



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março 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 (31-03-26)

R\$ 5,05

Valor Patrimonial da Cota (31-03-26)

R\$ 9,86

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-03-26)

131.566

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

0,045

RESULTADO GERADO (R\$/cota)

No mês de março, o Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,045/cota, já contemplando os efeitos recorrentes e não recorrentes do período e foi anunciada a distribuição de R\$ 0,040/cota em rendimentos.

68

RECEITA COM VENCIMENTO APÓS 2030 (%)

68% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento após 2030.

162

RESULTADO NÃO RECORRENTE (R\$ mil)

Em março de 2026, o Fundo recebeu R\$ 162 mil reais decorrentes da desocupação da Vitacon no Haddock Lobo.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário global ficou mais delicado nas últimas semanas com o novo choque do petróleo ligado à crise no Oriente Médio. Até então, o mercado trabalhava com a perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve em 2026, em um contexto de desaceleração moderada da atividade, perda de força do mercado de trabalho e continuidade da desinflação de serviços. A alta recente do petróleo, porém, elevou a incerteza inflacionária de curto prazo e reduziu a visibilidade sobre esse processo, levando o mercado a retirar da curva parte relevante das quedas de juros que antes pareciam mais bem contratadas.

No Brasil, esse choque teve impacto mais relevante porque elevou as expectativas de inflação e reduziu a margem de manobra do Banco Central. As projeções para 2026 voltaram a se aproximar de 4,5%, justamente em um momento em que a atividade já mostra sinais mais claros de desaceleração, com perda de força da massa salarial, crédito fraco e inadimplência ainda elevada. Esse quadro justifica tecnicamente o início do ciclo de cortes, já que os juros reais seguem em patamar historicamente alto, mas o choque do petróleo dificultou a construção de uma trajetória mais segura para um alívio monetário mais profundo. O Banco Central iniciou esse processo com um corte de 25 pontos-base e sinalizou continuidade no mesmo ritmo, mas a piora recente das expectativas aumentou de forma relevante a dúvida do mercado sobre o tamanho total do ciclo.

Nosso cenário-base ainda contempla novas reduções de 25 pontos-base nas próximas reuniões, em linha com a sinalização da autoridade monetária, mas a incerteza sobre a profundidade desse movimento cresceu bastante. Há uma compensação parcial no caso brasileiro, já que a alta do petróleo também favorece receitas públicas e contas externas, dado o peso do petróleo na pauta exportadora do país. Ainda assim, esse efeito positivo não elimina a pressão de curto prazo sobre a inflação nem a cautela do mercado. Além disso, o cenário eleitoral doméstico passou a ter papel crescente na precificação dos ativos, ao influenciar o prêmio de risco fiscal embutido na curva de juros. Em síntese, o pano de fundo para o Brasil continua potencialmente construtivo, mas hoje exige mais cautela, mais seletividade e atenção redobrada à evolução das expectativas, do petróleo e do ambiente político.

Atualizações gerais

Em março de 2026, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,045/cota e foi anunciada a distribuição de R\$ 0,040/cota em rendimentos, equivalente a um dividend yield anualizado de 9,5% sobre a cota de mercado no fechamento de março. O Fundo encerrou ainda o mês com R\$ 0,007/cota de resultado acumulado não distribuído.

Como evento subsequente ao encerramento de março, em 06 de abril de 2026, o Fundo recebeu a terceira e última parcela referente à venda de 49% do imóvel BM 336, localizado no bairro do Leblon (RJ), transação realizada em abril de 2024. Os detalhes do recebimento e seus respectivos impactos no resultado do Fundo serão apresentados no relatório referente ao mês de abril.

Conforme comunicado anteriormente, por meio de Fato Relevante, no âmbito da negociação relacionada à desocupação da Vitacon no Haddock Lobo 347, o Fundo recebeu, em março, a segunda parcela dos valores devidos pela locatária, com impacto aproximado de R\$ 0,002/cota no resultado do mês. Permanece pendente apenas a terceira e última parcela, com previsão de recebimento em abril.

Adicionalmente, em linha com o informado no relatório de fevereiro, no início de março foi recebido o aluguel da Regus (atual IWG e que opera neste ativo com a marca Spaces), com vencimento original em fevereiro, cujo pagamento havia sido realizado em atraso em razão de uma questão operacional da locatária, sem impacto estrutural na inadimplência do contrato. Ainda em março, o aluguel referente à mesma locatária, cujo contrato possui componente integralmente variável, foi positivamente impactado, de forma não recorrente e atípica, por um descasamento pontual entre os contratos da operação e seus clientes, gerando efeito pontual aproximado de R\$ 0,004/cota no resultado do mês.

Por fim, ao longo do mês, o Fundo concluiu a negociação para a locação de três conjuntos no Brooklyn Business Square (BBS) com a COW Working, locatária que já ocupou o ativo anteriormente. Após o período de concessões, a nova ocupação deverá contribuir positivamente para o resultado recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 0,003/cota, considerando tanto a receita de locação quanto as despesas de vacância que deixarão de ser incorridas. A formalização contratual, com a assinatura dos documentos, deverá ser concluída no início de abril.

Performance do Fundo

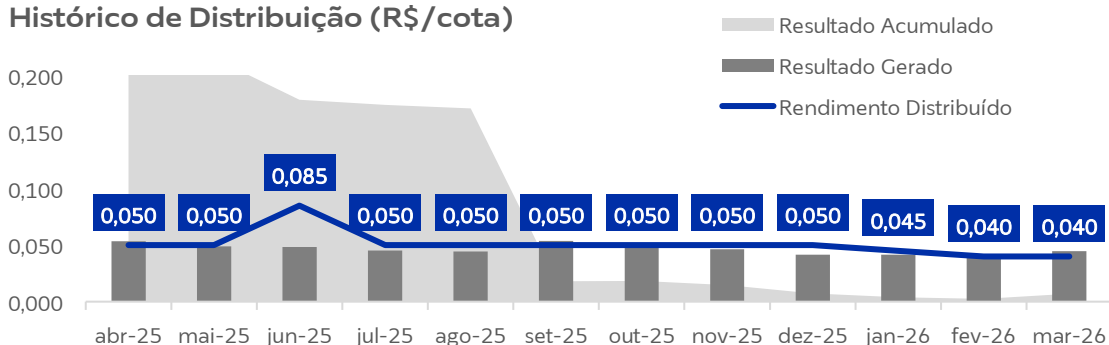
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 3.690 mil, o equivalente a R\$ 0,045/cota e foi ligeiramente impactado pelo reconhecimento da segunda parcela do recebimento decorrente da rescisão da Vitacon no Haddock Lobo, conforme informado no relatório de fevereiro. A receita dos imóveis em março totalizou R\$ 6.653 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -2.506 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de março 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\$ 586 mil, equivalente a R\$ 0,007/cota.

Resultado do Fundo	Março 26 (R\$ mil)	Março 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.653	0,080	0,078	0,099
Resultado Financeiro	-2.506	-0,030	-0,031	-0,034
Receita Financeira	115	0,001	0,002	0,000
Despesa Financeira	-2.621	-0,032	-0,033	-0,035
Taxa de Administração	-390	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-104	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-285	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-229	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.529	0,043	0,039	0,055
Resultado Não Recorrente	162	0,002	0,002	0,007
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	162	0,002	-	-
Resultado Total	3.690	0,045	0,042	0,062
Rendimentos a serem distribuídos	3.313	0,040	0,042	0,064

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	209	0,003
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	377	0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	586	0,007

Histórico de Distribuição (R\$/cota)

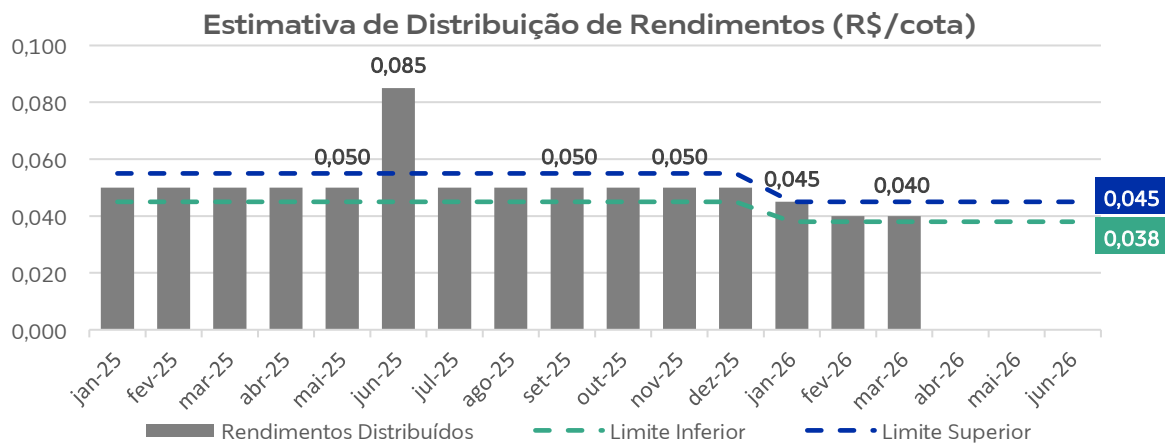


Estimativa de Rendimentos

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.

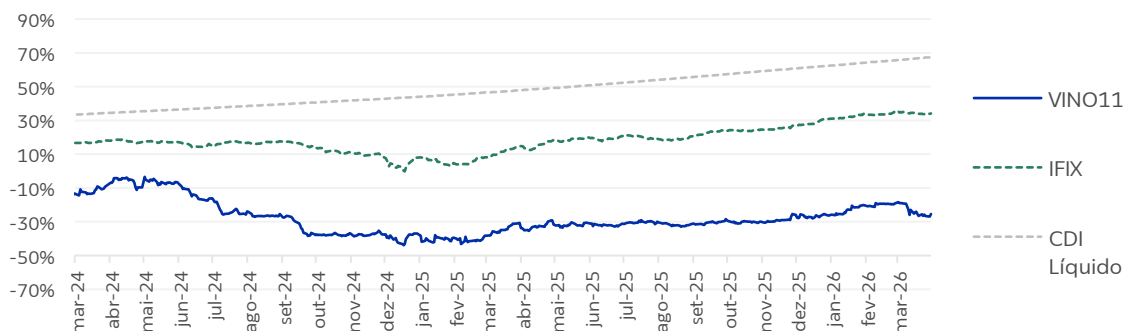
Rentabilidade

Rentabilidade	Março 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,50	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,03	5,03	5,03	5,03	5,03
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-8,6%	-1,2%	-46,3%	-57,4%	-60,4%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	2,3%	27,2%	31,3%	34,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-7,8%	1,1%	-19,1%	-26,1%	-25,5%
IFIX ³	-1,1%	2,5%	41,2%	38,5%	34,2%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	16,3%	65,7%	98,2%	73,1%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-8,6%	-1,2%	-46,3%	-57,4%	-60,4%
Rendimentos e Outros	0,7%	2,3%	27,2%	31,3%	34,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-7,8%	1,1%	-19,1%	-26,1%	-25,5%
CDI Líquido ⁶	1,0%	2,9%	54,5%	63,4%	67,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 5,03, o que equivale a uma variação de -8,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -7,8% no mês, o equivalente a 6,7 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



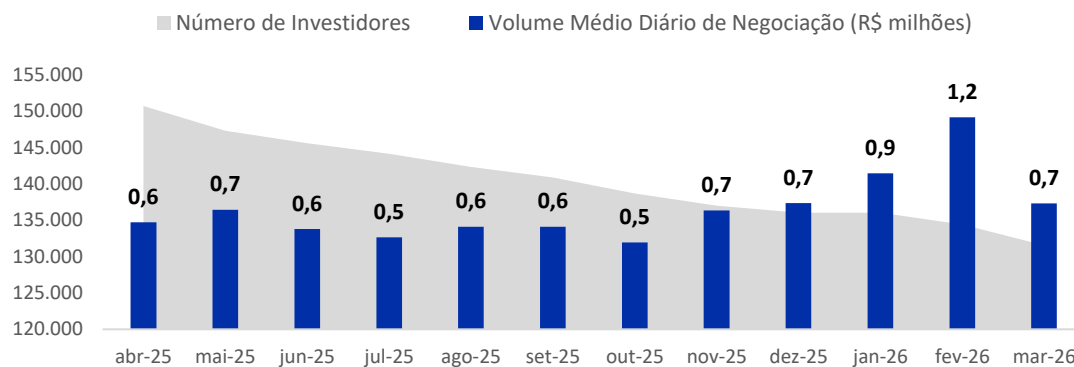
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	416.616
Número de Cotistas	131.566
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	0,7
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

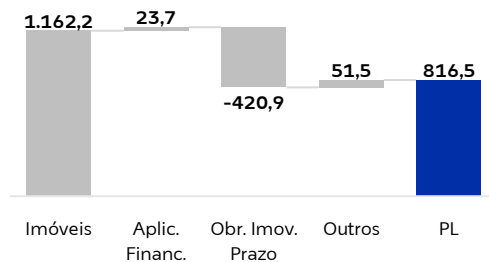
O Fundo encerrou o mês de março com 131.566 cotistas e um valor de mercado de R\$ 416,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 0,7 mil que representou um giro equivalente a 3,6% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 816,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.162,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 23,7 milhões, em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

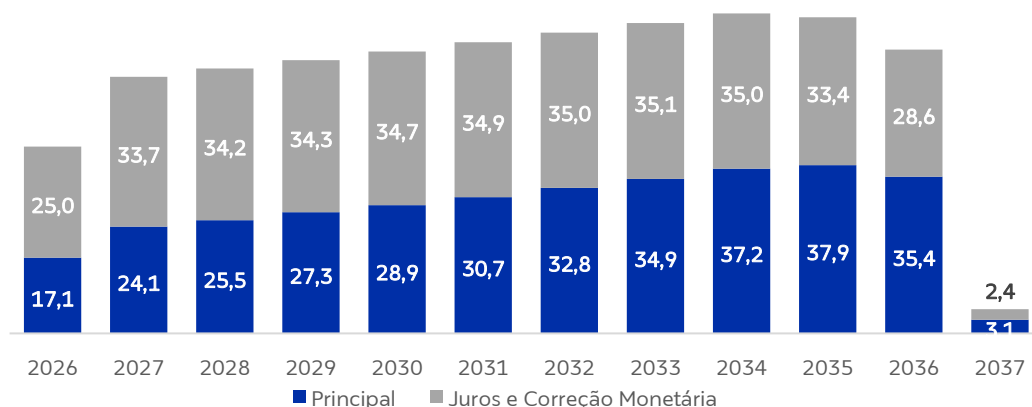
Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.162,2	14,03
Aplicações Financeiras	23,7	0,29
Obrigações Imóveis a Prazo	-420,9	-5,08
A Pagar / Receber	51,5	0,62
Patrimônio Líquido	816,5	9,86



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 420,9 milhões. As obrigações, líquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo BM336 totalizam R\$ 360,4 milhões, que representa 31,0% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 23,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	<u>22A0695877</u>	IPCA + 6,948%	jan/37	353.944	84%
Haddock Lobo (CRI)	<u>20J0894746</u>	IPCA + 5,575%	out/35	66.999	16%
Total	-			420.943	

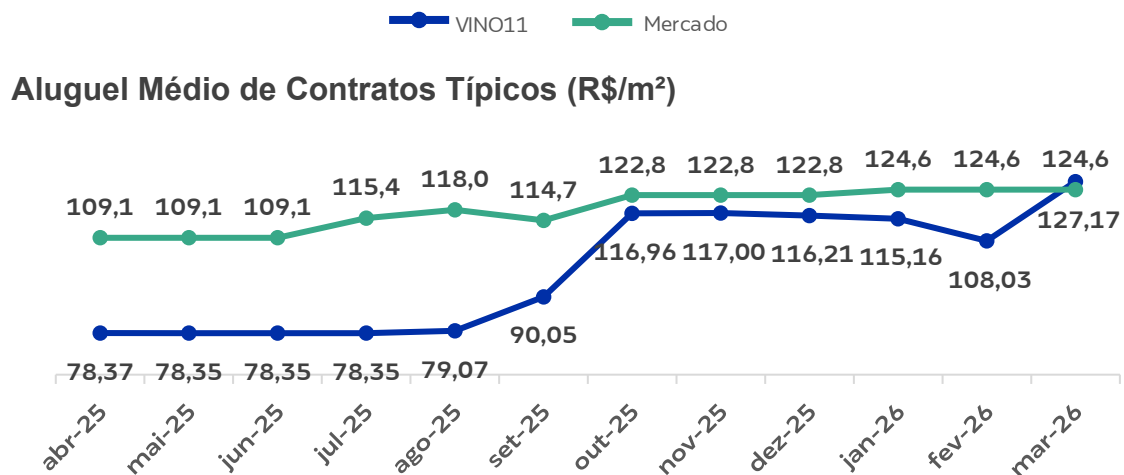
Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)¹



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

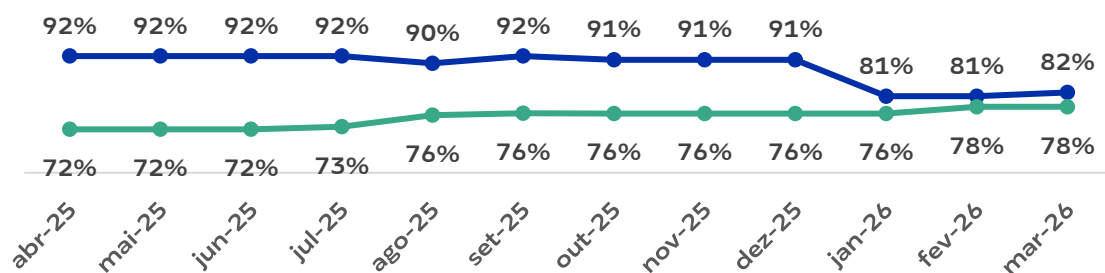
Indicadores Operacionais

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 2,0% em relação à média de mercado¹.

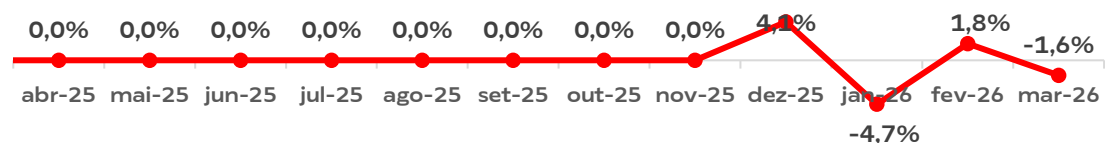


O aumento do aluguel médio em março reflete a compensação integral, neste mês, do efeito pontual de conciliação do aluguel variável da Regus (Vita Corá), que havia impactado fevereiro, sem efeito recorrente sobre o contrato.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

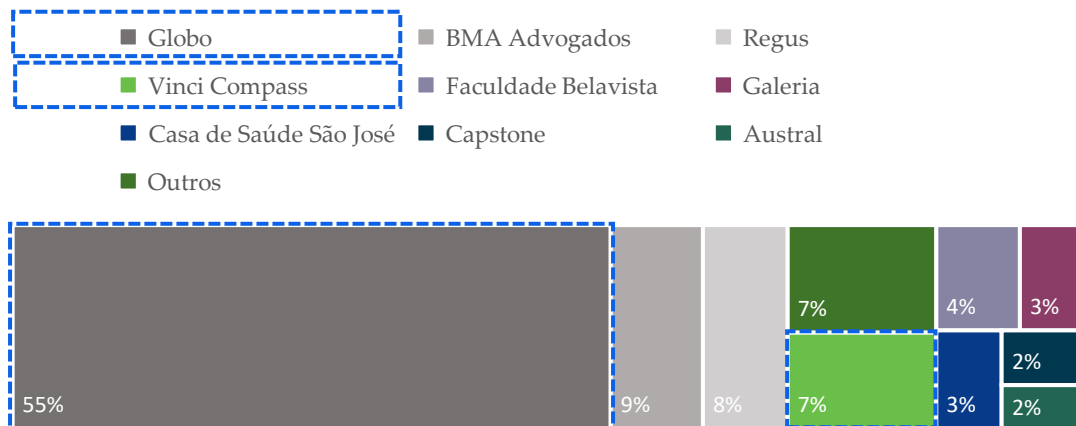


Portfólio

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

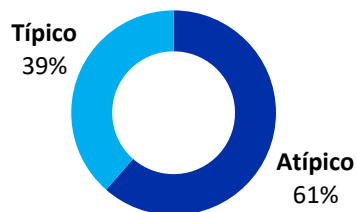
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

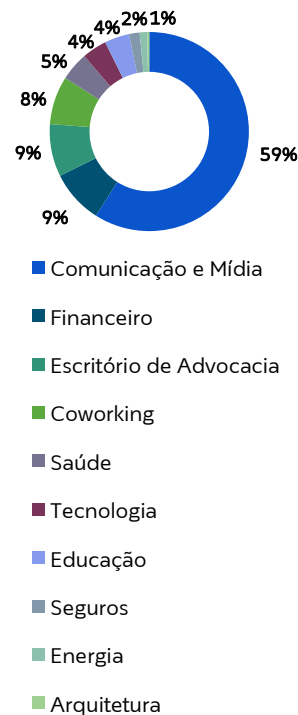


Atípico

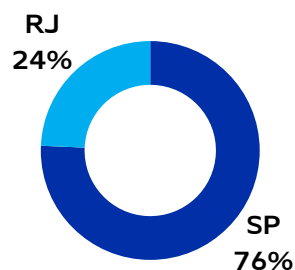
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



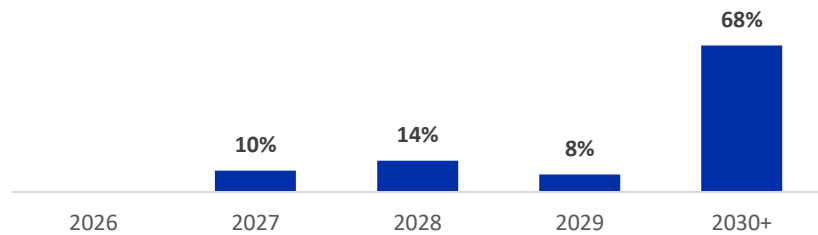
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,1 anos. Cerca de 32% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2029, e os 68% remanescentes apresentam vencimento a partir do ano de 2030.

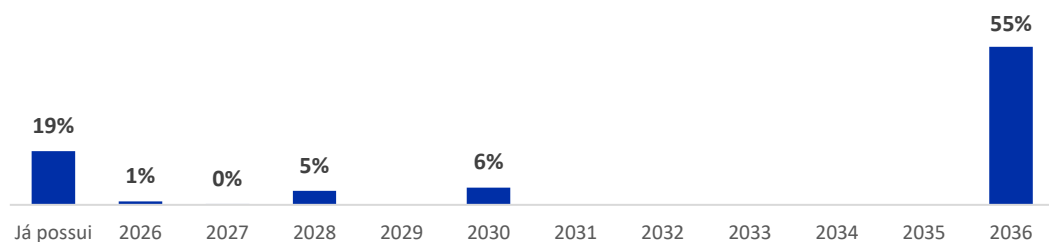
WAULT¹



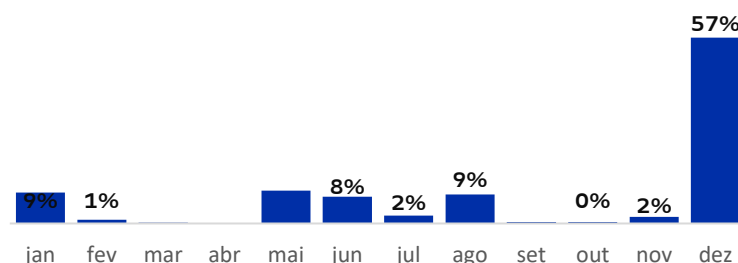
Vencimentos (% Receita Aluguel)



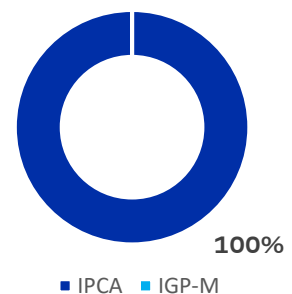
Revisionais (% Receita Aluguel)

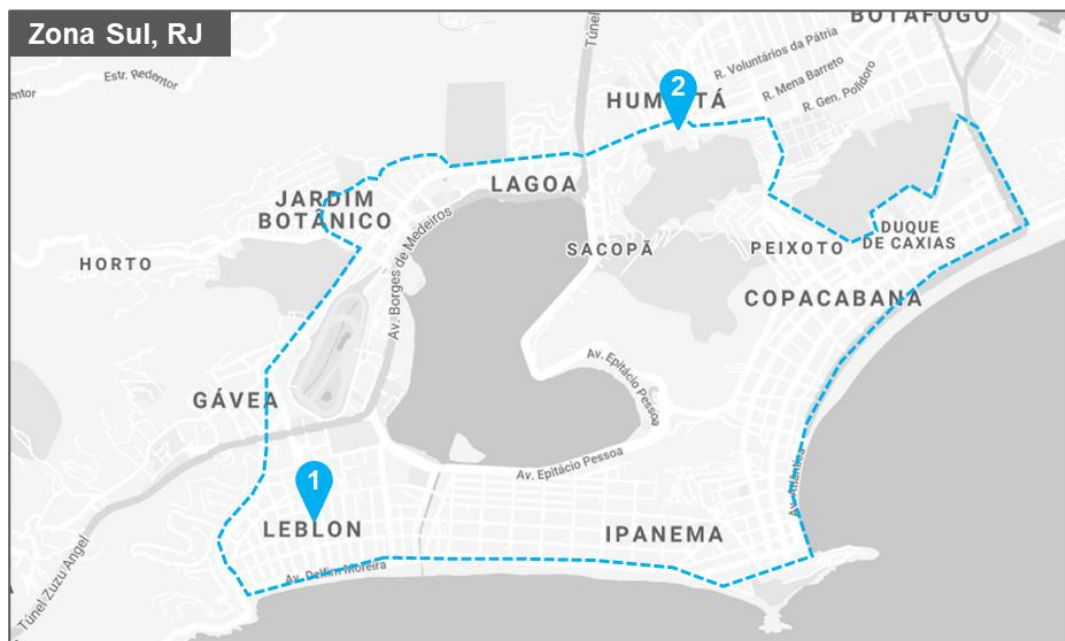


Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



■ IPCA ■ IGP-M



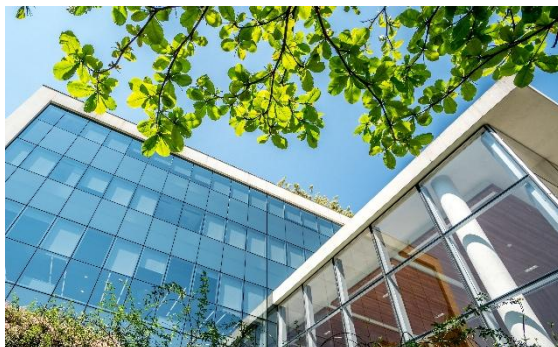


1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	51%
Área BOMA Própria	2.507 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral
Certificação	LEED Silver
Região¹	Zona Sul, RJ

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	8.264 m²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados, CSSJ e LPH
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região¹	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

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m²
Taxa de Ocupação	44%
Principais Locatários	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 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 26% da área BOMA

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
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**