

**VINCI
COMPASS**

Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T25

VINCI
COMPASS

Vinci Offices FII
VINO11

—

Vinci Offices FII – VINO11

Destaques

Haddock Lobo

- ✓ **Ao longo do último trimestre**, foi confirmado o desinteresse na continuidade da locação por parte da Vitacon, locatária do ativo Haddock Lobo 347, cujo contrato atípico venceu no dia 31 de outubro, abrangendo toda a área atualmente locada.
- ✓ **Em janeiro de 2026**, houve a **conclusão da desocupação da Vitacon**, encerrando contrato atípico que representava **~R\$ 0,013/cota** (~14% da receita imobiliária).
- ✓ **Ocupação atual de 18% da ABL própria**, já considerando novos contratos firmados.
- ✓ Processo estruturado de comercialização com mais de 40 visitas, propostas recebidas e negociações em estágio avançado.
- ✓ Estratégia flexível (incluindo modelo turn-key) para acelerar absorção.
- ✓ **Potencial de recomposição estimado entre R\$ 0,007 e R\$ 0,010/cota**, podendo levar o resultado recorrente a patamar próximo ao histórico de R\$ 0,050/cota.

Atualizações gerais

- ✓ Houve também a devolução antecipada da loja da Vitacon no ativo Oscar Freire, cuja vigência original se estenderia até novembro de 2029. O aluguel desse contrato representava aproximadamente R\$ 0,001/cota (~2% da receita imobiliária).

Reavaliação dos ativos

- ✓ Em dezembro de 2025, os imóveis do Fundo foram avaliados (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em valor **1,0% inferior ao valor contábil atual** dos ativos.
- ✓ Essa variação representou uma **variação negativa de aproximadamente 1,4% no valor patrimonial** da cota do Fundo de referência de 28/11/2025.

Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio

9 ativos totalizando mais de 75 mil m² de ABL própria

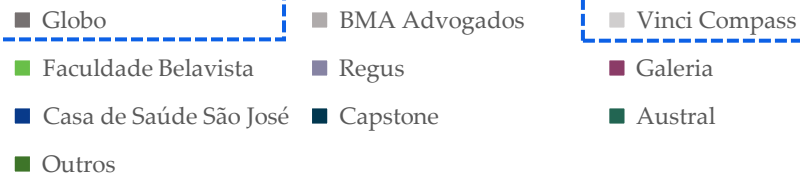
75% do portfólio em SP

Diversificação nas sub regiões de SP

65% da receita em contratos atípicos

Maior contrato típico representa 9% da receita

Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato

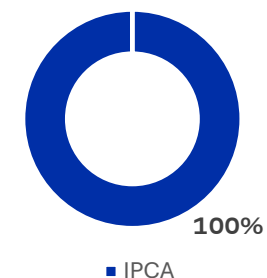


Ativo	Participação	ABL Própria (m ²)	Localização
Sede Globo SP	100%	39.050	Brooklin, SP
BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
Haddock Lobo 347	86%	6.980	Paulista, SP
Brooklin Business Square	100%	5.382	Chucri Zaidan, SP
Bartolomeu Mitre 336	51%	2.507	Zona Sul, RJ
Vita Corá	66%	4.308	Pinheiros, SP
Oscar Freire 585	67%	4.099	Jardins, SP
Cardeal Corporate	100%	2.682	Pinheiros, SP
LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

WAULT¹

7,5
anos

Índice de Reajuste dos Contratos

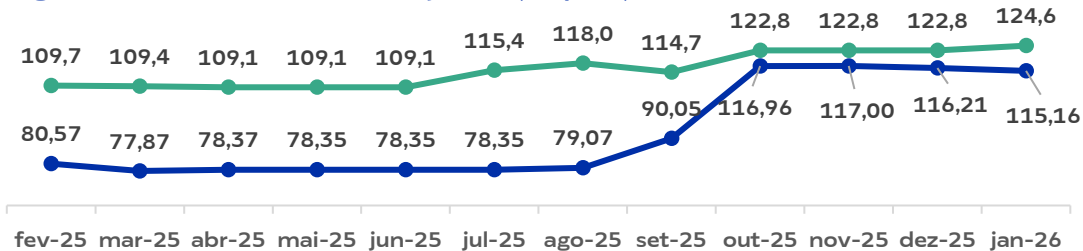


Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

● VINO11 ● Mercado

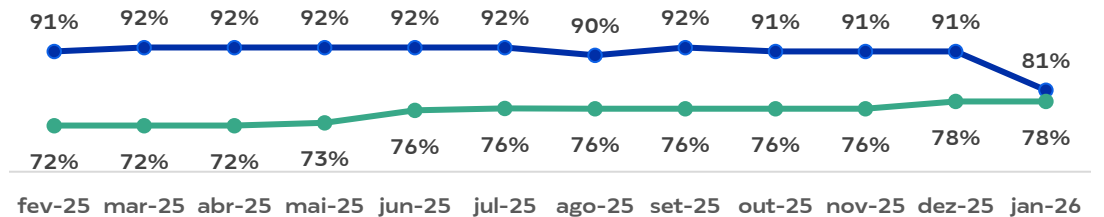
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



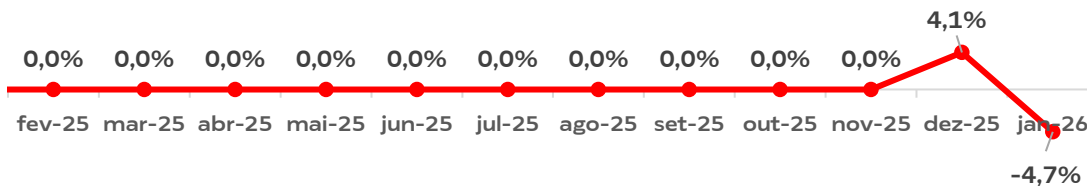
O aumento do aluguel médio em outubro reflete, principalmente, o aluguel decorrente do novo patamar de ocupação da operação aluguel da Regus no Vita Corá. Além disso, o resultado do mês também incorpora os efeitos da reconfiguração contratual do ativo BM336, que passou a ter parte de sua área anteriormente enquadrada em modelo atípico agora classificada como contrato típico, impactando positivamente o indicador. Vale destacar ainda que o valor já não considera o ativo Sede C&A, vendido em setembro deste ano.

A taxa de ocupação média caiu no mês de janeiro de 2026 por conta do fim do contrato e entrega da Vitacon no imóvel Haddock Lobo.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Conforme relatório gerencial 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.

Vinci Offices FII – VINO11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

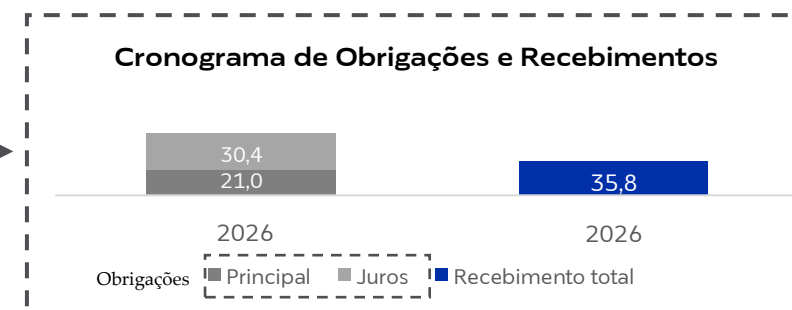
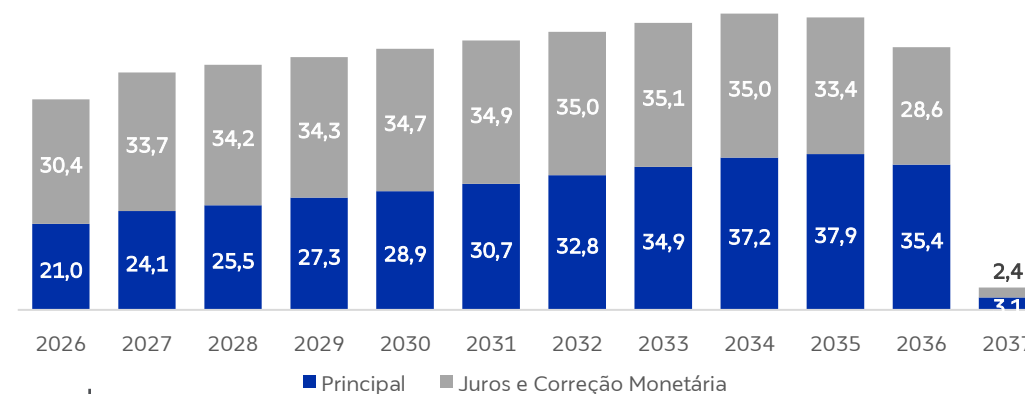
Em janeiro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 421,6 milhões, ou R\$ 357,6 milhões líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Janeiro 2026
Aplicações Financeiras	28,1
Recebimento Venda BM 336 (parcela 2026)	35,8
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026	-21,0
Caixa Líquido ao Fim de 2026	42,9
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-400,5
Obrigações Líquidas	-355,7

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	354.284	84%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	67.282	16%
Total	-	-	421.566	

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



Vinci Offices FII – VINO11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Outubro/25 (R\$/mil)	Novembro/25 (R\$/mil)	Dezembro/25 (R\$ mil)	4T25	Δ 4T24 (%)	2025	Δ 2024(%)
Resultado Imóveis	7.475	7.228	6.488	21.192	80%	91.330	91%
Resultado Financeiro	-2.646	-2.647	-2.414	-7.707	69%	-39.125	92%
Receita Financeira	244	181	188	613	-51%	-919	53%
Despesa Financeira	-2.890	-2.828	-2.602	-8.320	83%	-38.206	93%
Taxa de Administração	-432	-452	-373	-1.256	97%	-4.898	73%
Administrador e Escriturador	-111	-111	-105	-328	93%	-1350	95%
Gestor	-320	-340	-267	-928	99%	-3.548	68%
Outras Receitas/Despesas	-240	-283	-250	-773	139%	-2.695	66%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,050	0,046	0,042	0,046	85%	0,045	95%
Resultado Não Recorrente	-	-	76.517	76.517	-	-36	-3%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,000	0,001	0,000	-	0,000	-3%
Resultado Total	0,050	0,046	0,043	0,046	85%	0,044	73%
Rendimentos a serem distribuídos	0,050	0,050	0,050	0,050	100%	0,053	97%
Distribuição sobre o Resultado (%)	100%	108%	117%	108%	16%	119%	133%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,018	0,018	0,015	0,018	-	0,071	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,000	-0,004	-0,007	-0,011	-	-0,063	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,018	0,015	0,007	0,007	-	0,007	-

The background is a gradient of blue, ranging from a deep navy blue on the left to a lighter, vibrant blue on the right. A large, dark blue diagonal band runs from the top left towards the bottom right. On the right side, there are several overlapping circular and semi-circular shapes in various shades of blue. Two thin white lines, one straight and one slightly curved, extend from the top right towards the center of the image.

**VINCI
COMPASS**