



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro de 2026.

Sumário

Informações Gerais.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor.....	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais	4
Performance do Fundo.....	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos	7
Estimativa de Rendimentos.....	8
Rentabilidade.....	9
Negociação do Fundo na B3	10
Carteira do Fundo.....	11
Indicadores Operacionais	12
Portfólio	13
Glossário	19
Contato RI	19



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 (30-01-26)

R\$ 5,48

Valor Patrimonial da Cota (30-01-26)

R\$ 9,89

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (30-01-26)

134.415

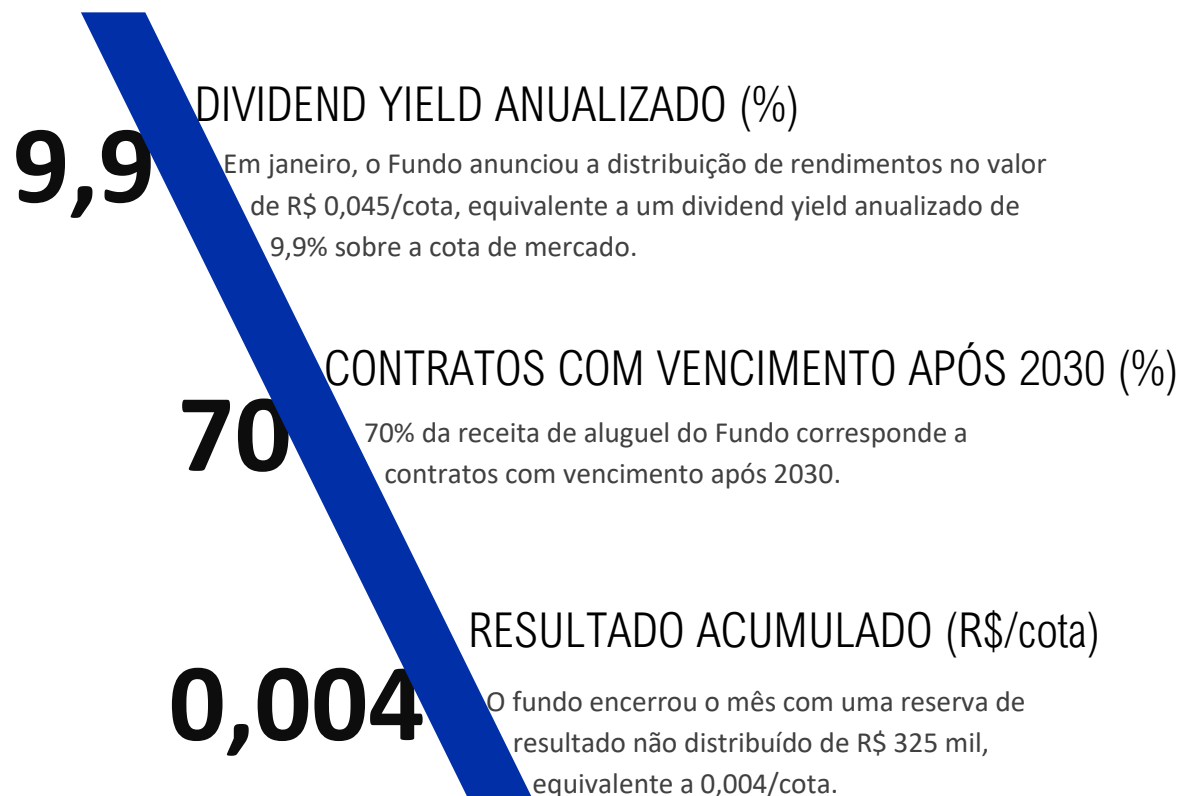
Taxa de Administração²

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 início de 2026 foi marcado por maior volatilidade nos mercados globais, mas o impacto líquido para o Brasil acabou sendo positivo, com continuidade do fluxo para emergentes. Esse movimento resultou em forte valorização do real, da ordem de quase 5% no mês, e em uma expressiva alta da Bolsa, impulsionada por uma entrada de aproximadamente US\$ 25 bilhões, montante semelhante ao observado ao longo de todo o ano de 2025. O ambiente externo mais benigno, combinado à menor percepção de risco, favoreceu ativos domésticos e ajudou a sustentar a melhora dos preços financeiros no curto prazo.

No campo macroeconômico, o destaque foi a retomada do processo de desinflação. Após encerrar 2025 em 4,26%, a inflação voltou a surpreender para baixo, com sinais claros de desaceleração nos serviços, menor inércia inflacionária e efeitos adicionais vindos do corte nos preços de combustíveis. Esse conjunto de fatores reforça a expectativa de inflação abaixo de 3% ao longo do primeiro semestre e sustenta uma projeção de 3,5% para o final de 2026, com viés baixista adicional diante da valorização cambial, da queda das commodities agrícolas e da deflação já observada no atacado. Em paralelo, os dados de atividade indicam uma desaceleração mais evidente, com enfraquecimento do mercado de trabalho e sinais de crescimento mais fraco no fim de 2025.

Esse cenário de atividade moderada e inflação em queda levou o Banco Central a sinalizar, de forma mais explícita, o início do ciclo de cortes da Selic já em março. A leitura do mercado tornou-se mais dovish, com expectativa de um corte inicial de 50 bps e espaço para uma redução acumulada de 300 a 350 bps ao longo de 2026, ainda que mantendo a taxa em patamar restritivo, próximo a 12%. Caso esse movimento se confirme, a queda da Selic tende a destravar valor em ativos que ficaram para trás no recente rali — especialmente juros longos, setores cíclicos da Bolsa e ativos sensíveis ao custo de capital, reforçando um ambiente construtivo para os mercados locais nos próximos trimestres.

Atualizações gerais

Em janeiro de 2026, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,042/cota. Foi anunciada a distribuição de R\$ 0,045/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,9%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,004/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.**

Ao longo de janeiro, foram finalizadas as efetivas desocupações dos conjuntos anteriormente locados pela Vitacon, no âmbito do encerramento do contrato atípico do ativo Haddock Lobo 347, cujo término ocorreu em 29/10/2025. As negociações relacionadas aos valores devidos pela Locatária pelo período em que os conjuntos continuaram sob sua posse após o término da vigência do contrato atípico seguem em andamento. O último aluguel mensal do referido contrato atípico representava aproximadamente R\$ 0,013/cota, equivalente a cerca de 14% da receita imobiliária do Fundo, e deixou de compor o resultado recorrente em função da desocupação.

Em decorrência desse evento, e já considerando os contratos de locação firmados ao longo de 2025 neste imóvel, a ocupação atual do Haddock Lobo 347 passa a ser de 18%, correspondente a 1.268 m² locados.

Adicionalmente, houve a devolução antecipada da loja ocupada pela Vitacon no ativo Oscar Freire, cuja vigência original se estenderia até novembro de 2029. O aluguel mensal deste contrato representava aproximadamente R\$ 0,001/cota. Cabe destacar que, apesar da baixa ocupação atual deste imóvel, a gestão do Fundo já se encontra com uma negociação ativa para a comercialização desse ativo.

Com isso, a taxa de ocupação consolidada do Fundo passou a ser de aproximadamente 81%. **Em função desses efeitos, atualizamos a estimativa de rendimentos mensais recorrentes do Fundo para o intervalo de R\$ 0,038/cota a R\$ 0,045/cota, que está mais detalhada na seção de Estimativa de Rendimentos abaixo.**

Continuidade da estratégia de recomposição da ocupação

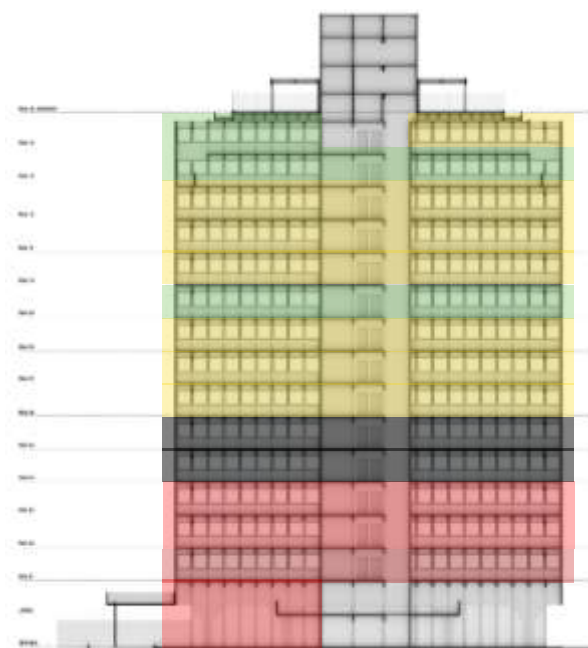
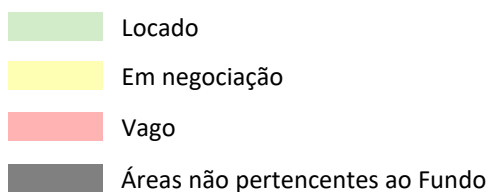
Nesse contexto, e já com a posse plena do imóvel Haddock Lobo 347, o Fundo mantém um processo estruturado e focado de comercialização, conduzido em conjunto com a Matchpoint, com foco na captação de demanda qualificada para lajes corporativas na região da Paulista — mercado que segue apresentando boa liquidez relativa e um perfil diversificado de ocupantes. Desde o início da atuação da consultoria, foram realizadas mais de 40 visitas, com 16 demandas ainda em análise e 7 propostas comerciais recebidas até o momento, sendo que 4 deles se encontram em fase avançada de negociação já em troca de minutas de contrato.

Adicionalmente, a gestão vem adotando uma abordagem comercial flexível, que contempla diferentes alternativas de ocupação, incluindo a possibilidade de entrega dos espaços no modelo turn-key. Essa estratégia tende a reduzir o prazo de implantação para novos inquilinos e a facilitar o processo de absorção das áreas vagas. Como parte desse posicionamento, foi desenvolvido um andar modelo, concluído em janeiro de 2026. Destaca-se que esse andar já se encontra em negociação avançada para locação.



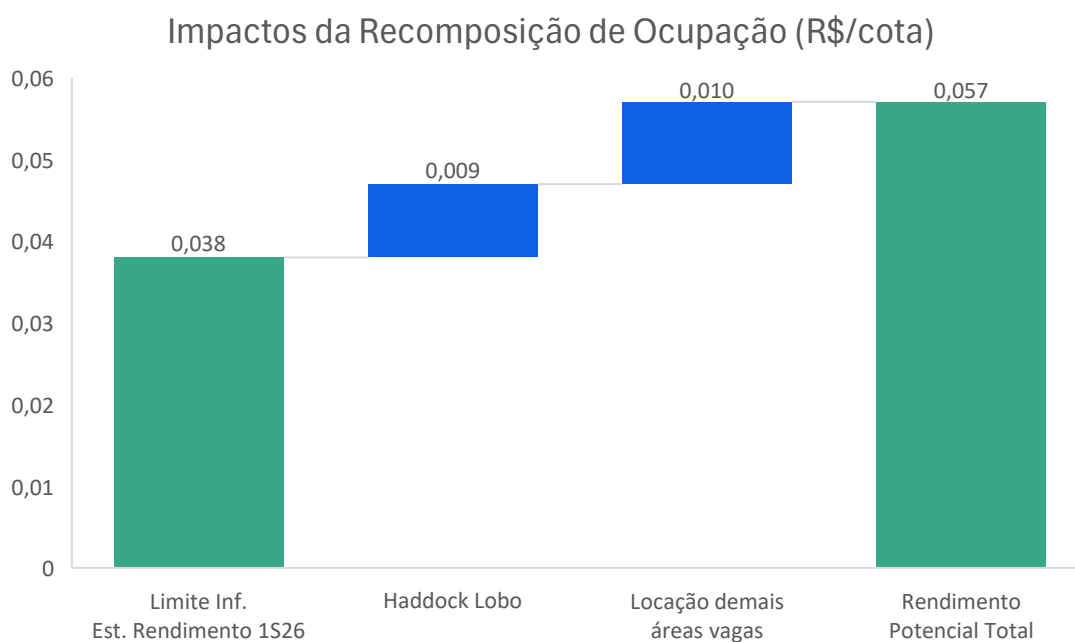
Considerando a comercialização do ativo nos níveis de aluguel atualmente pedidos, tanto no formato turn-key quanto no formato de ocupação no estado em que se encontra, a gestão estima um ganho potencial no resultado recorrente do Fundo entre R\$ 0,007 e R\$ 0,010 por cota. Nesse cenário, o resultado recorrente mensal poderia retornar ao patamar anterior, situando-se, de forma potencial, entre R\$ 0,046 e R\$ 0,048 por cota, desconsiderando outros efeitos, como eventuais novas vacâncias, vendas de ativos ou eventos não recorrentes.

A seguir, apresentamos material ilustrativo do edifício, que reflete a configuração atual das áreas locadas, em negociação e vagas. Ressalta-se que tais informações representam um retrato do momento atual e poderão ser alteradas conforme a evolução das negociações e a assinatura de novos contratos de locação.



Além disso, vale destacar que a receita potencial relativa às demais áreas vagas do portfólio do Fundo traria um impacto positivo no resultado recorrente de aproximadamente 0,01/cota.

Considerando, portanto, o potencial de geração de aluguel para as áreas atualmente vagas nos imóveis do portfólio, o resultado gerado do Fundo poderia observar um impacto positivo de cerca de R\$ 0,02/cota, trazendo o resultado para patamares superiores ao que vinha sendo distribuído pelo fundo ao longo do último semestre.



Performance do Fundo

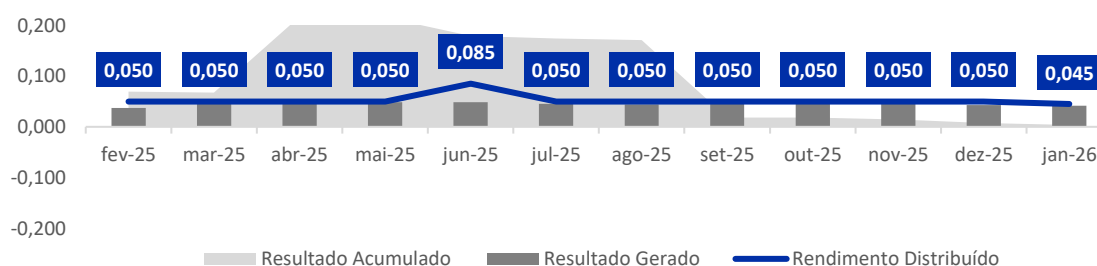
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 3.442 mil, o equivalente a R\$ 0,042/cota. A receita dos imóveis em janeiro totalizou R\$ 6.721 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.653 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,045/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 325 mil, equivalente a R\$ 0,004/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 26 (R\$ mil)	Janeiro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.721	0,081	0,081	0,100
Resultado Financeiro	-2.653	-0,032	-0,032	-0,034
Receita Financeira	157	0,002	0,002	0,000
Despesa Financeira	-2.810	-0,034	-0,034	-0,035
Taxa de Administração	-443	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-110	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-333	-0,004	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-183	-0,002	-0,002	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.442	0,042	0,042	0,055
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,007
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	77	0,001	-	-
Resultado Total	3.442	0,042	0,042	0,062
Rendimentos a serem distribuídos	3.727	0,045	0,045	0,065

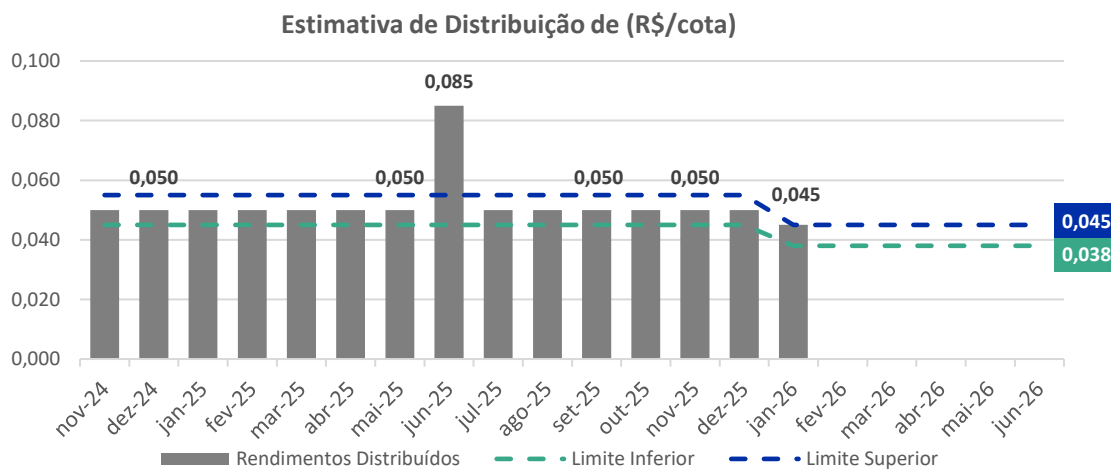
Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	609	0,007
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-285	-0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	325	0,004

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

Para o primeiro semestre de 2026, considerando (i) a desocupação do ativo Haddock Lobo 347, (ii) o atual nível de ocupação do imóvel, e (iii) os reajustes previstos nos contratos de locação vigentes do portfólio, a gestão estima que os rendimentos mensais recorrentes do Fundo passem a se situar no intervalo de R\$ 0,038 a R\$ 0,045 por cota. Adicionalmente, em abril de 2026 está previsto o recebimento da última parcela referente à venda parcial do BM336 realizada em abril de 2024, gerando um resultado não recorrente de aproximadamente de R\$ 0,19/cota no mês e que poderá impactar a distribuição de rendimento pelo Fundo no semestre.¹



¹ As estimativas acima não consideram eventuais novas locações, inadimplências ou transações adicionais, que poderão impactar o resultado do Fundo. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

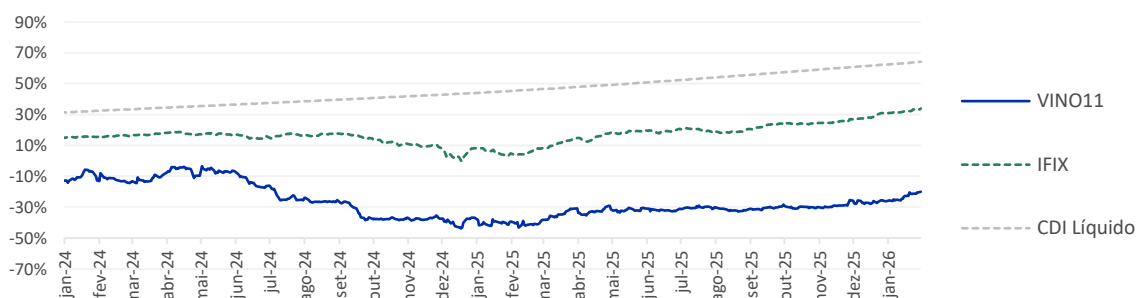
Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,09	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,48	5,48	5,48	5,48	5,48
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	7,6%	7,6%	-41,6%	-53,6%	-56,9%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	0,9%	28,3%	32,8%	36,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	8,4%	8,4%	-13,3%	-20,8%	-20,1%
IFIX ³	2,3%	2,3%	40,9%	38,1%	33,9%
IBOVESPA ⁴	12,6%	12,6%	60,3%	91,7%	67,5%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	6,0%	6,0%	-41,6%	-53,6%	-56,9%
Rendimentos e Outros	0,9%	0,9%	28,3%	32,8%	36,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	6,9%	6,9%	-13,3%	-20,8%	-20,1%
CDI Líquido ⁶	1,0%	1,0%	51,4%	60,2%	64,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 5,48, o que equivale a uma variação de 7,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 8,4% no mês, o equivalente a 6,2 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



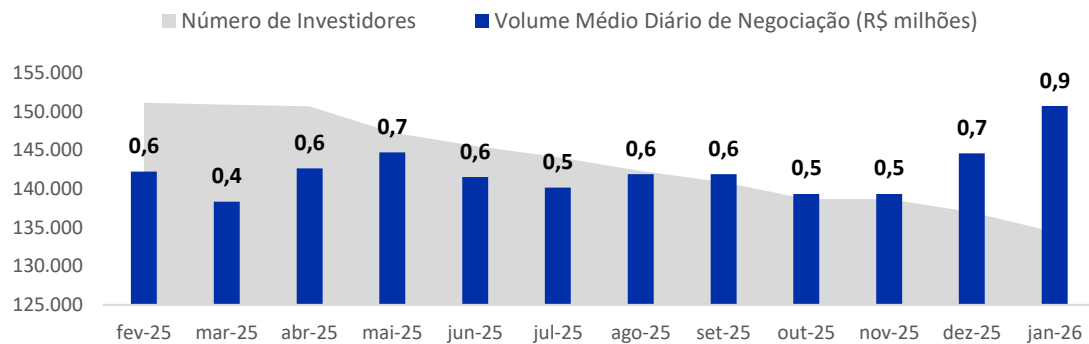
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	453.474
Número de Cotistas	134.415
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,9
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 134.415 cotistas e um valor de mercado de R\$ 453,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,9 mil que representou um giro equivalente a 4,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 819,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.162,0 milhões. As aplicações financeiras totalizavam R\$ 28,1 milhões, em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

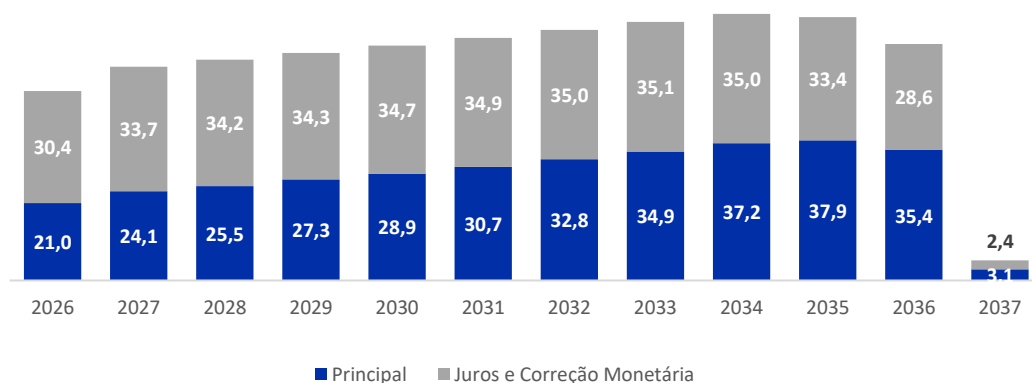
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.162,0	14,03
Aplicações Financeiras	28,1	0,34
Obrigações Imóveis a Prazo	-421,6	-5,09
A Pagar / Receber	50,9	0,62
Patrimônio Líquido	819,5	9,89



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 421,6 milhões. As obrigações liquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo BM336 totalizam R\$ 357,6, que representa 30,8% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 22,8 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	354.284	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.282	16%
Total	-			421.566	

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



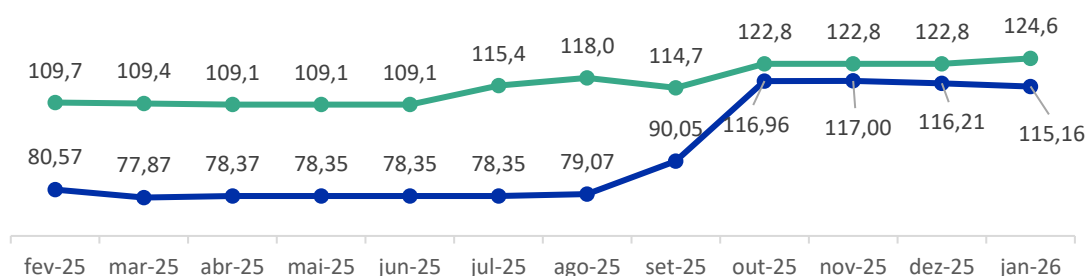
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de fevereiro de 2026. Parcela de juros inclui projeção IPCA e CDI da equipe Econômica da Vinci Partners.

Indicadores Operacionais

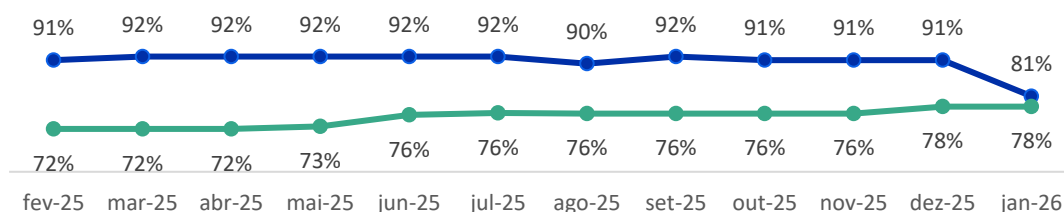
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 7,6% em relação à média de mercado¹.

— VINO11 — Mercado

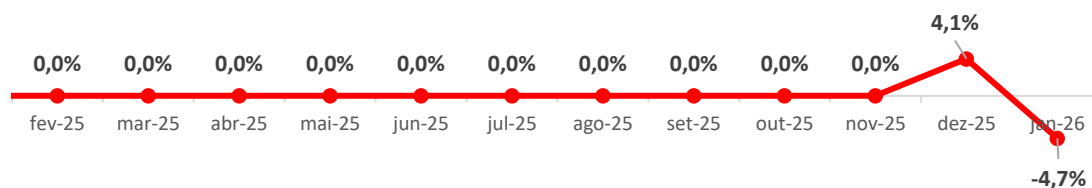
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



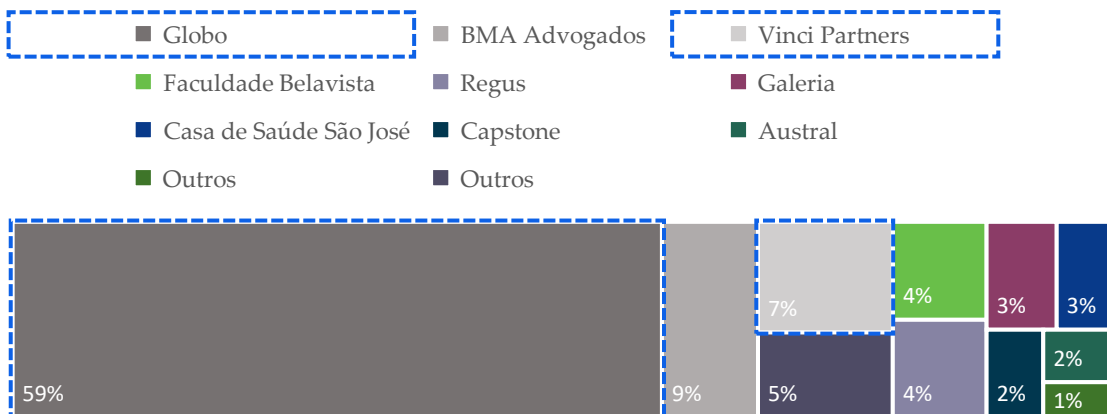
Conforme relatório de dezembro, a inadimplência observada naquele mês decorreu de um atraso pontual no recebimento do aluguel da Regus no Vita Corá. O pagamento foi efetuado integralmente em janeiro, com a incidência de multa e juros, o que acabou gerando o efeito negativo pontual de inadimplência no mês.

Portfólio

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

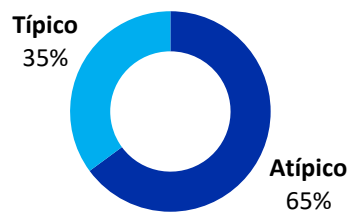
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

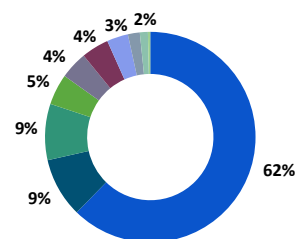


Atípico

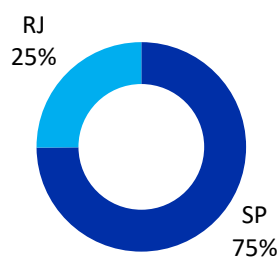
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

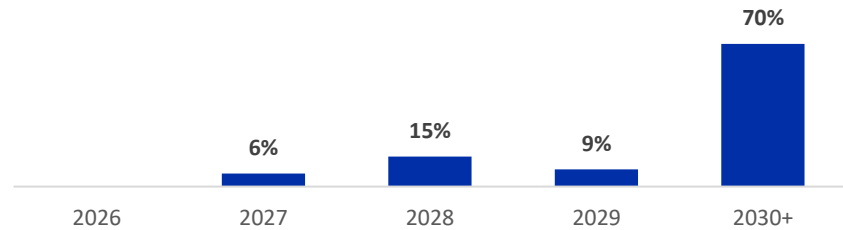
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,5 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.

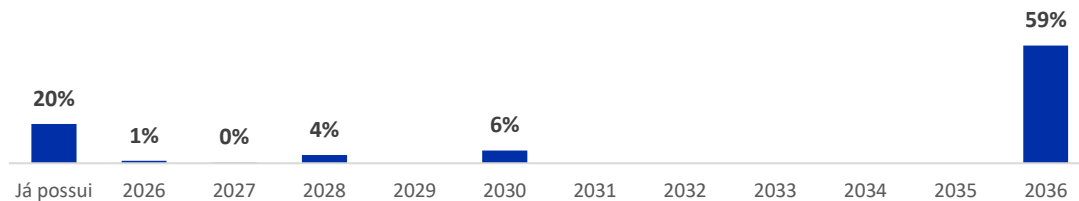
WAULT¹



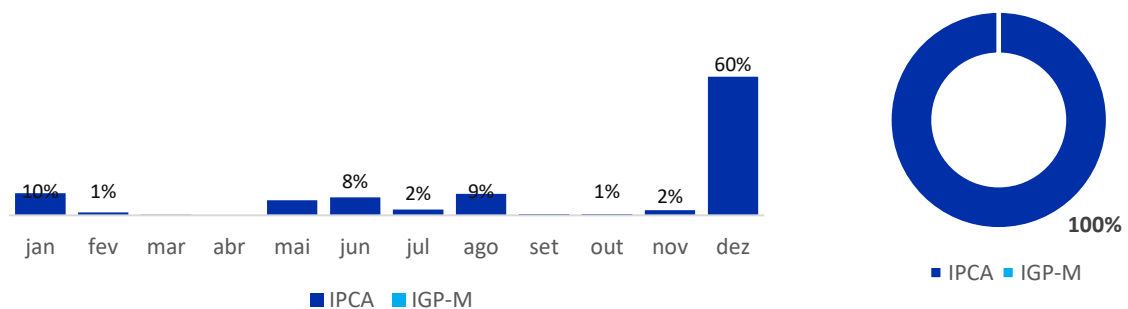
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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. Austral e Capstone
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	14%
Principais Locatários	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	75%
Principais Locatários	Regus
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	44%
Principais Locatários	Mission Brasil, Eventesse e Velotax
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

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



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

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



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

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



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

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



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

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

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



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

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

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: two parallel diagonal lines in the top left, a large diamond shape in the top right, and two concentric circular arcs in the bottom left.

**VINCI
COMPASS**