

**VINCI  
COMPASS**

## Vinci Fundos Listados

---

Relatório de Resultados Trimestrais – 2T25

VINCI  
COMPASS

Vinci Offices FII  
VINO11

—

# Vinci Offices FII – VINO11

## Visão Geral do Portfólio

10 ativos totalizando mais de 83 mil m<sup>2</sup> de ABL própria

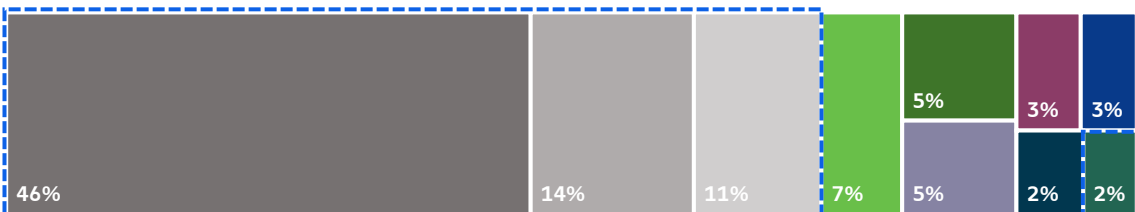
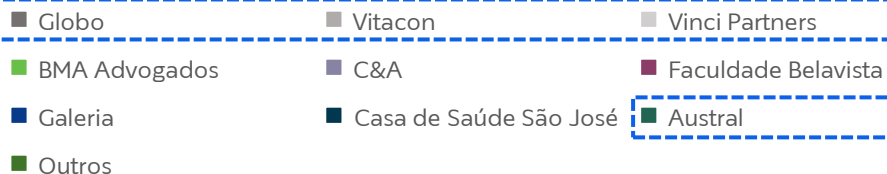
76% do portfólio em SP

Diversificação nas sub regiões de SP

73% da receita em contratos atípicos

Maior contrato típico representa menos de 7% da receita

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



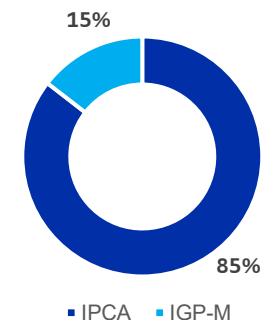
Atípicos

Ativo	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Localização
Sede Globo SP	100%	39.050	Brooklin, SP
BMA Corporate	100%	8.264	Zona Sul, RJ
Sede C&A	100%	8.492	Alphaville, SP
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

### WAULT

6,7  
anos

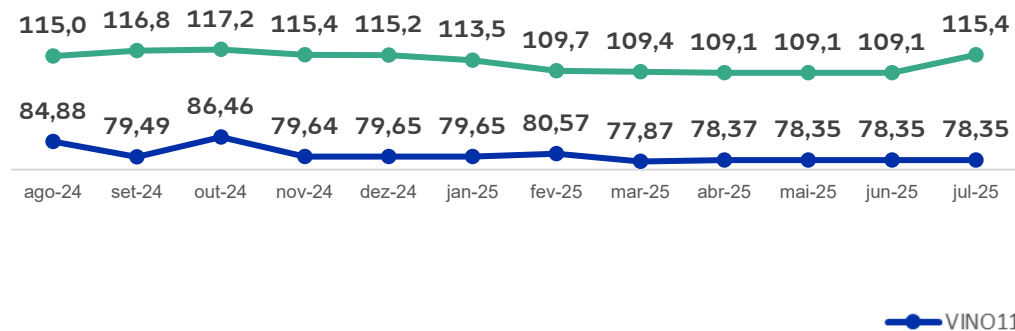
### Índice de Reajuste do Contrato



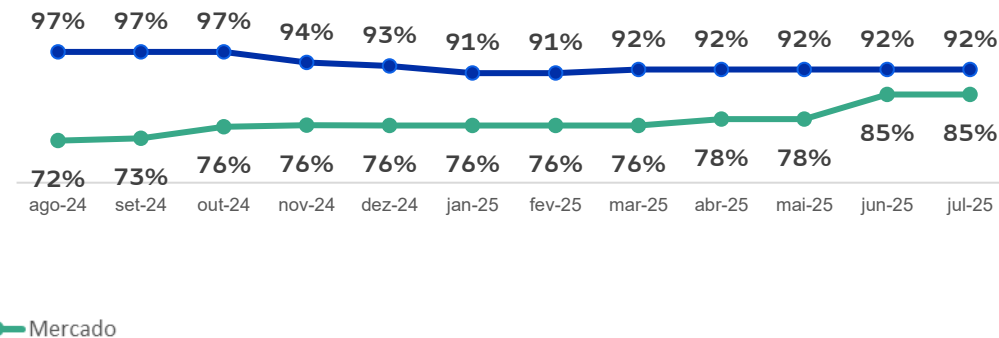
# Vinci Offices FII – VINO11

## Indicadores Operacionais

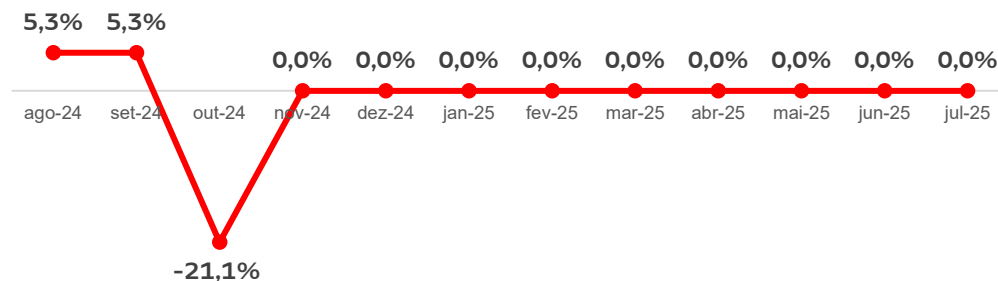
### Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



### Taxa de Ocupação Média (%)



### Inadimplência Líquida Média (%)



O Fundo não havia recebido o pagamento do aluguel com vencimento nos meses de junho a setembro de 2024 por parte da WeWork, relativo à locação do empreendimento Oscar Freire 585. Conforme [Fato Relevante](#), o fundo recebeu no dia 10 de outubro o valor integral dos aluguéis em atraso, acrescidos de multa e encargos contratuais o que impactou o indicador de inadimplência líquida em outubro.

# Vinci Offices FII – VINO11

## Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

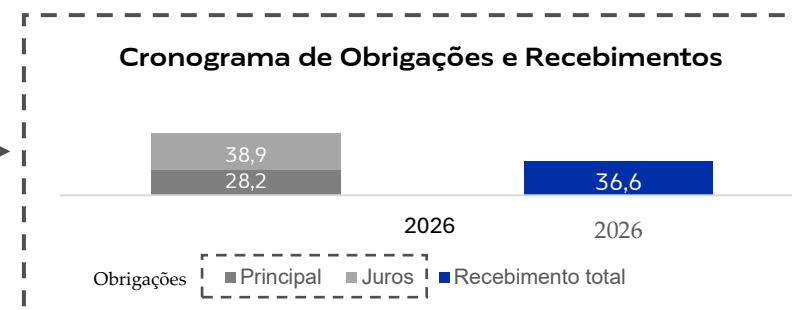
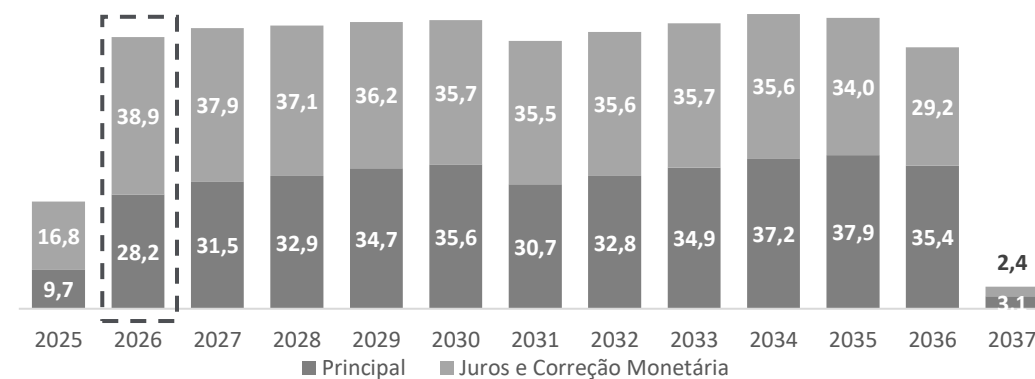
Em julho de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 465,2 milhões, ou R\$ 391,0 milhões líquido das aplicações financeiras e valores a receber decorrente da venda do ativo BM336.

### Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Abril 2025
Aplicações Financeiras	38,5
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025	-9,7
<b>Caixa Líquido ao Fim de 2025</b>	<b>28,8</b>
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-419,8
Obrigações Líquidas	-391,0

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	360.474	77%
BM 336	TR + 9,20%	ago/25	1.303	0%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	68.203	15%
CRI VINO	CDI + 3,5%	dez/30	34.252	8%
Haddock Lobo	CDI + 2,475%	out/25	1.011	0%
<b>Total</b>	-	-	<b>465.243</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)	Abril/25 (R\$/mil)	Maior/25 (R\$/mil)	Junho/25 (R\$ mil)	2T25	Δ 2T24 (%)	2025	Δ 2024(%)
Resultado Imóveis	7.921	7.808	7.714	23.442	100%	47.298	94%
Resultado Financeiro	-2.945	-3.161	-3.109	-9.215	101%	-22.389	102%
Receita Financeira	208	287,8	255	751	86%	-2.163	185%
Despesa Financeira	-3.153	-3.449	-3.364	-9.966	100%	-20.225	97%
Taxa de Administração	-376	-403	-425	-1.204	63%	-2.368	64%
Administrador e Escriturador	-113	-115	-114	-342	91%	-685	100%
Gestor	-263	-289	-311	-863	56%	-1.683	56%
Outras Receitas/Despesas	-183	-202	-184	-569	24%	-1.265	42%
<b>Resultado Recorrente Total (R\$/cota)</b>	<b>0,053</b>	<b>0,049</b>	<b>0,048</b>	<b>0,050</b>	<b>124%</b>	<b>0,043</b>	<b>97%</b>
Resultado Não Recorrente	12.102	0	0	4.034	90%	2.042	91%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,146	-	-	0,049	90%	0,025	91%
<b>Resultado Total</b>	<b>0,199</b>	<b>0,049</b>	<b>0,048</b>	<b>0,099</b>	<b>104%</b>	<b>0,067</b>	<b>95%</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>0,050</b>	<b>0,050</b>	<b>0,085</b>	<b>0,062</b>	<b>97%</b>	<b>0,056</b>	<b>94%</b>
Distribuição sobre o Resultado (%)	13%	102%	176%	62%	-7%	83%	100%
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>0,067</b>	<b>0,217</b>	<b>0,216</b>	<b>0,067</b>	-	<b>0,109</b>	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,150	-0,001	-0,037	0,112	-	0,070	-
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>0,217</b>	<b>0,216</b>	<b>0,179</b>	<b>0,179</b>	-	<b>0,179</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. In the upper right quadrant, there are two thin white lines forming a sharp, angular shape. A large, dark blue curved shape, resembling a thick arc or a partial circle, is positioned in the lower right area.

**VINCI  
COMPASS**