



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2026

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de maio de 2026.

Sumário

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



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

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

Início do Fundo

11/2019

Código de Negociação – B3

VINO11

CNPJ

12.516.185/0001-70

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Público Alvo

Investidores em Geral

Valor de Mercado da Cota¹ (29-05-26)

R\$ 4,81

Valor Patrimonial da Cota (29-05-26)

R\$ 9,81

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (29-05-26)

127.379

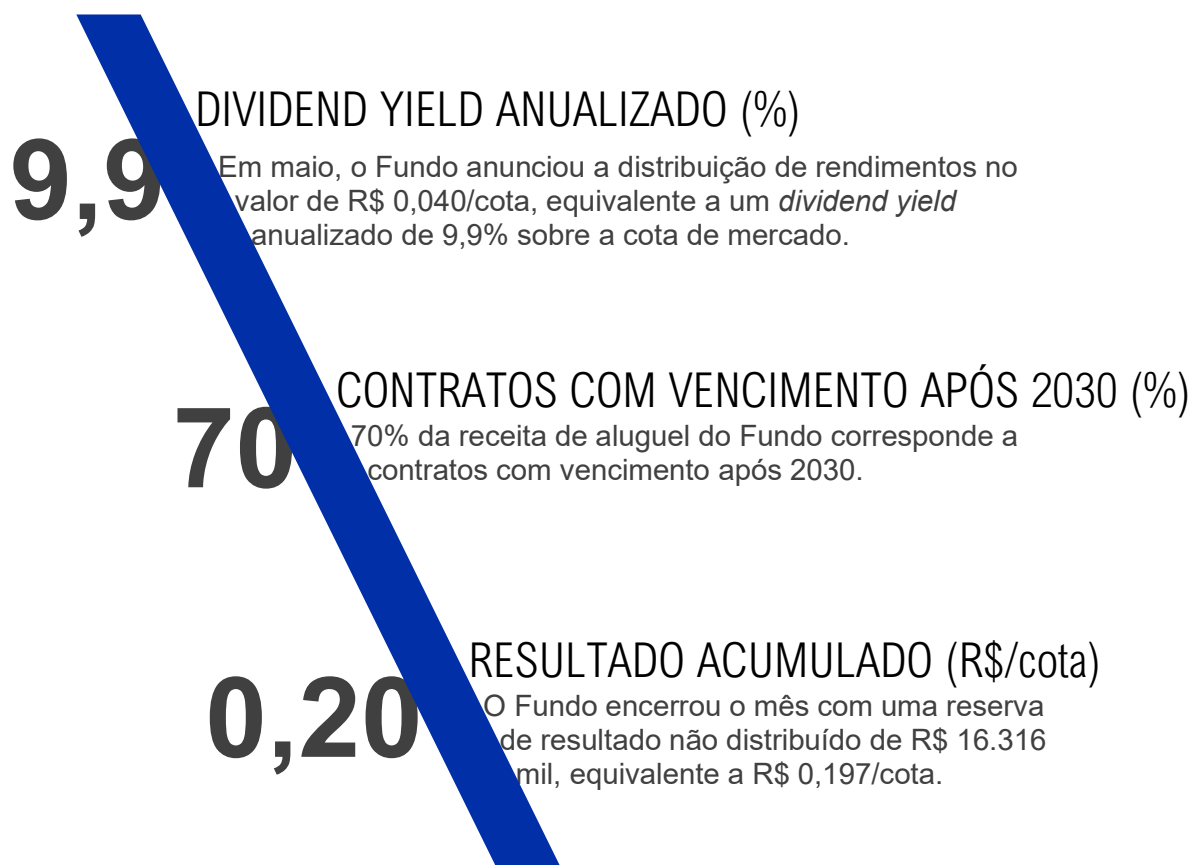
Taxa de Administração²

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 global segue exigindo cautela. Nos Estados Unidos, a atividade ainda não aponta para recessão, mas perdeu parte do vigor observado nos últimos anos, enquanto a inflação voltou a preocupar. O núcleo do PCE se afastou novamente da meta de 2%, sugerindo pressões mais persistentes em serviços e componentes domésticos, e reduzindo o conforto do mercado com a tese de cortes de juros pelo Fed. Em um ambiente de política fiscal ainda expansionista, juros longos sensíveis e valuations mais apertados, a margem de segurança para ativos de risco diminuiu. A China também adiciona complexidade ao cenário, com consumo doméstico fraco, setor imobiliário pressionado e maior dependência de exportações em meio a crescentes tensões comerciais.

No Brasil, a política monetária permanece bastante contracionista, mesmo diante da perspectiva de início de um ciclo gradual de cortes da Selic. A comunicação do Banco Central sugere que a redução dos juros não representa uma mudança para uma postura expansionista, mas uma transição de um patamar excepcionalmente apertado para outro ainda restritivo. Essa distinção é relevante, pois os juros reais seguem elevados para uma economia em desaceleração, mas a piora das expectativas de inflação e o risco de novos choques de combustíveis limitam o espaço para cortes mais agressivos. A atividade doméstica reforça essa abordagem gradual, com consumo mais fraco, crédito em desaceleração, inadimplência elevada e menor crescimento da massa salarial.

O choque do petróleo adiciona nuances importantes ao cenário brasileiro. Por um lado, pressiona a inflação no curto prazo, especialmente caso haja repasse adicional aos combustíveis. Por outro, o Brasil se beneficia de preços mais altos por meio da produção doméstica, da balança comercial e da arrecadação. Esse fator, combinado ao diferencial de juros ainda elevado, ao CDS baixo e a um dólar global mais fraco, ajuda a explicar a resiliência do real. Ainda assim, a política fiscal e o cenário eleitoral seguirão determinantes para a precificação dos ativos locais. Em síntese, o Brasil ainda oferece carregamento real atrativo e algum espaço para fechamento de juros, mas a combinação de inflação acima da meta, cortes graduais, risco fiscal e incerteza eleitoral exige maior seletividade e disciplina na alocação.

Atualizações gerais

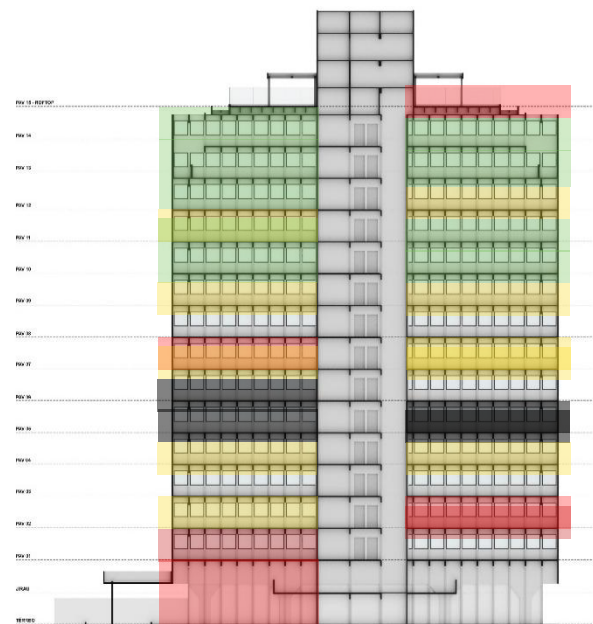
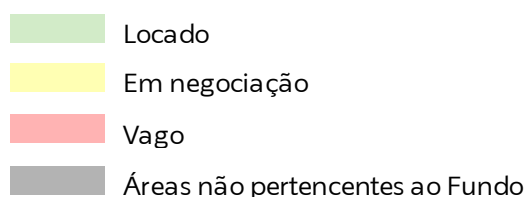
Em maio de 2026, o VINO gerou resultado total de R\$ 0,038/cota e anunciou a distribuição de R\$ 0,040/cota em rendimentos, equivalente a um dividend yield anualizado de 9,9% sobre a cota de mercado no fechamento do mês. Após a distribuição, o Fundo encerrou o período com R\$ 0,197/cota de resultado acumulado não distribuído, decorrente majoritariamente do resultado extraordinário gerado pelo recebimento da 3ª parcela da venda do BM 336. Conforme anunciado no relatório de abril, esse resultado acumulado deverá ser utilizado para melhoria da estrutura de capital do Fundo.

No mês, o Fundo recebeu os valores em aberto relacionados aos aluguéis de Edo Rocha Arquitetura e Papelaria 16, que haviam impactado os indicadores de inadimplência em meses anteriores. Em ambos os casos, foram recebidos os aluguéis em aberto, acrescidos dos respectivos encargos, bem como os aluguéis com vencimento em maio, regularizando integralmente a situação das locatárias. Dessa forma, ao final do mês, o Fundo permanecia com apenas um contrato inadimplente, correspondente à BemFácil Digital, que representa aproximadamente 0,3% da receita imobiliária.

Do lado operacional, em linha com a estratégia de recomposição de ocupação do Haddock Lobo 347, foi concluída no início de junho a obra do 12º andar, locado à Joompro Brazil Ltda. no modelo turn-key, dentro do prazo previsto quando da assinatura do contrato, conforme mencionado no relatório de fevereiro. Com a entrega do espaço, terá início a vigência do contrato de locação, e a locatária passará a assumir de imediato as despesas de ocupação da área. A nova locação deverá impactar positivamente o resultado recorrente mensal do Fundo em aproximadamente R\$ 0,001/cota, considerando aluguel e redução das despesas de vacância. Com a entrega da obra da Joompro, a taxa de ocupação do atinge atinge 26% da área BOMA própria.

Além disso, a gestão segue em tratativas comerciais para os demais espaços disponíveis do edifício. Atualmente, parte relevante das áreas vagas encontra-se em negociação e outras 3 potenciais novas locações já em troca de minutas, refletindo o interesse pelo ativo e o avanço das conversas com potenciais ocupantes.

Para fins de transparência, o Fundo apresenta, a seguir, material ilustrativo do edifício, refletindo a configuração atual das áreas locadas, em negociação e vagas.



Performance do Fundo

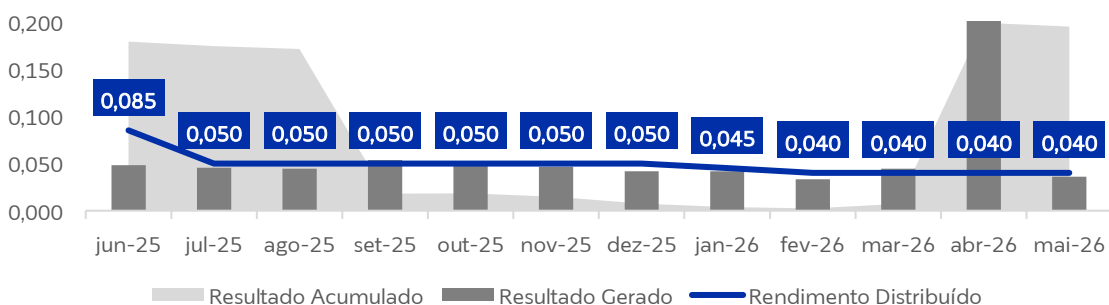
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 3.166 mil, o equivalente a R\$ 0,038/cota. A receita dos imóveis em maio totalizou R\$ 6.207 mil. O resultado financeiro foi de R\$ - 2.410 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,040/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 16.316 mil, equivalente a R\$ 0,197/cota.

Resultado do Fundo	Maio 26 (R\$ mil)	Maio 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.207	0,075	0,076	0,099
Resultado Financeiro	-2.410	-0,029	-0,030	-0,034
Receita Financeira	361	0,004	0,003	0,001
Despesa Financeira	-2.771	-0,033	-0,033	-0,035
Taxa de Administração	-397	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-112	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-285	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-234	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.166	0,038	0,039	0,054
Resultado Não Recorrente	-	-	0,040	0,010
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.166	0,038	0,079	0,064
Rendimentos a serem distribuídos	3.313	0,040	0,041	0,063

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	16.464	0,199
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-147	-0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	16.316	0,197

Histórico de Distribuição (R\$/cota)

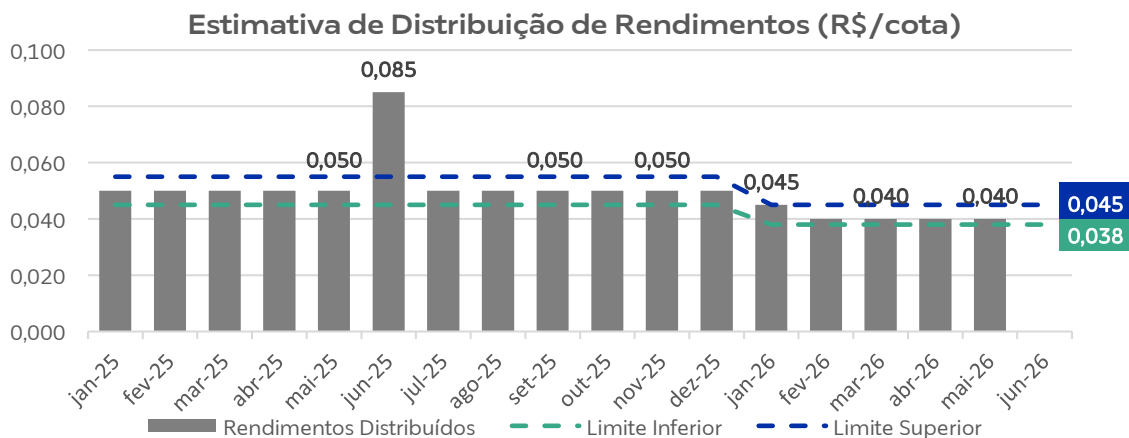


Estimativa de Rendimentos

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 junho de 2026 se situe entre R\$ 0,038/cota e R\$ 0,045/cota.

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



A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

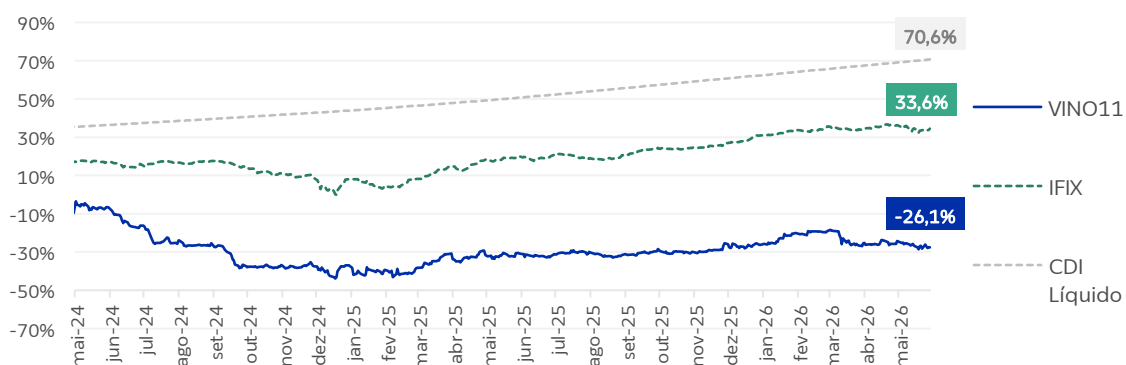
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,07	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,81	4,81	4,81	4,81	4,81
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-5,1%	-5,5%	-48,7%	-59,2%	-62,1%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,8%	27,3%	31,0%	34,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-4,3%	-1,7%	-21,4%	-28,2%	-27,6%
IFIX ³	-1,3%	2,7%	41,5%	38,7%	34,4%
IBOVESPA ⁴	-7,2%	7,9%	53,6%	83,7%	60,5%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-5,1%	-5,5%	-48,7%	-59,2%	-62,1%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,8%	27,3%	31,0%	34,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-4,3%	-1,7%	-21,4%	-28,2%	-27,6%
CDI Líquido ⁶	0,9%	4,9%	57,5%	66,7%	70,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 4,81, o que equivale a uma variação de -5,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -4,3% no mês, o equivalente a 3,0 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



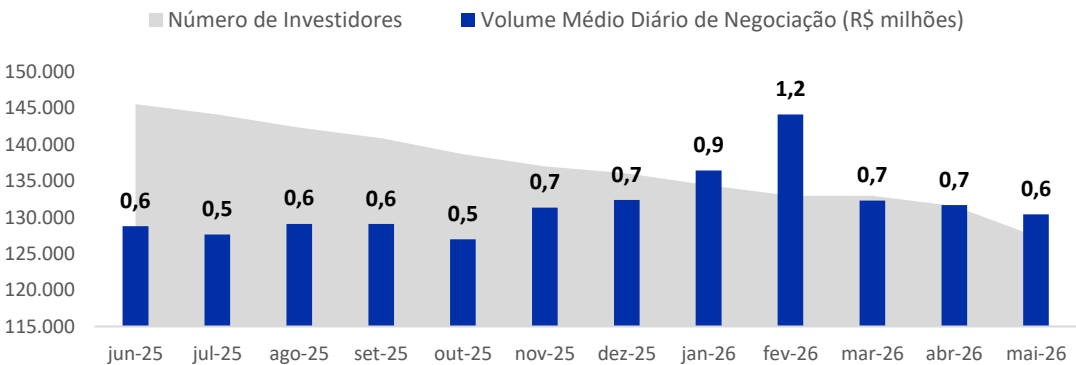
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	401.708
Número de Cotistas	127.379
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	617
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

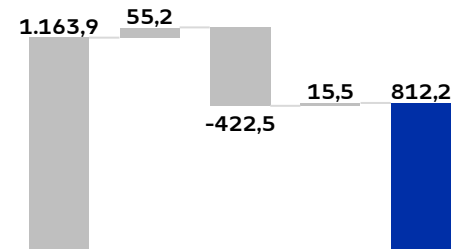
O Fundo encerrou o mês de maio com 127.379 cotistas e um valor de mercado de R\$ 401,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 616,7 mil que representou um giro equivalente a 3,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 812,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.163,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 55,2 milhões, em fundos referenciados DI com liquidez.

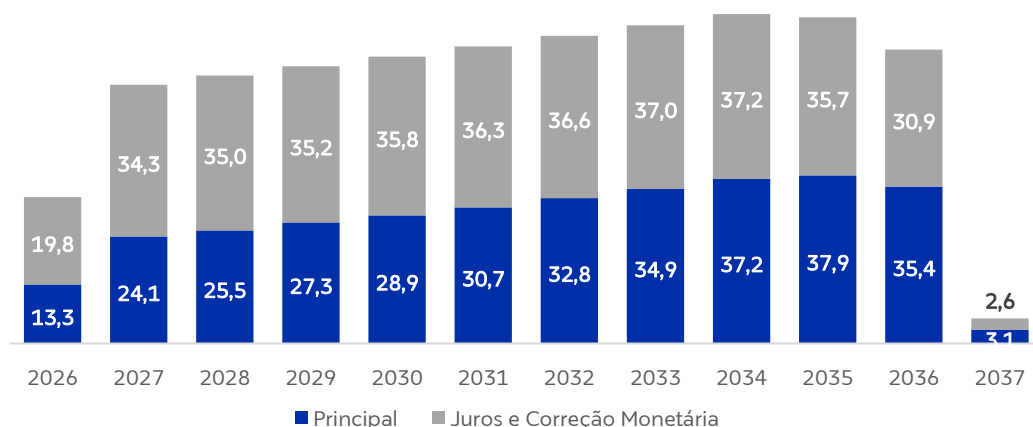
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.163,9	14,05
Aplicações Financeiras	55,2	0,67
Obrigações Imóveis a Prazo	-422,5	-5,10
A Pagar / Receber	15,5	0,19
Patrimônio Líquido	812,2	9,81



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 422,5 milhões. As obrigações, líquidas das aplicações financeiras totalizam R\$ 367,3 milhões, que representa 31,6% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 23,3 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	355.418	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.081	16%
Total	-			422.499	

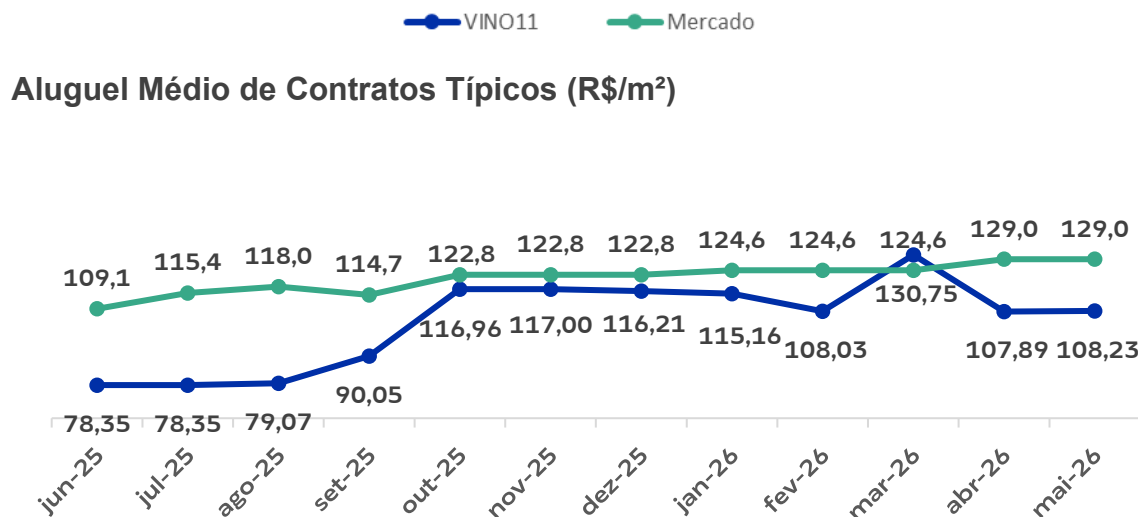
Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)¹



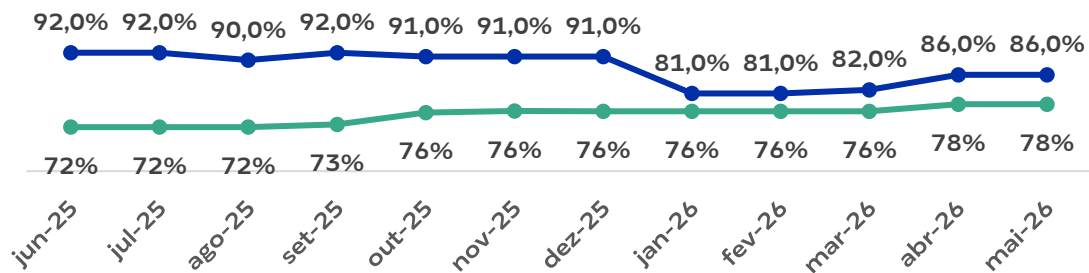
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de 28 de fevereiro de 2023. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

Indicadores Operacionais

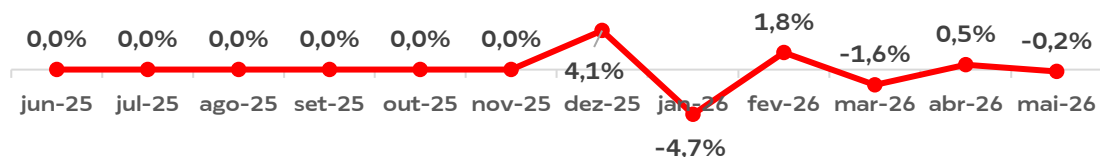
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 16,1% em relação à média de mercado¹.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



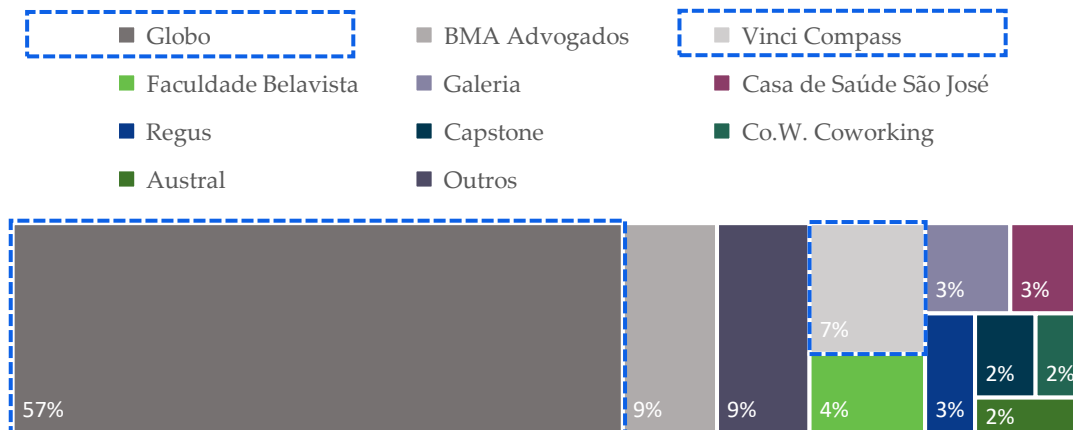
Em maio, o Fundo não recebeu o aluguel devido pela BemFácil Digital, locatária do BBS, cuja locação representa aproximadamente 0,3% da receita imobiliária do Fundo. A gestão está finalizando a negociação com a locatária, que deverá contemplar os valores em aberto. O indicador do mês também reflete os recebimentos de Edo Rocha Arquitetura e Papelaria 16, conforme mencionado no Comentário do Gestor.

Portfólio

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

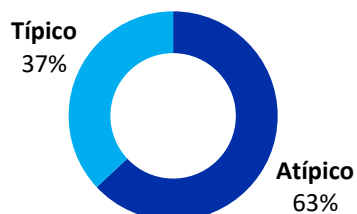
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

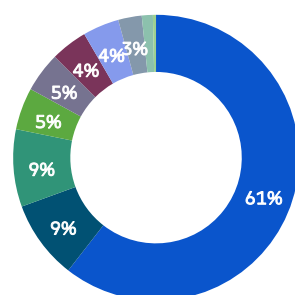


Atípico

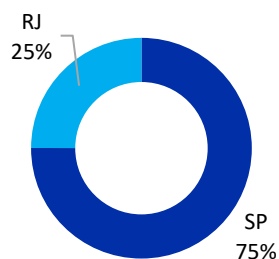
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



- Comunicação e Mídia
- Financeiro
- Escritório de Advocacia
- Saúde
- Coworking
- Tecnologia
- Educação
- Seguros
- Energia
- Arquitetura

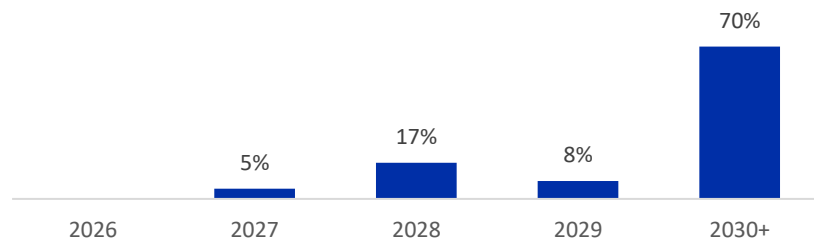
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,2 anos. Cerca de 30% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2029, e os 70% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2030.

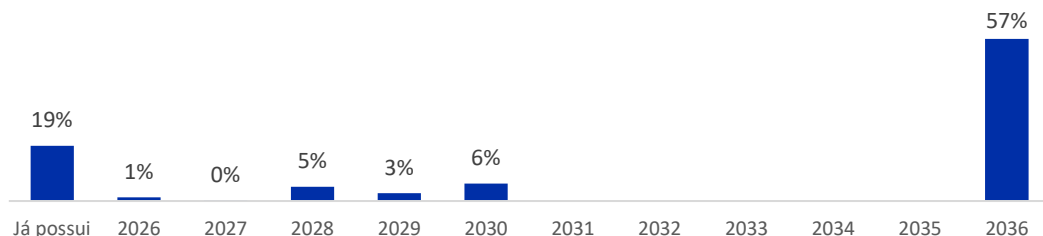
WAULT¹



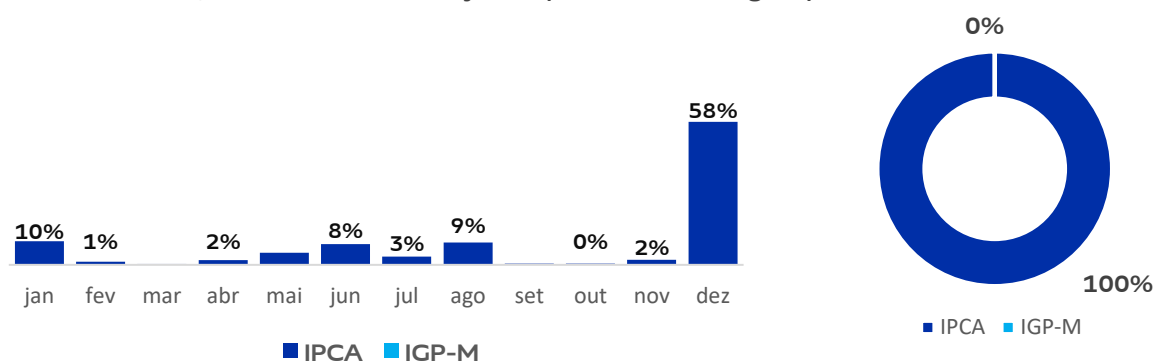
Vencimentos (% Receita Aluguel)

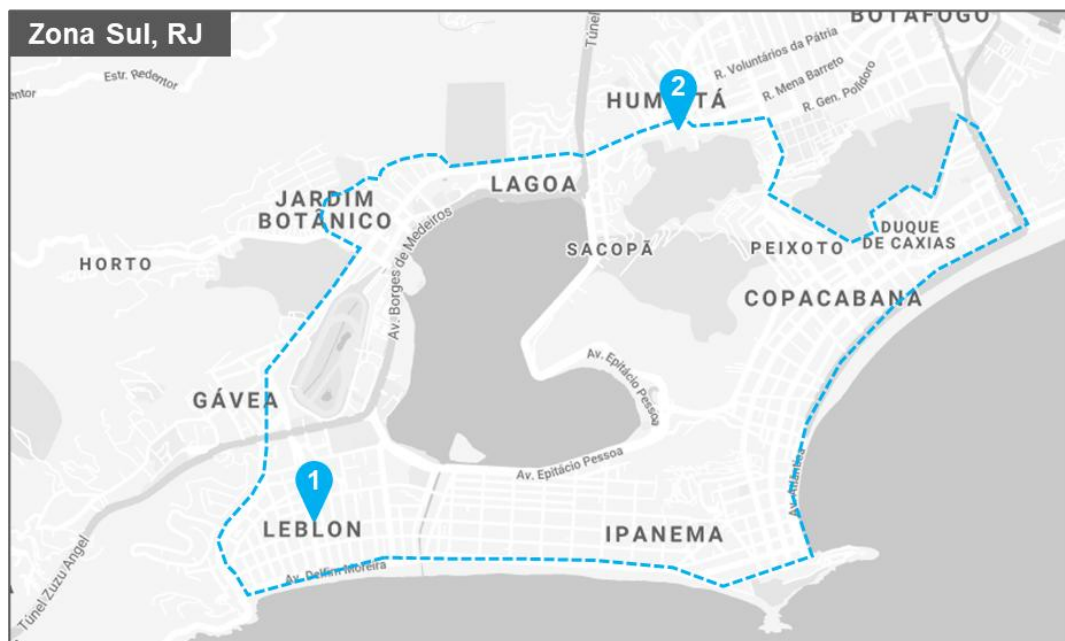


Revisionais (% Receita Aluguel)



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



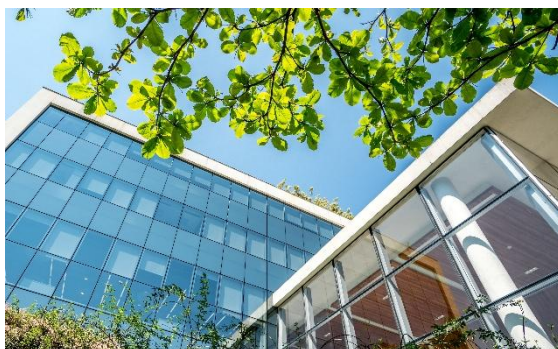


1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



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

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



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



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m²
Taxa de Ocupação	14%
Principais Locatários	ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Jardins, SP

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



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA Própria	4.347 m²
Taxa de Ocupação	75%
Principais Locatários	Regus
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Alto de Pinheiros, SP

¹ Fonte Buildings

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	6.442 m²
Taxa de Ocupação	80%
Principais Locatários	Eventesse, Velotax e COW
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

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



% Participação VINO11	38,21%
Área BOMA Própria	2.479 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Vila Madalena, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Pinheiros, SP

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



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA Própria	6.980 m²
Taxa de Ocupação	18%²
Principais Locatários	Fundação Zerbini, Edo Rocha e Papelaria 16
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Paulista, SP

¹ Fonte Buildings

² Considerando contratos de locação assinados, mas cuja vigência ainda não se iniciou, a taxa de ocupação do ativo corresponde a aproximadamente 33% da área BOMA

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

¹ Fonte Buildings.

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**