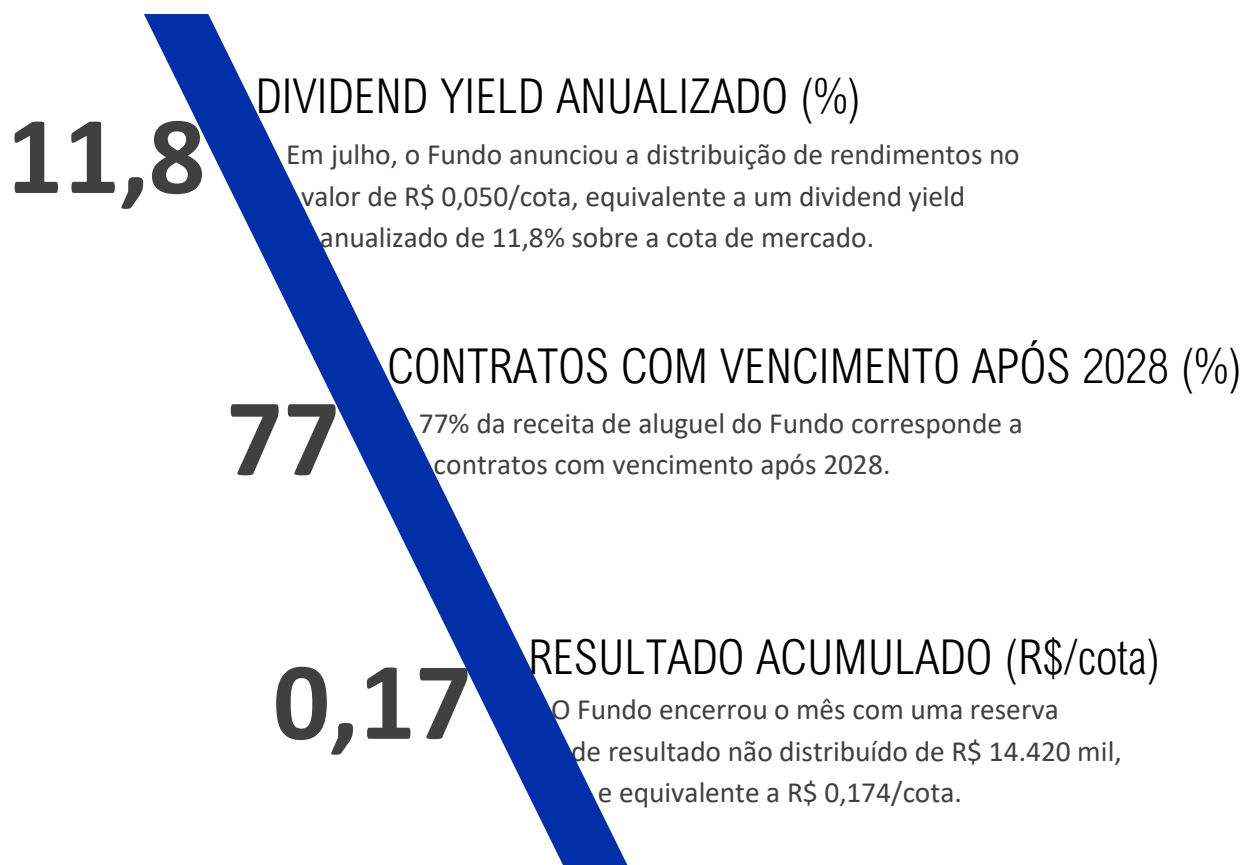
Taxa de Administração²

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	1,00% a.a.

Taxa de Performance

20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico norte-americano está em um ponto de inflexão, marcado por pressões fiscais elevadas, uma política monetária tensionada e riscos crescentes de interferência política no Federal Reserve. Um dos destaques é o aumento expressivo da pressão do gasto público após a aprovação do "one big beautiful bill", que manterá o déficit fiscal em torno de 6,5% do PIB pelos próximos anos — o que implica num aumento persistente da dívida pública americana. Para evitar o aumento das taxas de longo prazo, o Tesouro tem recorrido a uma estratégia de emissão de títulos mais curtos e eventualmente recomprando papéis de vencimento longo, o que reduz o custo de rolagem no curto prazo, mas encurta o perfil da dívida, elevando riscos futuros.

A economia dos EUA ainda apresenta fundamentos sólidos no mercado de trabalho — com taxa de desemprego em torno de 4,2% — e inflação em patamar elevado, porém moderado. Mesmo assim, há forte pressão política por cortes de juros, especialmente com a possibilidade de Donald Trump indicar o novo chairman do Fed. Essa dinâmica gera o risco de um cenário com estímulos fiscais e monetários simultâneos provocando bolhas nos ativos no curto prazo e desequilíbrios severos no médio prazo. O que impediria esse cenário seria uma alta de inflação a curto prazo, o que em teoria poderia advir como consequência das tarifas. No entanto as tarifas incidem apenas sobre “bens” que correspondem a apenas um terço do CPI americano. A maior parte do CPI americano (dois terços) está relacionado a “serviços”. Essa categoria não está sujeita a tarifas e vem mostrando uma forte desaceleração nos últimos meses. O componente de aluguéis novos mostrava uma queda de 2% em relação ao ano anterior no primeiro trimestre de 2025. Essa queda no valor dos aluguéis novos acelerou para -9% no segundo trimestre. O componente de aluguel corresponde individualmente a um terço da inflação americana. Em resumo, ainda que a inflação de bens suba, a desinflação de serviços tem peso e magnitude maiores, sugerindo que a inflação pode demorar a assustar. Em outras palavras, o cenário de “bolha” causado por uma eventual expansão simultânea das políticas monetária e fiscal pode prosperar por algum tempo antes de perder a força.

Na Europa, a conjuntura também mostra sinais de recuperação, com crescimento econômico e atividade industrial retomando leve tração, impulsionados em parte por maiores gastos militares. A inflação na região segue sob controle. Já na China, os dados apontam um cenário de desaquecimento estrutural: produção crescente sem correspondente aumento no consumo interno, deflação persistente ao produtor, e queda nos investimentos estrangeiros. A economia chinesa sofre com excesso de capacidade, estoques elevados e dificuldades para realocar sua produção para outros países diante das tarifas impostas pelos EUA.

No Brasil, o tom do diagnóstico segue otimista. O país atravessa o pico dos juros reais, com sinais claros de inflexão. O juro real de um ano chegou a 11%, patamar muito elevado em termos históricos, mas já iniciou trajetória de queda. Esse movimento é sustentado por uma combinação de desaceleração da inflação e melhora no quadro fiscal. A despesa pública foi reduzida após o fim da PEC da Transição, retornando ao teto de gastos de 18,2% do PIB. A arrecadação em alta permitiu reversão do déficit primário de 2,5% do PIB em meados de 2024 para um leve superávit no segundo trimestre de 2025, e o déficit nominal também recuou. A dívida/PIB estabilizou nos últimos meses em cerca de 76-77%, patamar semelhante ao período pré-COVID.

Com a política monetária ainda contracionista e a política fiscal mais neutra, a atividade econômica já dá sinais de desaceleração: o crescimento, que foi impulsionado pela agropecuária, no início do ano tende a arrefecer no segundo semestre, com PIB estimado em torno de 2,5% para o ano fechado de 2025. A inflação acumulada de 12 meses do IPCA (5,35%) deve cair para 4,70% até o fim do ano, e 4,5% em 2026. Com base no modelo do próprio Banco Central, que foca na inflação projetada 18 meses à frente, espera-se o início do ciclo de cortes da Selic em dezembro de 2025, ainda que de forma tímida (25 pontos-base). Ainda que a taxa SELIC só inicie a queda no final de 2025, a curva de juros já começa a mostrar queda. O juro de 10 anos, por exemplo, já caiu de mais de 15% para 14,1%, o que tem impulsionado os ativos brasileiros em geral. O mercado acionário ainda está subposicionado, com participação de apenas 8,2% nos portfólios — abaixo de médias históricas —, o que sugere espaço para valorização com o avanço do ciclo de queda de juros.

Por fim, os impactos das tarifas comerciais impostas por Trump ao Brasil tendem a ser limitados. O país exporta apenas cerca de 2% do seu PIB para os EUA, e grande parte dessas exportações são commodities redirecionáveis para outros mercados. A divulgação de maiores detalhes no final de julho mostrou também uma lista extensa de exceções, o que tornou o impacto sobre atividade econômica ainda menor. Estimamos que em termos de atividade estejamos falando de valores próximos a 0,1% do PIB. A curto prazo, a defasagem para encontrar outros mercados pode colocar alguma pressão na inflação no Brasil para baixo – mas esse efeito deve ser temporário.

Atualizações gerais

Em julho de 2025, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,045/cota. O fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,050/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,8%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,174/cota de resultado acumulado não distribuído.

Adicionalmente, o VINO ainda possui R\$ 0,19 por cota em resultado não recorrente a receber, referente à venda do ativo BM336, relativo à parcela de abril de 2026.

No portfólio imobiliário, o destaque do mês foi a contratação da CBRE como nova asset manager dos ativos do fundo, com exceção da Sede Globo. A função, anteriormente desempenhada pela Innova e Hersil, segue em transição até o término do aviso prévio de 30 dias. A mudança faz parte de uma estratégia de fortalecimento da administração dos contratos de locação, a partir da concentração de algumas atividades em um único player, com grande representatividade de mercado. Do ponto de vista financeiro, tal mudança não trará grandes impactos para o Fundo, com um aumento nas despesas operacionais estimado em menos de R\$ 0,0002 por cota por mês.

Performance do Fundo

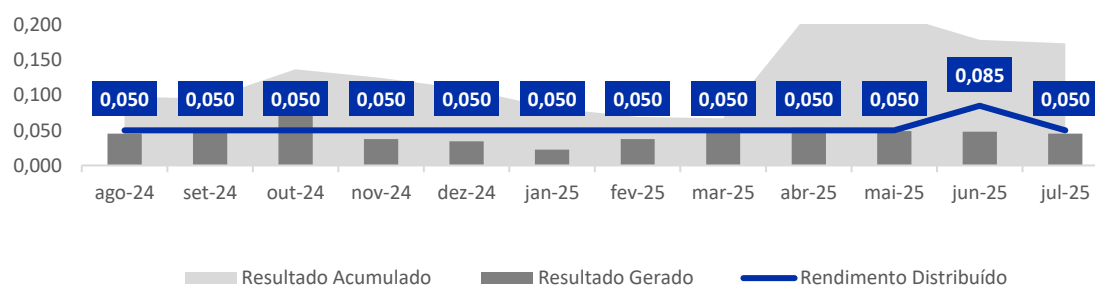
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 3.757 mil, o equivalente a R\$ 0,045/cota. A receita dos imóveis em julho totalizou R\$ 7.706 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -3.252 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de julho foi de R\$ 0,050/cota dos quais R\$ 0,0496/cota correspondem a rendimentos não distribuídos de períodos anteriores. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 14.420 mil, equivalente a R\$ 0,174/cota.

Resultado do Fundo	Julho 25 (R\$ mil)	Julho 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.706	0,093	0,095	0,102
Resultado Financeiro	-3.252	-0,039	-0,044	-0,035
Receita Financeira	246	0,003	-0,003	0,000
Despesa Financeira	-3.499	-0,042	-0,041	-0,035
Taxa de Administração	-400	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-112	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-288	-0,003	-0,003	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-297	-0,004	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.757	0,045	0,043	0,056
Resultado Não Recorrente	-	-	0,021	0,011
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.757	0,045	0,064	0,067
Rendimentos a serem distribuídos	4.141	0,050	0,055	0,067

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	14.804	0,179
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-384	-0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	14.420	0,174

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



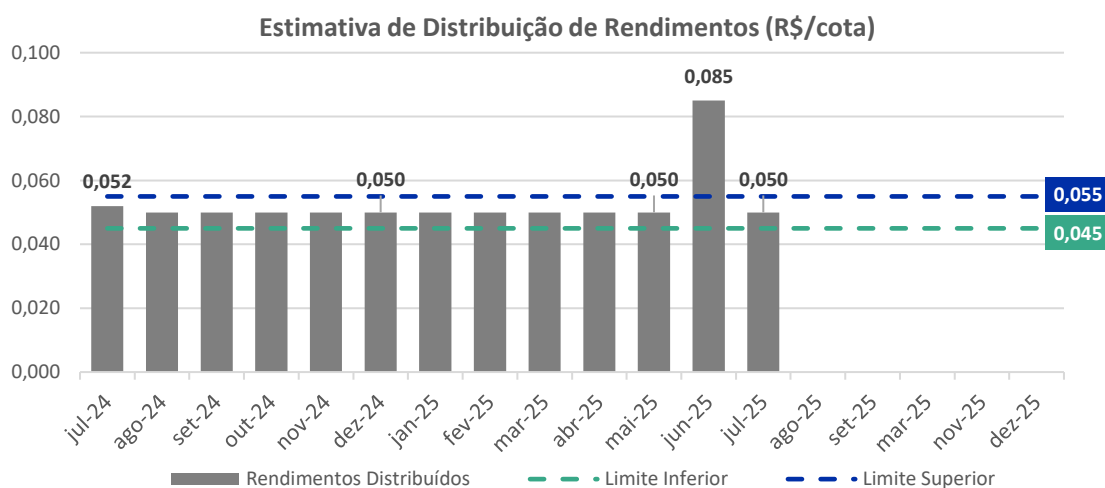
Estimativa de Rendimentos

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

Estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo até dezembro de 2025 se situe entre R\$ 0,045/cota e R\$ 0,055/cota.

Estas estimativas não levam em consideração eventuais novas vacâncias, inadimplências no Fundo ou potenciais transações, que podem impactar os rendimentos ao longo do período.

A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa, em nenhuma hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rendimento futuro.



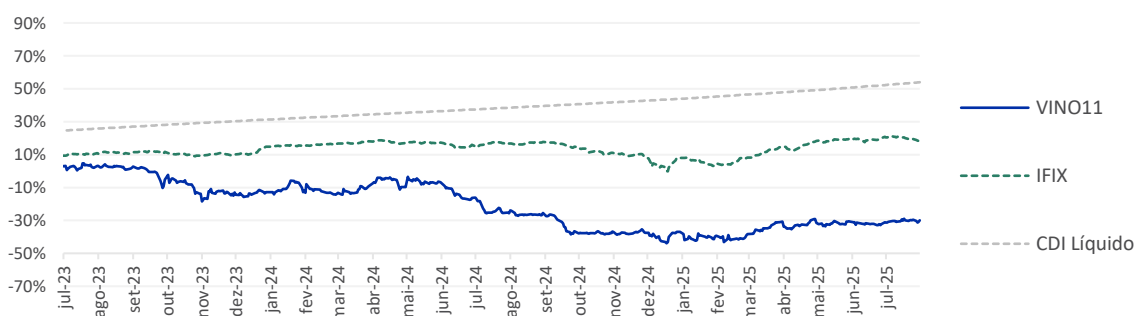
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª Emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	5,05	4,94	11,03
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,08	5,08	5,08
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	0,7%	2,8%	-45,8%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	8,2%	21,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,7%	11,0%	-24,0%
IFIX ³	-1,4%	10,3%	25,4%
IBOVESPA ⁴	-4,2%	10,6%	17,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	0,6%	2,3%	-45,8%
Rendimentos e Outros	1,0%	8,2%	21,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,5%	10,4%	-24,0%
CDI Líquido ⁶	1,1%	6,6%	42,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 5,08, o que equivale a uma variação de 0,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,7% no mês, o equivalente a 3,1 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



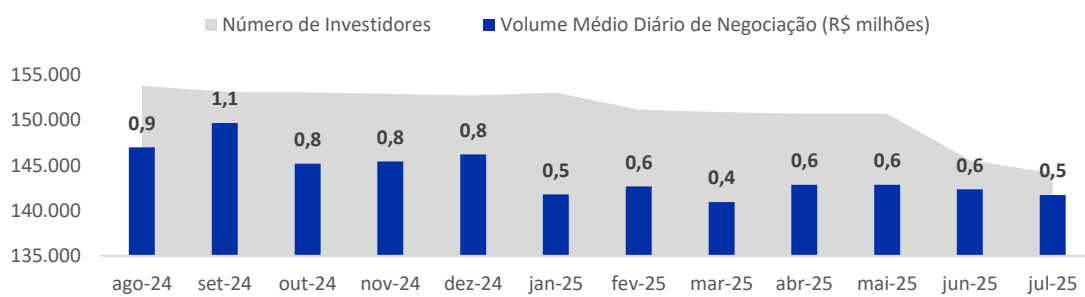
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	420.758
Número de Cotistas	144.133
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,5
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

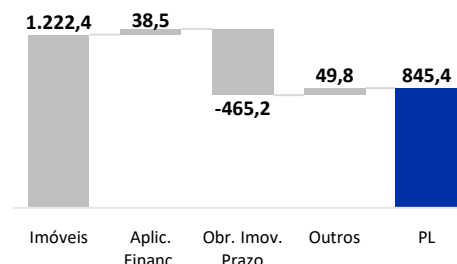
O Fundo encerrou o mês de julho com 144.133 cotistas e um valor de mercado de R\$ 420,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,5 milhão que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 845,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.222,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 49,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

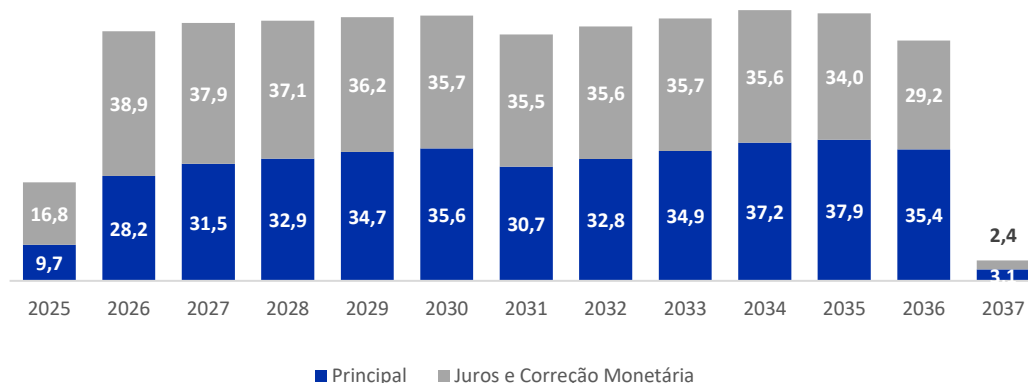
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.222,4	14,76
Aplicações Financeiras	38,5	0,47
Obrigações Imóveis a Prazo	-465,2	-5,62
A Pagar / Receber	49,8	0,60
Patrimônio Líquido	845,4	10,21



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 465,2 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo do BM336 totaliza, R\$ 391,0 milhões, que representa 31,8% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 25,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

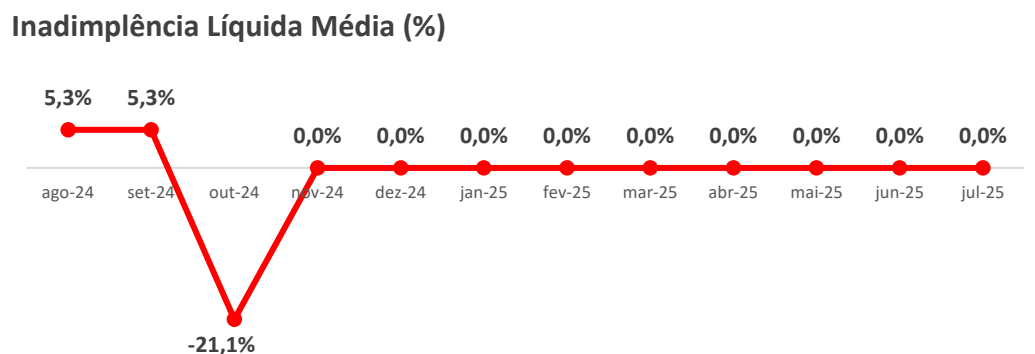
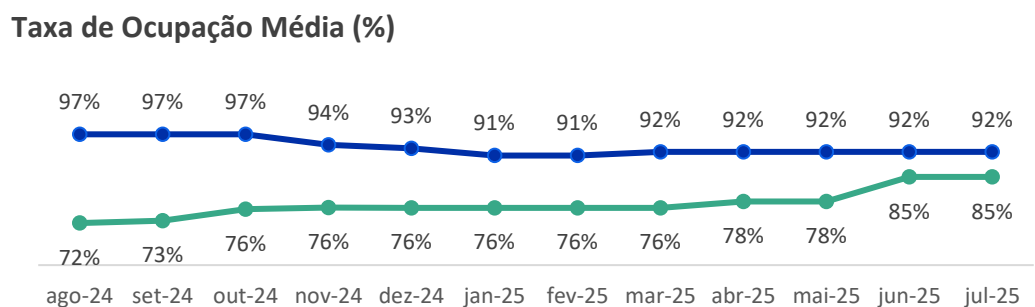
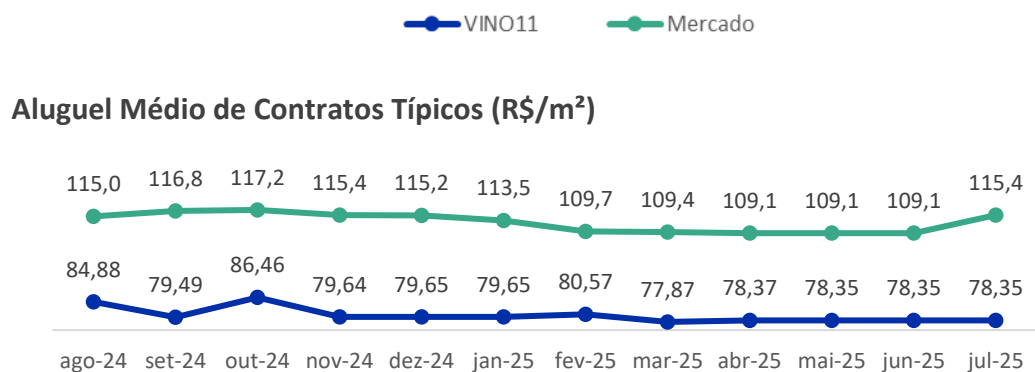
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	360.474	77%
BM 336 (CRI)	13H0038950	TR + 9,20%	ago/25	1.303	0%
CRI VINO (CRI)	22K1377349	CDI + 3,5%	dez/30	21.813	5%
CRI VINO 2a série (CRI)	24A2692084	CDI + 3,5%	dez/30	12.439	3%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	68.203	15%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894745	CDI + 2,475%	out/25	1.011	0%
Total	-	-	-	465.243	-

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



Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 31% em relação à média de mercado¹.

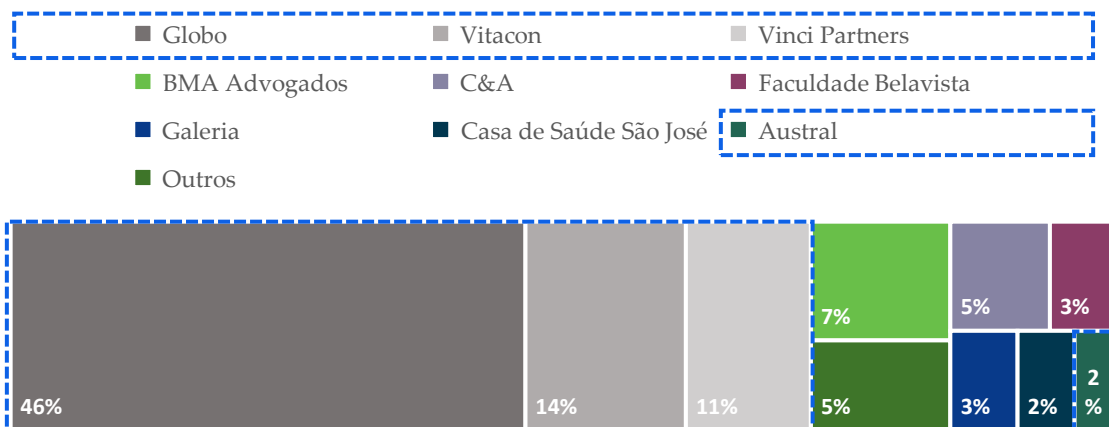


Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 10 imóveis totalizando mais de 83,0 mil m² de ABL próprio.

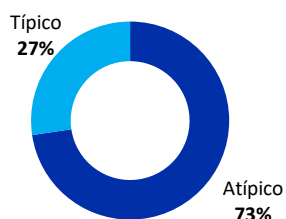
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

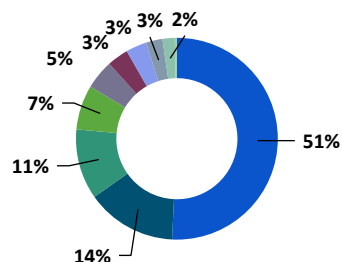


Atípico

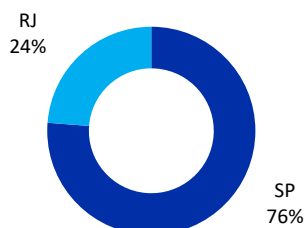
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

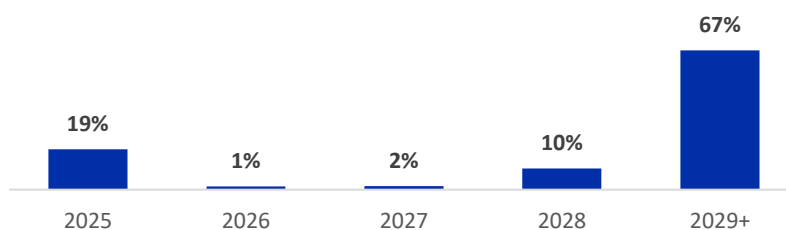
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,7 anos. Cerca de 20% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, e os 80% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2027.

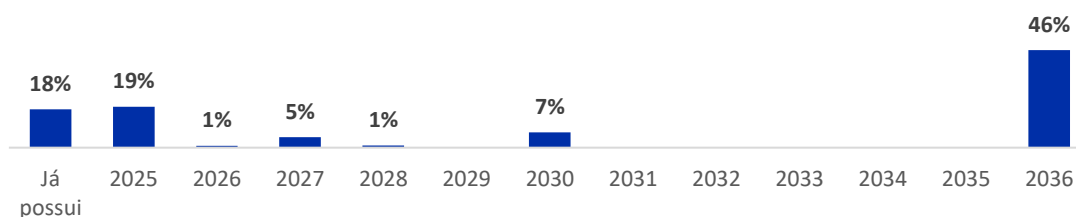
WAULT¹



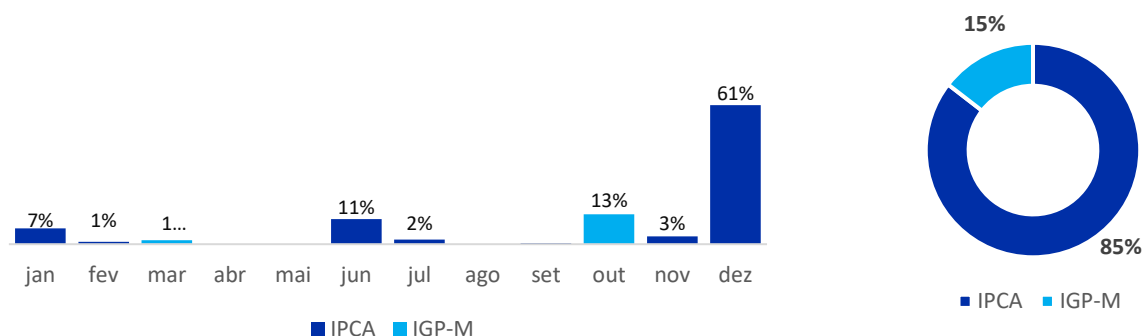
Vencimentos (% Receita Aluguel)

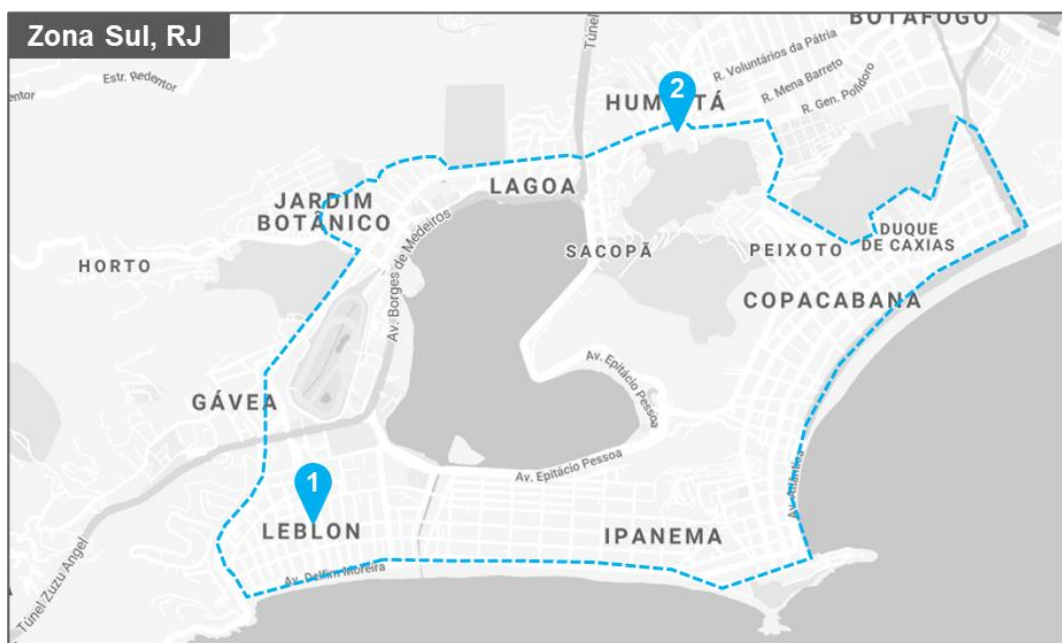


Revisionais (% Receita Aluguel)

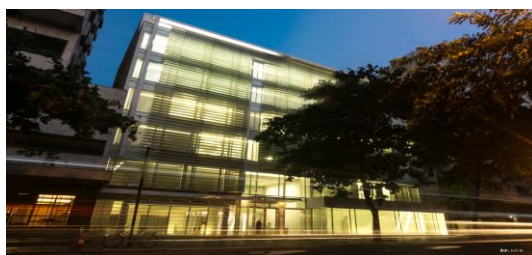


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)





1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	51%
Área BOMA Própria	2.507 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral
Certificação	LEED Silver
Região ¹	Zona Sul, RJ

2. BMA Corporate – Largo do Ibam, 1, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.264 m ²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região ¹	Zona Sul, RJ

¹ Fonte Siila



3. Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m ²
Taxa de Ocupação	26%
Principais Locatários	Vitacon e ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Jardins, SP

4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA Própria	4.347 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Regus e Abril
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	64%
Principais Locatários	CO.W. , Mission Brasil e Bemfácil
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.492 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Alphaville, SP

7. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Vila Madalena, SP

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Pinheiros, SP

¹ Fonte Siila

9. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA Própria	6.980 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	Paulista, SP

10. Sede Globo SP – Rua Evandro Carlos de Andrade, 160, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	Chucri Zaidan, SP

¹ Fonte Siila

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING, CLIQUE [AQUI](#).



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as

estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



**VINCI
COMPASS**