



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais	5
Haddock Lobo 347: evolução da estratégia comercial e nova locação	5
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	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 (31-07-26)

R\$ 4,54

Valor Patrimonial da Cota (31-07-26)

R\$ 9,82

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-07-26)

123.845

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

40

VENDA DO CARDEAL CORPORATE (R\$ MM)

O Fundo concluiu a venda da totalidade do Cardeal Corporate por R\$ 40 milhões. Do montante total, R\$ 32 milhões foram recebidos à vista, e os R\$ 8 milhões restantes serão recebidos em até 12 meses, corrigidos pelo IPCA.

+527

ÁREA LOCADA NO HADDOCK LOBO 347 (m²)

O Fundo celebrou contrato de locação do 11º andar para a Novatech. Com a nova locação, a ocupação contratada das áreas de escritórios do ativo deverá alcançar aproximadamente 58%.

0,037

RESULTADO ACUMULADO (R\$/cota)

O Fundo encerrou o mês com resultado acumulado não distribuído equivalente a R\$ 0,037/cota.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário global segue marcado pela combinação entre inflação ainda elevada e sinais mistos de atividade, especialmente nos Estados Unidos. A leitura do mercado de trabalho americano tornou-se central para os próximos passos do Fed: após alguns meses fracos, os dados de março a maio surpreenderam positivamente, mas junho voltou a mostrar desaceleração e revisões para baixo. Ainda assim, a incerteza reforça a divisão dentro do Federal Reserve, entre membros mais preocupados com o emprego e outros ainda focados na inflação acima da meta.

A inflação americana permanece desconfortável. O núcleo do PCE segue ao redor de 3,3%, distante da meta de 2%, enquanto a inflação cheia começou a se beneficiar da queda do petróleo, que recuou de patamar próximo a US\$ 115 para a região de US\$ 80. Esse alívio reduz a pressão de curto prazo sobre energia e combustíveis, mas não resolve o problema do núcleo, especialmente em serviços e habitação. Por isso, a curva americana passou a precificar uma assimetria de juros ainda voltada para cima, caso os próximos dados de emprego voltem a mostrar força.

No Brasil, o cenário também aponta desaceleração, embora em ritmo mais gradual do que seria esperado diante do nível de juros. A atividade cresceu de forma robusta nos últimos anos, mas as projeções para 2026 já indicam avanço mais modesto, com expectativa de crescimento abaixo do potencial ao longo do segundo semestre. Essa perda de tração é importante para o processo de desinflação de serviços, mas ainda não parece suficiente para garantir convergência rápida da inflação à meta.

A principal dificuldade doméstica segue sendo a combinação entre política monetária muito restritiva e impulso fiscal ainda presente. A taxa real de juros chegou a níveis significativamente superiores ao juro neutro, mantendo o Banco Central em posição claramente contracionista. Ao mesmo tempo, o gasto público acelerou na primeira metade do ano, ainda que parte desse impulso deva perder força no segundo semestre. O mercado de crédito e o mercado de trabalho já mostram sinais de ajuste: concessões líquidas de crédito seguem fracas, a inadimplência das pessoas físicas atingiu níveis elevados e a criação de empregos formais desacelerou de forma relevante.

O setor externo continua sendo o principal amortecedor do cenário brasileiro. O superávit comercial segue elevado, impulsionado sobretudo pelo aumento das exportações de petróleo e pela produção em níveis superiores aos inicialmente projetados. Esse fluxo, combinado ao diferencial de juros ainda alto, ao risco Brasil relativamente baixo e à fraqueza global do dólar, ajuda a explicar a resiliência do Real. Esse conjunto melhora a perspectiva de inflação e preserva espaço para cortes graduais da Selic, ainda que o risco fiscal e o calendário eleitoral sigam limitando o fechamento dos juros longos.

Atualizações gerais

Em julho de 2026, o Fundo gerou resultado total de R\$ 0,057/cota, impactado positivamente pelo efeito não recorrente do recebimento da primeira parcela da venda do Cardeal Corporate, conforme detalhado abaixo. Desconsiderando esse efeito, o resultado recorrente do Fundo foi de R\$ 0,042/cota.

No mês, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,042/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,0%, calculado com base no valor da cota a mercado no fechamento do período. Após a distribuição, o Fundo encerrou julho com R\$ 0,037/cota de resultado acumulado não distribuído.

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 15 de julho, o Fundo concluiu a venda da totalidade do imóvel Cardeal Corporate por R\$ 40 milhões, valor equivalente a aproximadamente R\$ 14.914/m² de área BOMA e cerca de 12% superior ao respectivo laudo de avaliação. Do valor de venda, R\$ 32 milhões, equivalentes a 80% do total, foram recebidos à vista, enquanto os R\$ 8 milhões restantes serão pagos no prazo de 12 meses, corrigidos pela variação do IPCA.

A transação se traduz em uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 9,9% a.a. e múltiplo de 1,5x sobre o capital investido.

Além disso, conforme antecipado no relatório de junho, o Fundo recebeu, em julho, o primeiro pagamento mensal adicional de R\$ 250 mil, a título de aluguel, referente ao período de verificação e superação das condições precedentes do Contrato de Promessa de Venda e Compra do Oscar Freire 585. O recebimento já está refletido no resultado do Fundo no mês, assim como nos indicadores operacionais apresentados neste relatório.

Haddock Lobo 347: evolução da estratégia comercial e nova locação

Em julho, o Fundo celebrou mais um contrato de locação no Haddock Lobo 347, dando continuidade à estratégia de comercialização de determinadas áreas no formato turn-key, que tem contribuído para reduzir as barreiras de entrada para novos ocupantes e ampliar a competitividade do ativo.

Ainda no mês, o Fundo concluiu as obras de adequação do 10º andar, locado à KOVR Seguradora no formato turn-key, e realizou a entrega do espaço à locatária. Com a entrega, teve início a vigência do contrato de locação, e a KOVR passou a arcar com os respectivos aluguéis e encargos. A locação, comunicada anteriormente, possui prazo de cinco anos e deverá contribuir positivamente para o resultado recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 0,001/cota por mês, considerando a receita de aluguel e as despesas de vacância que deixarão de ser incorridas.

No âmbito dessa estratégia, o Fundo concluiu nova locação de aproximadamente 527 m², referentes ao 11º andar do edifício, para a Novatech. O contrato possui prazo de cinco anos, com entrada em vigor prevista para novembro de 2026, após a conclusão das obras de adequação do espaço. A partir do início da vigência, a locatária passará a arcar com os aluguéis e encargos da locação.

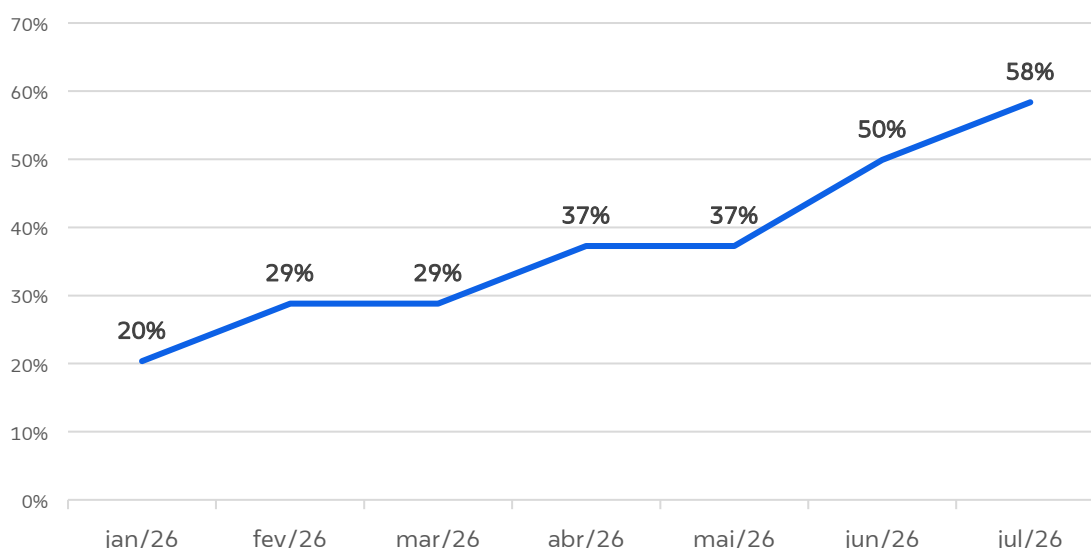
Considerando a receita de aluguel e as despesas de vacância que deixarão de ser incorridas, a nova locação deverá contribuir positivamente para o resultado recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 0,001/cota por mês.

Com a locação para a Novatech, a ocupação contratada do Haddock Lobo 347 deverá alcançar aproximadamente 52% da área BOMA própria total de 6.981 m². Essa área inclui o rooftop e área privativa de loja no térreo, que, em conjunto, somam aproximadamente 751 m².

Desconsiderando essas áreas, a área BOMA própria destinada a escritórios totaliza aproximadamente 6.230 m², sobre a qual a ocupação contratada do ativo passa a corresponder a aproximadamente 58%.

O gráfico abaixo apresenta a evolução da ocupação contratada das áreas de escritórios do Haddock Lobo 347 desde a devolução do imóvel pela antiga locatária monousuária, em janeiro de 2026, considerando os contratos de locação assinados ao longo do período, ainda que suas respectivas vigências estejam condicionadas à conclusão das obras de adequação dos espaços.

Evolução da ocupação contratada do Haddock Lobo 347 –
Áreas de escritórios¹



¹ Os percentuais consideram os contratos de locação assinados em cada período, inclusive aqueles cuja vigência ainda não se iniciou, em razão dos prazos previstos para a realização das respectivas obras de adequação dos espaços. O cálculo considera a área BOMA própria destinada a escritórios, de aproximadamente 6.230 m².

Performance do Fundo

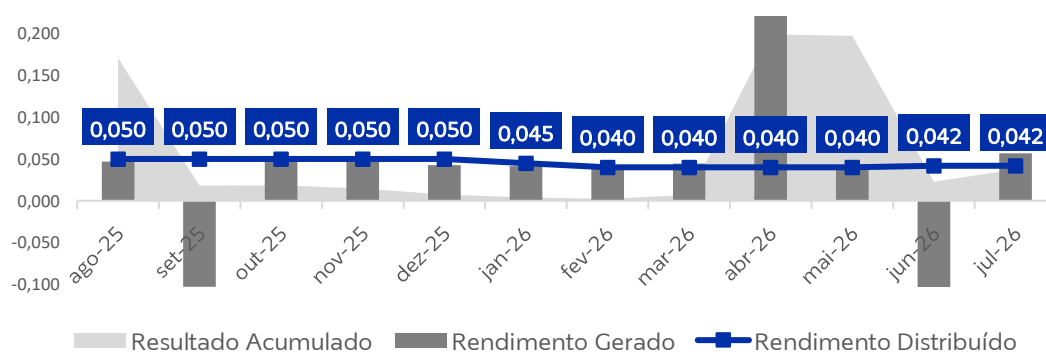
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 4.714 mil, o equivalente a R\$ 0,057/cota, e foi impactado positivamente pelo efeito não recorrente decorrente do recebimento da primeira parcela da venda do Cardeal Corporate. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 6.466 mil, o equivalente a R\$ 0,08/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.104 mil, o equivalente a R\$ 0,037/cota.

Resultado do Fundo	jul 26 (R\$ Mil)	jul 26 (R\$/Cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média)
Resultado Imóveis	6.466	0,078	0,076	0,098
Resultado Financeiro	-2.273	-0,027	-0,029	-0,034
Receita Financeira	371	0,004	0,003	0,002
Despesa Financeira	-2.644	-0,032	-0,032	-0,035
Taxa de Administração	-391	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-109	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-283	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-294	-0,004	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.507	0,042	0,039	0,054
Resultado Não Recorrente	1.206	0,015	0,007	0,007
Ganhos de Capital	1.206	0,015	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	4.714	0,057	0,046	0,061
Rendimentos a serem distribuídos	3.479	0,042	0,041	0,062

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.869	0,023
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.235	0,015
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.104	0,037

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



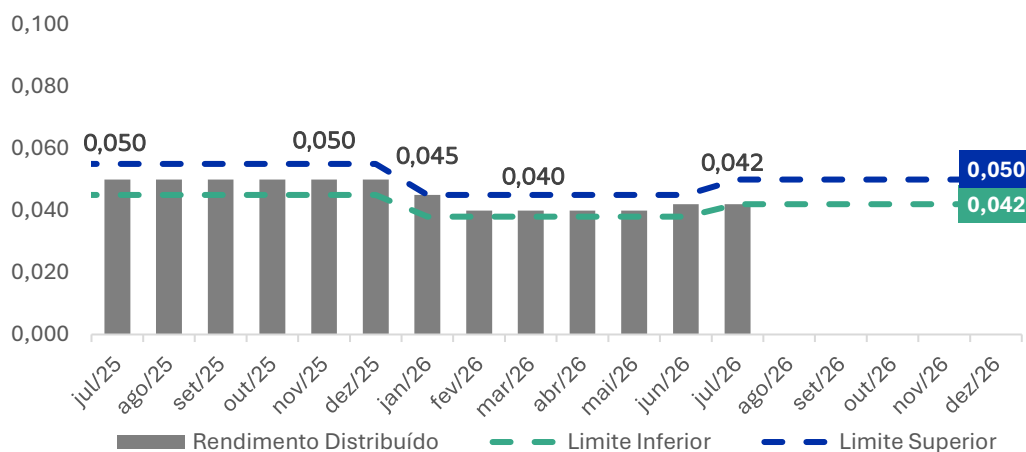
Estimativa de Rendimentos

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 dezembro de 2026 se situe entre R\$ 0,042/cota e R\$ 0,050/cota, um aumento em relação ao intervalo do primeiro semestre de 2026 em função das novas locações e negociação envolvendo o ativo Oscar Freire 585.

Estas estimativas não levam em consideração eventuais novas vacâncias, inadimplências no Fundo ou potenciais transações, que podem impactar os rendimentos ao longo do período.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



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.

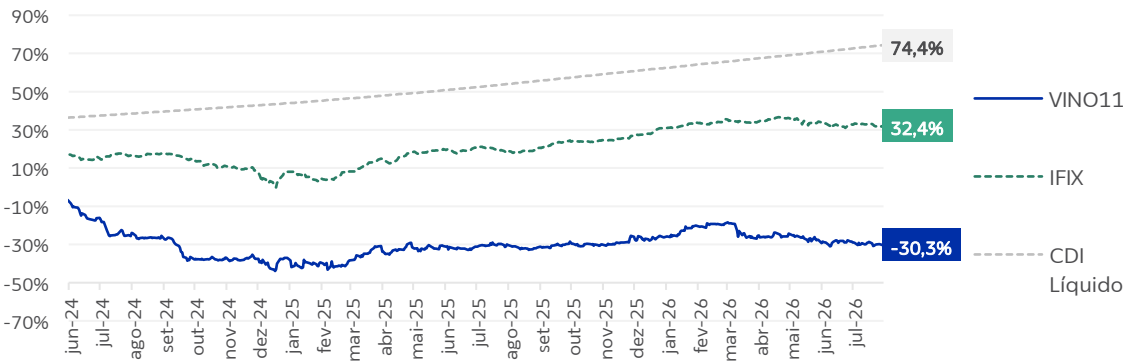
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão7
Valor da Cota de Referência Inicial	4,71	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada 1	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-3,4%	-10,6%	-51,5%	-61,5%	-64,2%
Rendimentos e Outros 2	0,9%	5,3%	27,1%	30,6%	33,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,5%	-5,3%	-24,3%	-30,9%	-30,3%
IFIX3	-0,3%	1,1%	39,3%	36,6%	32,4%
IBOVESPA 4	3,5%	10,5%	57,3%	88,2%	64,4%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-3,4%	-10,6%	-51,5%	-61,5%	-64,2%
Rendimentos e Outros	0,9%	5,3%	27,1%	30,6%	33,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo 5	-2,5%	-5,3%	-24,3%	-30,9%	-30,3%
CDI Líquido 6	1,0%	7,0%	60,8%	70,2%	74,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 4,55, o que equivale a uma variação de -3,4% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,5% no mês, o equivalente a 2,2 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



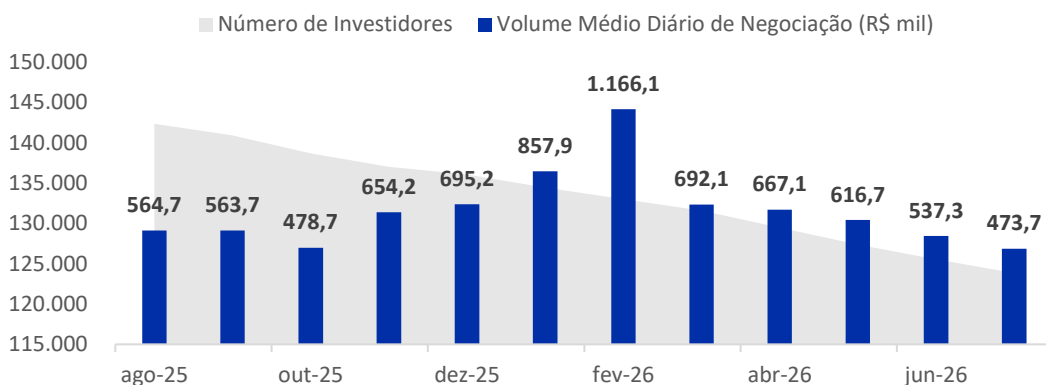
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	380.173
Número de Cotistas	123.845
Presença diária em Pregões	100,00%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	474
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,8%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

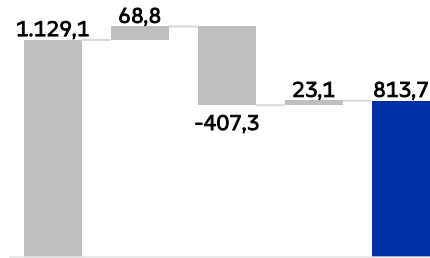
O Fundo encerrou o mês de julho com 123.845 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 0,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 473,7 mil, que representou um giro equivalente a 2,8% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 813,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.129,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 68,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez.

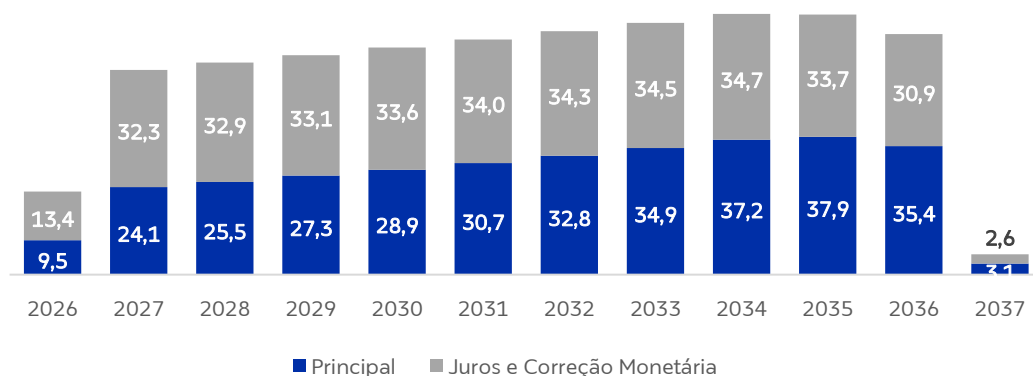
Portfólio	jul 26 (R\$ MM)	jul 26 (R\$/cota)
Imóveis	1.129,12	13,63
Aplicações Financeiras	68,8	0,83
Obrigações Financeiras	-407,3	-4,92
A Pagar / Receber	23,1	0,28
Patrimônio Líquido	813,7	9,82



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 407,3 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras totalizam R\$ -339 milhões, que representa 30,0% dos ativos imobiliários do fundo. Do montante total, R\$ 23,4 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	354.428	87%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	52.917	13%
Total	-			407.345	

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



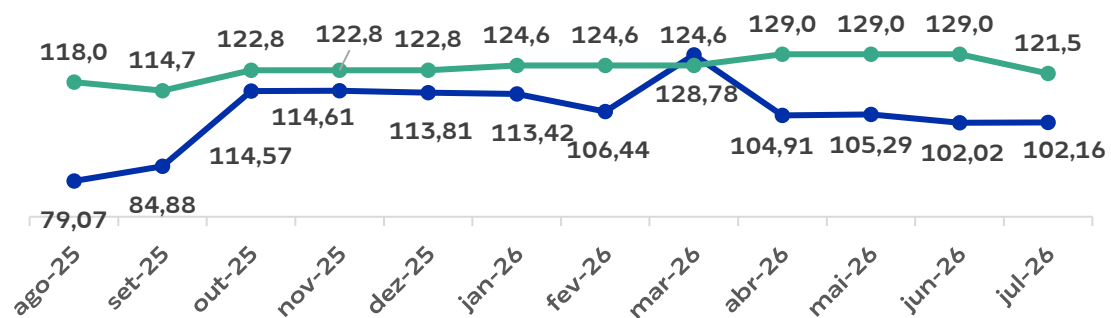
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal. Parcela de juros inclui projeção IPCA da equipe Econômica da Vinci Compass.

Indicadores Operacionais

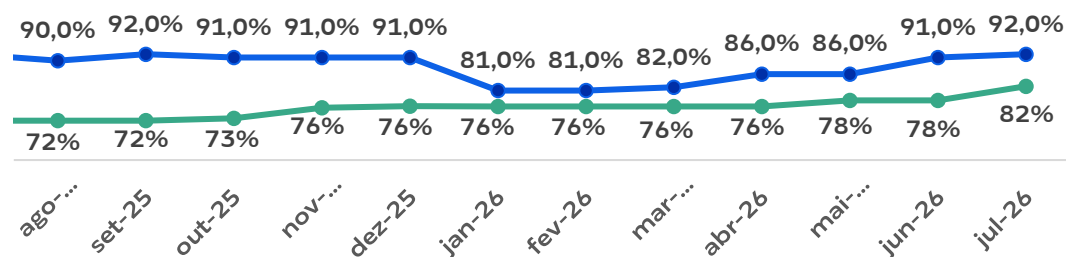
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 15,9% em relação à média de mercado¹.

—●— VINO11 —●— Mercado

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



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



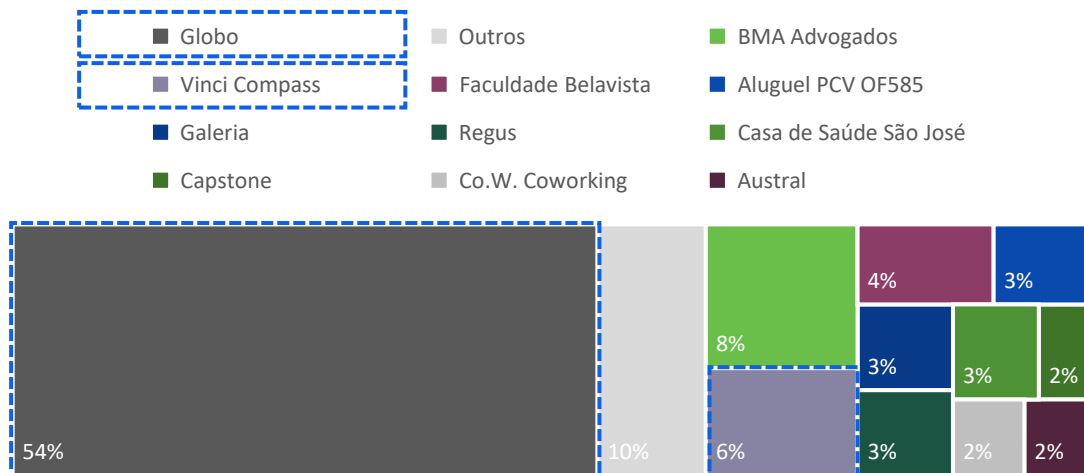
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 72,9 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

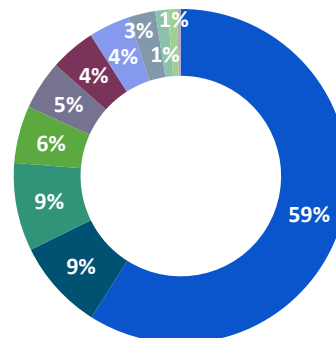
Atípico



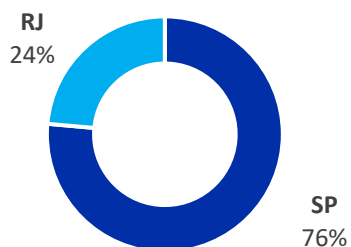
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

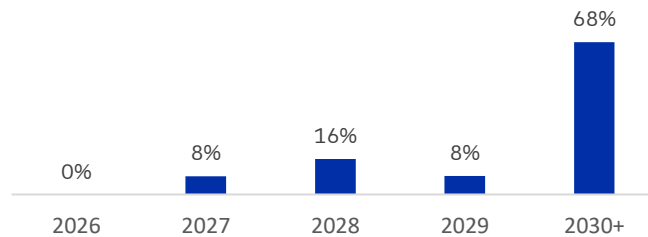
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes de 6,7 anos. Cerca de 32% da receita de aluguel do fundo corresponde a contratos com vencimentos até 2029, e os 68% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2030.

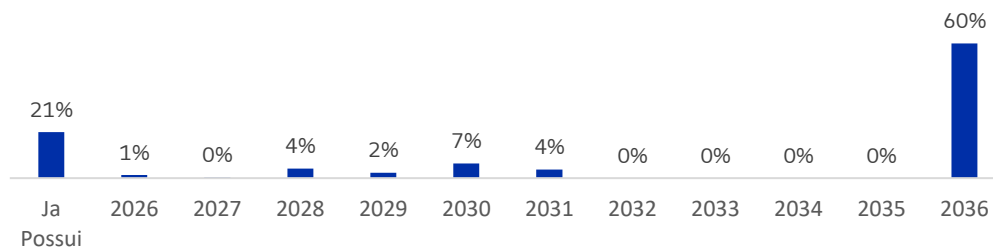
WAULT¹

Vencimentos (% Receita Aluguel)

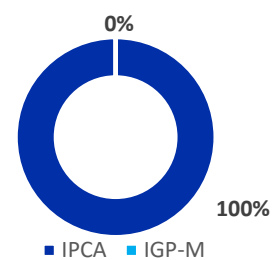
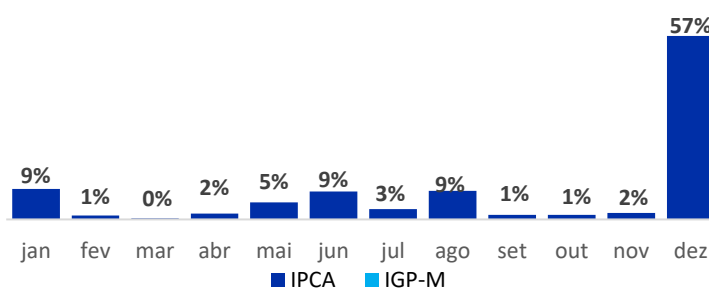
6,7
anos

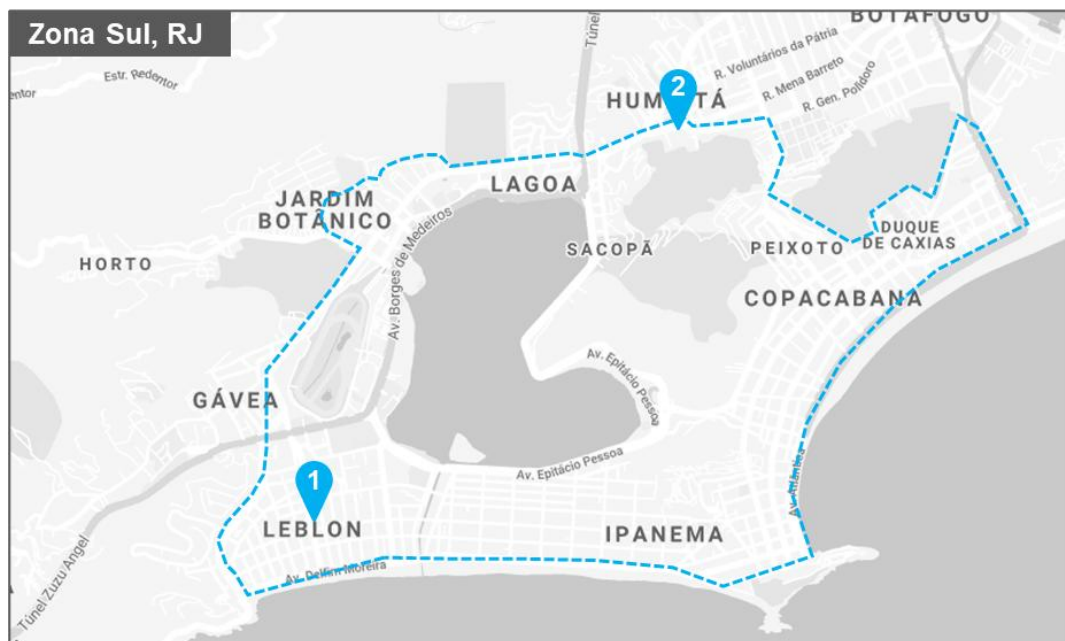


Revisionais (% Receita Aluguel)



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



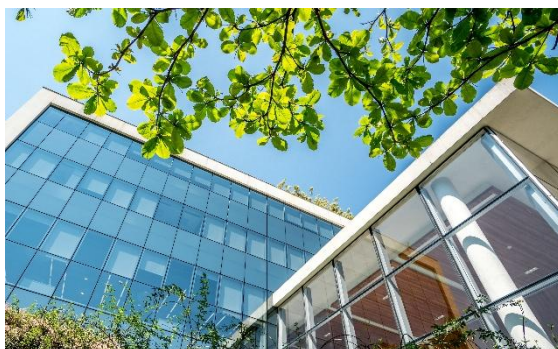


1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	51%
Área BOMA Própria	2.507 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Compass, 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



3. Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m²
Taxa de Ocupação	100%
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	6.442 m²
Taxa de Ocupação	80%
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. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA Própria	6.980 m²
Taxa de Ocupação	58%²
Principais Locatários	Fundação Zerbini, Edo Rocha e Papelaria 16
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Paulista, SP

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Chucri Zaidan, 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 58% da área BOMA de escritórios

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**