

**VINCI  
COMPASS**

## Vinci Fundos Listados

---

Relatório de Resultados Trimestrais – 1T26

VINCI  
COMPASS

Vinci Offices FII  
VINO11

—

# Vinci Offices FII – VINO11

## Destaques

### Recebimento 3ª parcela: Venda do ativo BM 336

- ✓ Em abril de 2026, o Fundo recebeu a terceira e última parcela referente à venda de 49% do imóvel BM 336. O valor recebido, correspondente a 30% do preço da transação, foi de aproximadamente **R\$ 36,9 milhões** e gerou um resultado caixa não recorrente de **R\$ 0,19/cota**, que deve ser utilizado para melhoria da estrutura de capital do Fundo.

+ 36,9 MM  
+ R\$ 0,19/cota  
resultado

### Comercialização:

- ✓ Em fevereiro, foi assinado novo contrato de locação para **527 m²** no 12º andar do Haddock Lobo 347, com início previsto para junho de 2026. Ainda neste ativo, em abril, o Fundo celebrou nova locação para o 10º andar, também de **527 m²**. Ambos os contratos foram celebrados no modelo **turn-key**.
- ✓ No **BBS**, foi assinado contrato de locação para três conjuntos, totalizando **2.313 m²** de área BOMA. No mesmo ativo, o Fundo foi comunicado sobre a intenção de devolução antecipada de um conjunto térreo de **507 m²**.
- ✓ Considerando as novas locações e a potencial devolução no BBS, a ocupação do Fundo deve apresentar um incremento de **3,8 p.p.**, com impacto positivo estimado de aproximadamente **R\$ 0,004/cota** no resultado recorrente.

Δ Taxa de Ocupação  
+ 3,8%

+ 0,004/cota  
no resultado recorrente

### Outros Assuntos:

- ✓ Em fevereiro, o resultado não contemplou o aluguel da **Regus no Vita Corá**, pago no início de março por questão operacional da locatária. Em março, houve efeito positivo pontual e não recorrente no aluguel variável, de aproximadamente **R\$ 0,004/cota**, com normalização em abril.
- ✓ Em abril, o Fundo registrou inadimplência pontual de dois locatários: BemFácil Digital, no BBS, que também solicitou a devolução antecipada de área, e Papelaria 16, no Haddock Lobo 347. Em conjunto, os casos representaram 0,5% da receita imobiliária do mês.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Haddock Lobo 347: evolução da estratégia comercial

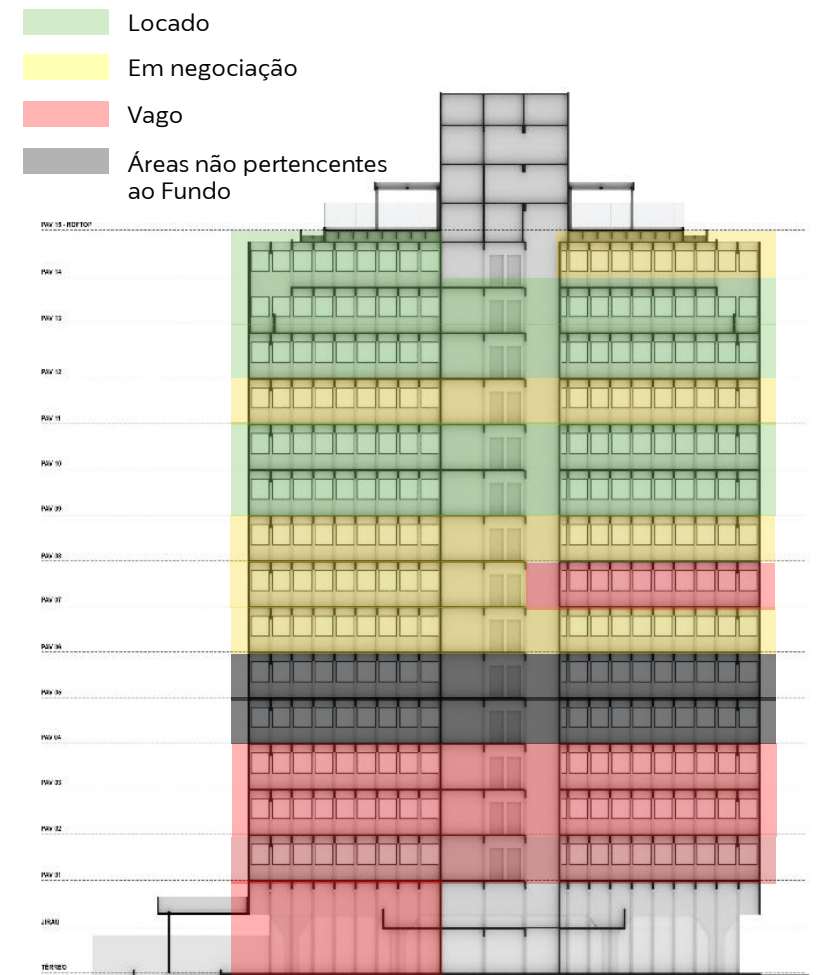
Desde a retomada da posse integral do Haddock Lobo 347, após a devolução da Vitacon, a gestão vem conduzindo uma estratégia estruturada de recomposição da ocupação do ativo, em conjunto com a Matchpoint, consultoria imobiliária especializada. A atuação tem como foco a captura de demanda qualificada, a redução da vacância e a maximização de valor para o Fundo.

Como parte dessa estratégia, a gestão vem adotando uma **abordagem comercial flexível**, contemplando tanto locações no estado atual das unidades quanto a entrega de espaços no modelo *turn-key*. Nesse contexto, foi desenvolvido um **andar modelo**, com o objetivo de tangibilizar o potencial de ocupação do edifício e reduzir barreiras de entrada para novos locatários. Embora o modelo *turn-key* envolva um ciclo de negociação e implantação mais longo, a gestão entende que a estratégia tem contribuído para **ampliar a competitividade do ativo e destravar negociações com ocupantes qualificados**.

Desde janeiro, o Fundo concluiu a **locação de 1.053 m<sup>2</sup>** no ativo, elevando a **taxa de ocupação para 33%** da área BOMA própria. Desde o início da atuação da consultoria, foram realizadas **mais de 90 visitas, com 16 propostas comerciais recebidas e 8 demandas ainda em análise, das quais 3 se encontram em estágio avançado de negociação**, já em fase de troca de minutas contratuais.

Considerando os níveis de aluguel atualmente em negociação, tanto no formato *turn-key* quanto no modelo convencional, a gestão estima um **ganho potencial no resultado recorrente do Fundo entre R\$ 0,007 e R\$ 0,010 por cota**.

Ao lado, apresentamos material ilustrativo do edifício, refletindo a configuração atual das áreas locadas, em negociação e vagas.



# Vinci Offices FII – VINO11

## Visão Geral do Portfólio

9 ativos totalizando mais de 75 mil m<sup>2</sup> de ABL própria

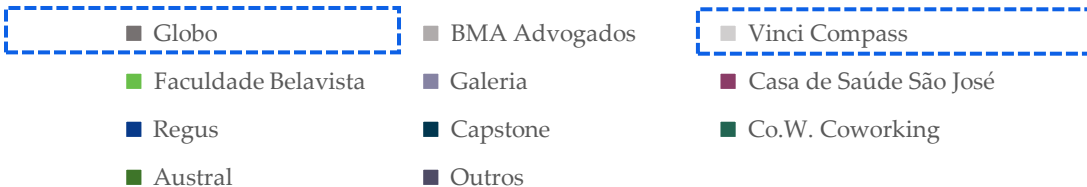
75% do portfólio em SP

Diversificação nas sub regiões de SP

63% da receita em contratos atípicos

Maior contrato típico representa 9% da receita

### Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato



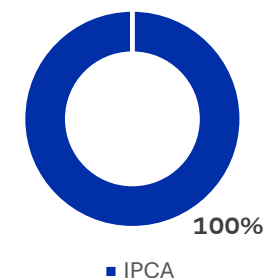
Atípicos

Ativo	Participação	Área BOMA Própria (m <sup>2</sup> )	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%	4.100	Jardins, SP
Cardeal Corporate	100%	2.682	Pinheiros, SP
LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

### WAULT<sup>1</sup>

7,3  
anos

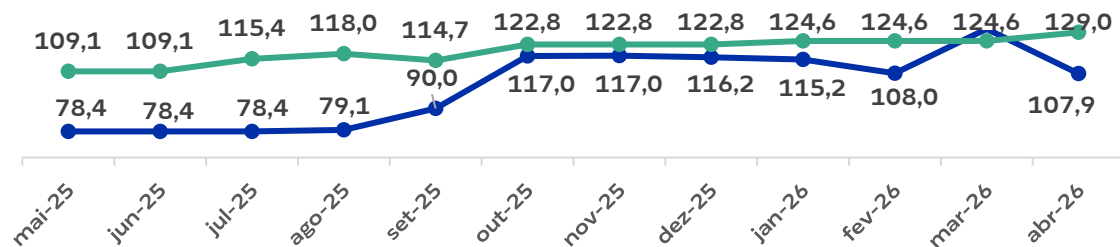
### Índice de Reajuste dos Contratos



# Vinci Offices FII – VINO11

## Indicadores Operacionais

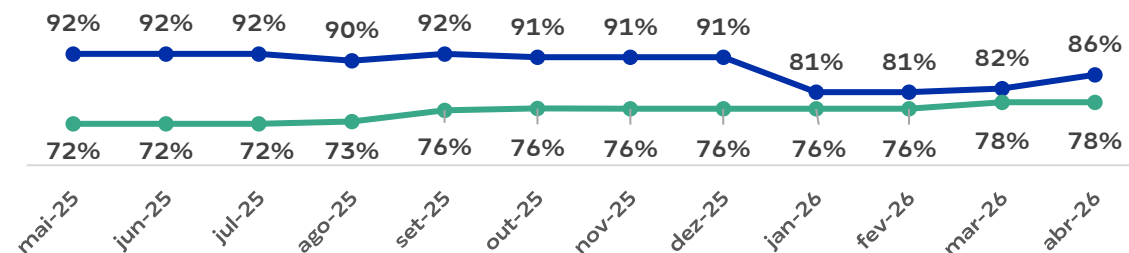
### Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



Conforme mencionado no relatório de março, o aluguel médio do mês foi positivamente impactado por efeito pontual e não recorrente relacionado à conciliação do aluguel variável da Regus no Vita Corá, sem efeito estrutural sobre o contrato. Em abril, o indicador retornou a patamar normalizado, conforme observado no gráfico.

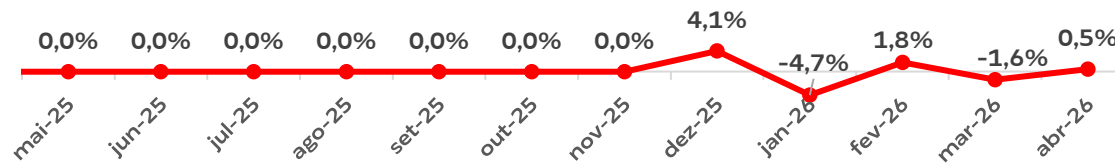
O aumento da taxa de ocupação em abril já reflete parte dos novos contratos de locação celebrados no período, principalmente no BBS e no Haddock Lobo 347. Considerando os efeitos combinados das novas locações e da potencial devolução de área no BBS, a ocupação do Fundo deverá apresentar incremento líquido de 3,8 p.p.

### Taxa de Ocupação Média (%)



A variação da inadimplência entre dezembro e março decorreu de atrasos pontuais e posteriores regularizações do aluguel da Regus no Vita Corá, com pagamento acrescido de multa e juros e sem impacto estrutural no contrato. Em abril, a inadimplência refletiu casos pontuais de BemFácil Digital, no BBS, e Papelaria 16, no Haddock Lobo 347, equivalentes a 0,5% da receita imobiliária do mês.

### Inadimplência Líquida Média (%)



# Vinci Offices FII – VINO11

## Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

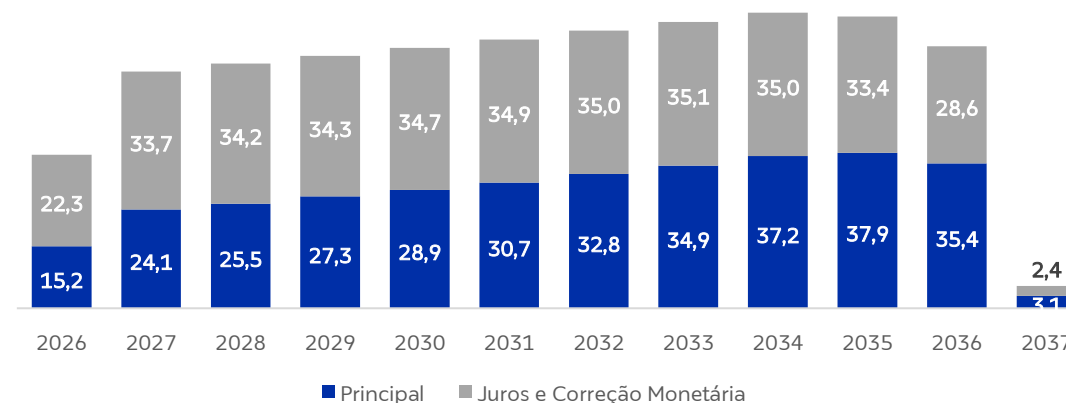
Em abril de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 422,0 milhões, ou R\$ 363,3 milhões líquido das aplicações financeiras. Com o recebimento da última parcela da venda do BM 336 em abril, o Fundo não possui mais valores a receber referentes à venda de ativos.

### Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Abril 2026
Aplicações Financeiras	58,6
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026	-15,2
<b>Caixa Líquido ao Fim de 2026</b>	<b>43,4</b>
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-406,7
Obrigações Líquidas	-363,3

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	354.889	84%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	67.077	16%
<b>Total</b>	-	-	<b>421.966</b>	

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



# Vinci Offices FII – VINO11

## Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Janeiro/26 (R\$/mil)	Fevereiro/26 (R\$/mil)	Março/26 (R\$ mil)	1T26	Δ 1T25 (%)	2026	Δ 2025(%)
Resultado Imóveis	6.721	5.932	6.653	19.306	-19%	19.306	-19%
Resultado Financeiro	-2.653	-2.533	-2.506	-7.692	-42%	-7.692	-42%
Receita Financeira	157	114	115	386	-113%	386	-113%
Despesa Financeira	-2.810	-2.647	-2.621	-8.078	-21%	-8.078	-21%
Taxa de Administração	-443	-439	-390	-1.271	9%	-1.271	9%
Administrador e Escriturador	-110	-108	-104	-322	-6%	-322	-6%
Gestor	-333	-330	-285	-949	16%	-949	16%
Outras Receitas/Despesas	-183	-214	-229	-627	-10%	-627	-10%
<b>Resultado Recorrente Total (R\$/cota)</b>	<b>0,042</b>	<b>0,033</b>	<b>0,043</b>	<b>0,117</b>	<b>10%</b>	<b>0,117</b>	<b>10%</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	-	451	162	613	302%	613	302%
<b>Resultado Não Recorrente (R\$/cota)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,005</b>	<b>0,002</b>	<b>0,007</b>	<b>302%</b>	<b>0,007</b>	<b>302%</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>0,042</b>	<b>0,039</b>	<b>0,045</b>	<b>0,125</b>	<b>15%</b>	<b>0,125</b>	<b>15%</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>0,045</b>	<b>0,040</b>	<b>0,040</b>	<b>0,125</b>	<b>-17%</b>	<b>0,125</b>	<b>-17%</b>
<b>Distribuição sobre o Resultado (%)</b>	<b>108%</b>	<b>104%</b>	<b>90%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>0,007</b>	<b>0,004</b>	<b>0,003</b>	<b>0,018</b>	<b>-</b>	<b>0,071</b>	<b>-</b>
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,003	-0,001	0,005	-0,011	-	-0,063	-
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>0,004</b>	<b>0,003</b>	<b>0,007</b>	<b>0,007</b>	<b>-</b>	<b>0,007</b>	<b>-</b>

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 center 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**