



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 2T26

Vinci Offices FII
VINO11

—

Vinci Offices FII – VINO11

Destaques

Venda Cardeal Corporate:

- ✓ Em julho, o Fundo concluiu a venda da totalidade do **Cardeal Corporate** por R\$ 40 milhões, valor aproximadamente **12% superior ao laudo de avaliação**. Do montante total, **R\$ 32 milhões foram recebidos à vista**, enquanto os **R\$ 8 milhões restantes serão recebidos em até 12 meses**, corrigidos pelo IPCA. A transação resultou em **TIR de 9,9% a.a. e múltiplo de 1,5x** sobre o capital investido.

R\$ 40 Mm
Venda do Cardeal
Corporate

Comercialização:

- ✓ A estratégia comercial do Haddock Lobo 347 seguiu avançando, com novas locações para **Sisley, ExitLag e Novatech**, além do início da vigência dos contratos da **Joompro e KOVR** após a conclusão das respectivas obras de adequação. Com esses avanços, a **ocupação contratada das áreas de escritórios do ativo alcançou aproximadamente 58%**, e os contratos deverão contribuir, em conjunto, com cerca de **R\$ 0,004/cota por mês** para o resultado recorrente do Fundo, após o início de suas respectivas vigências.

Ocupação Contratada
Haddock Lobo
58%

Estrutura de Capital

- ✓ Em junho, o Fundo utilizou o resultado não recorrente acumulado do recebimento da 3ª parcela da venda do BM 336, para realizar o **pré-pagamento parcial de R\$ 14 milhões do CRI Haddock**, reduzindo em aproximadamente **30% a despesa financeira mensal da dívida**.

+ 0,004/cota
no resultado recorrente

Outros Assuntos:

- ✓ Em junho, o Fundo celebrou **Contrato de Promessa de Venda e Compra** para a potencial **alienação do Oscar Freire 585**, cuja conclusão permanece sujeita ao cumprimento de condições precedentes. Durante esse período, o potencial adquirente pagará ao Fundo **R\$ 250 mil por mês a título de aluguel**, tendo sido recebida a primeira parcela em julho.

Vinci Offices FII – VINO11

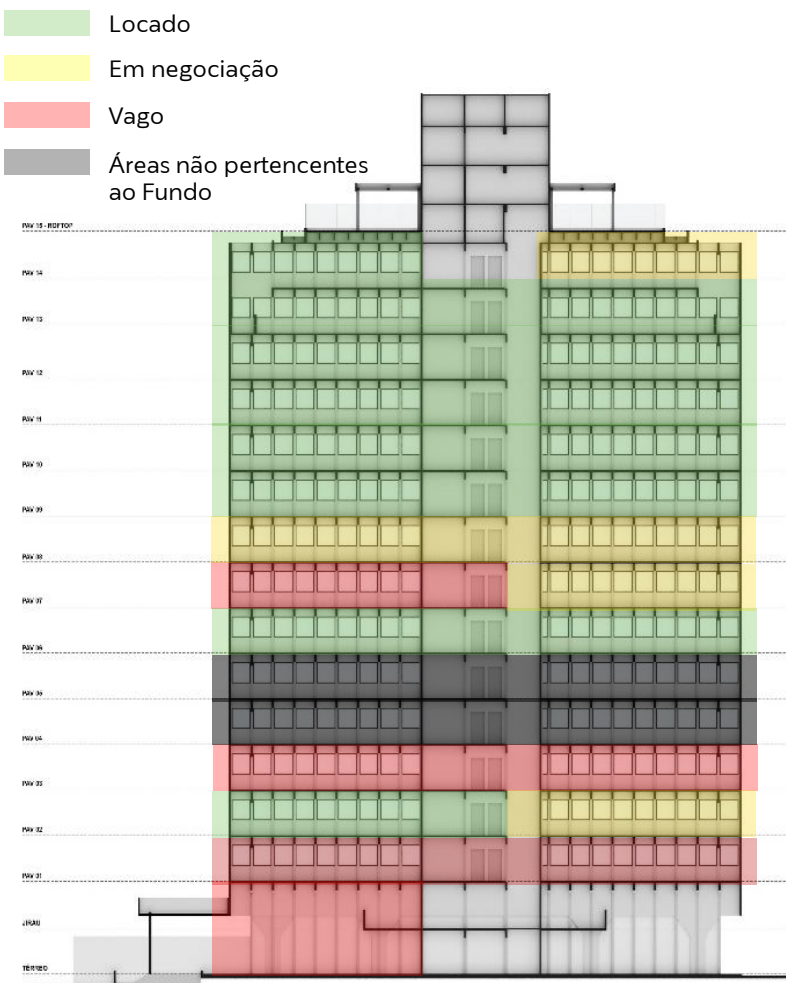
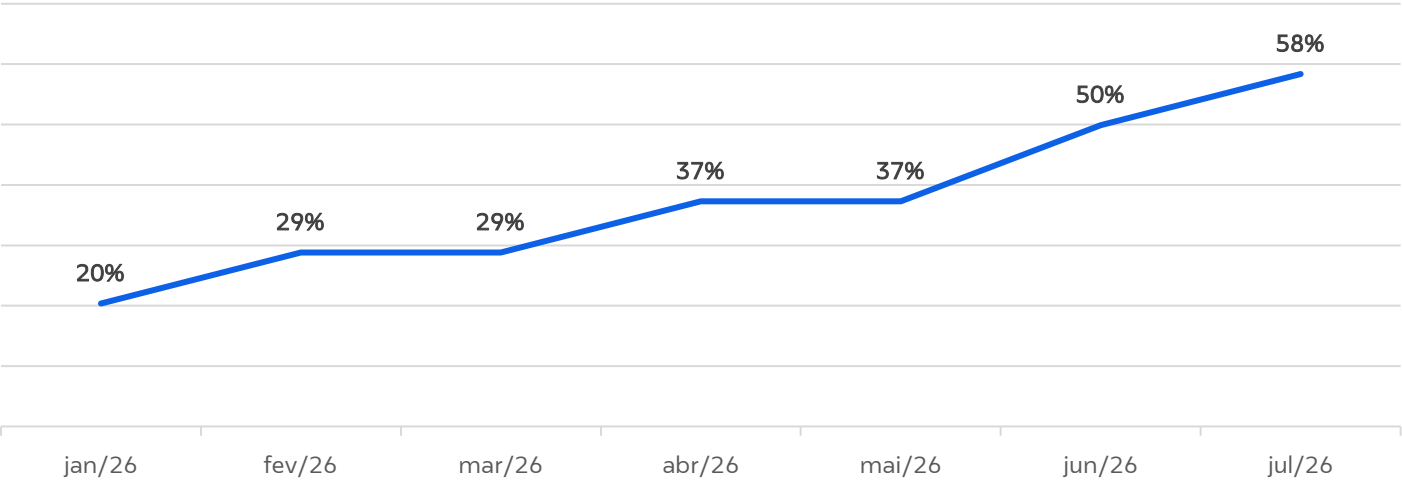
Haddock Lobo 347: evolução da estratégia comercial

Desde a retomada da posse integral do Haddock Lobo 347, a gestão vem conduzindo uma estratégia estruturada de recomposição da ocupação do ativo, em conjunto com a Matchpoint, combinando locações convencionais e no modelo turn-key.

Entre abril e julho, o Fundo avançou na comercialização do edifício, com novas locações para KOVR, Sisley, ExitLag e Novatech. Além disso, foram concluídas as obras de adequação dos espaços locados à Joompro e à KOVR, com início das respectivas vigências contratuais e assunção dos aluguéis e encargos pelas locatárias.

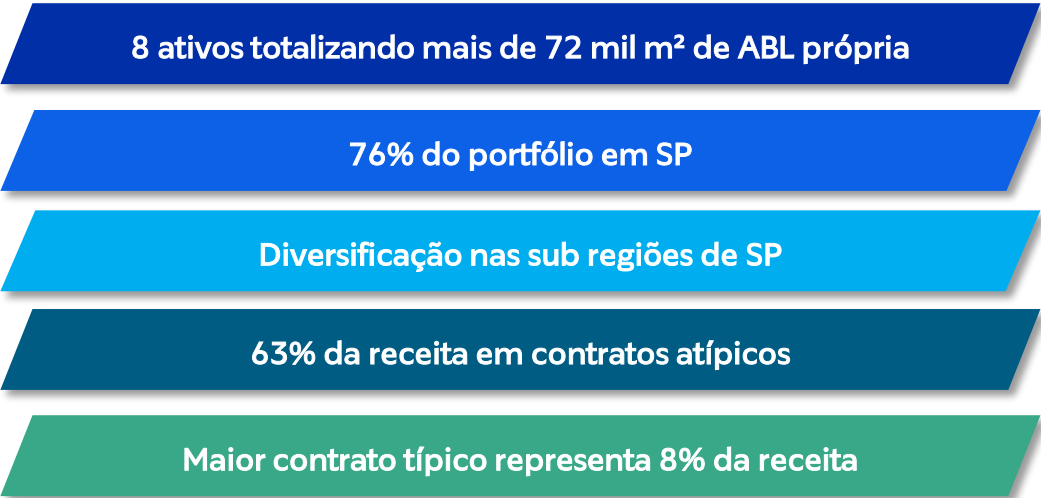
Com a locação para a Novatech, a ocupação contratada do ativo alcançou aproximadamente 52% da área BOMA própria total e 58% da área BOMA própria destinada a escritórios, desconsiderando o rooftop e a loja térrea.

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



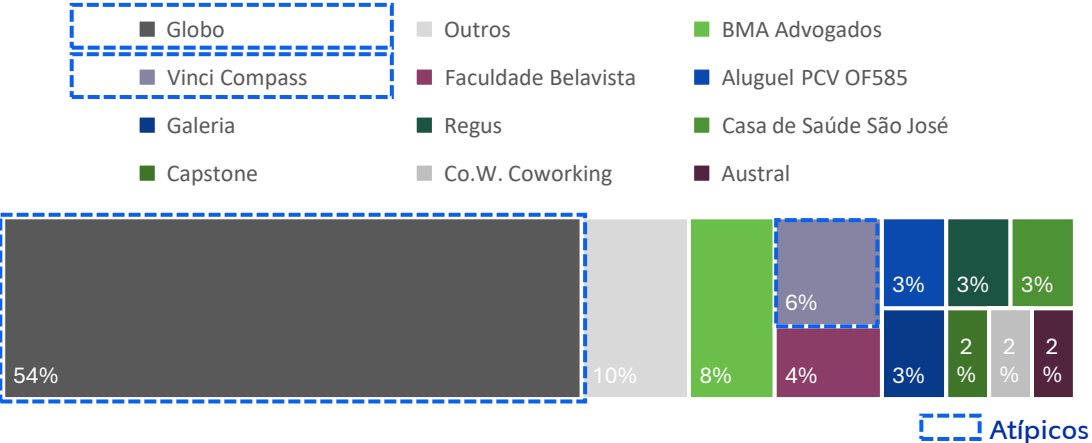
Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio



Ativo	Participação	Área BOMA Própria (m²)	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
LAB 1404	38%	2.479	Vila Madalena, SP

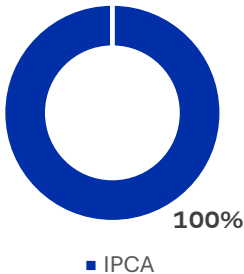
Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato



WAULT ¹



Índice de Reajuste dos Contratos



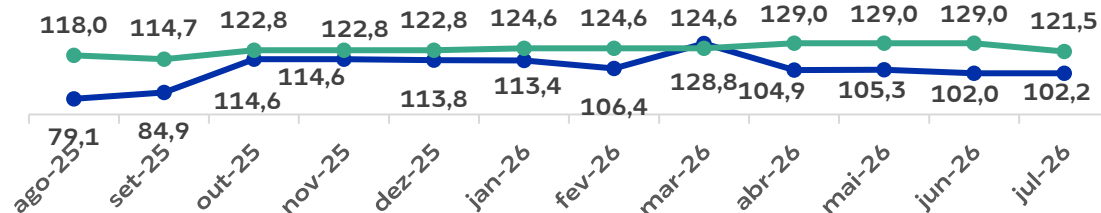
¹ WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term): prazo médio ponderado remanescente dos contratos de locação, considerando o prazo até o vencimento de cada contrato ponderado pela respectiva receita de aluguel.

Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

— VINO11 — Mercado

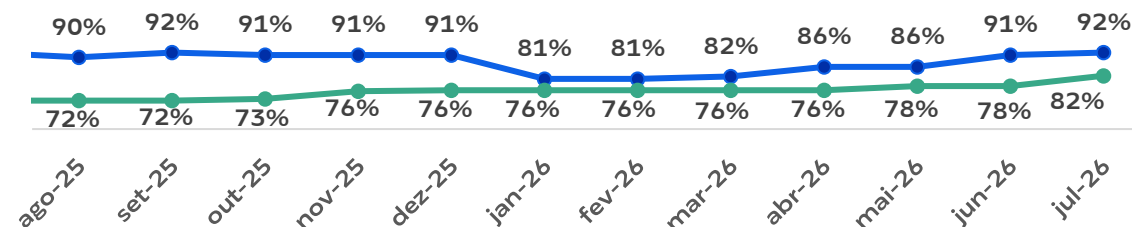
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R\$/m²)



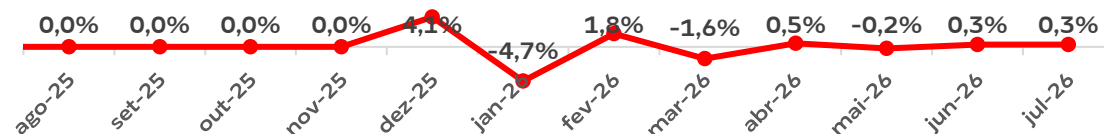
Após o efeito pontual observado em março, decorrente da conciliação do aluguel variável da Regus no Vita Corá, o aluguel médio dos contratos típicos retornou a patamar normalizado e permaneceu relativamente estável entre abril e julho.

A taxa de ocupação média do Fundo avançou de 86% em abril para 92% em julho, refletindo principalmente a evolução das locações no Haddock Lobo 347 e a retirada do Oscar Freire 585 da base de cálculo.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Após registrar 0,5% em abril, a inadimplência líquida foi beneficiada em maio pelas regularizações de Edo Rocha Arquitetura e Papelaria 16, resultando em -0,2%. Em junho e julho, o indicador ficou em 0,3%, refletindo principalmente o não recebimento do aluguel da BemFácil Digital, no BBS, cuja locação representa aproximadamente 0,3% da receita imobiliária do Fundo. A gestão segue conduzindo a negociação de rescisão com a locatária, que contemplará os valores em aberto.

Vinci Offices FII – VINO11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

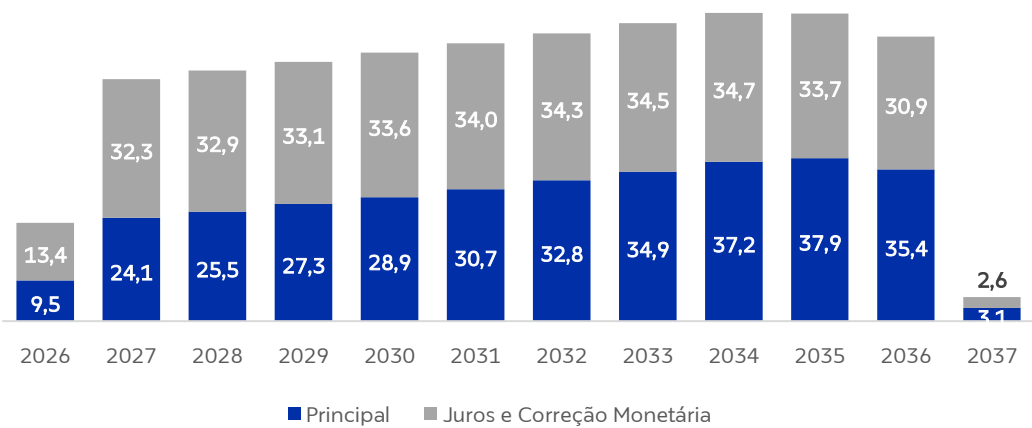
Em julho de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 407,3 milhões, ou R\$ 338,6 milhões líquido das aplicações financeiras.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Julho 2026
Aplicações Financeiras	68,8
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026	-9,5
Caixa Líquido ao Fim de 2026	59,3
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-397,8
Obrigações Líquidas	-338,6

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	354.428	87%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	52.917	13%
Total	-	-	407.345	

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



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

Vinci Offices FII – VINO11

Resultado Financeiro - Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril/26 (R\$/mil)	Mai/26 (R\$/mil)	Junho/26 (R\$/mil)	2T26	Δ 2T25 (%)	2026	Δ 2025(%)
Resultado Imóveis	6.104	6.207	6.100	18.410	-21%	37.716	-20%
Resultado Financeiro	-2.339	-2.410	-2.335	-7.084	-23%	-14.776	-34%
Receita Financeira	346	361	303	1.009	34%	1.395	-164%
Despesa Financeira	-2.684	-2.771	-2.638	-8.093	-19%	-16.171	-20%
Taxa de Administração	-454	-397	-388	-1.239	3%	-2.510	6%
Administrador e Escriturador	-117	-112	-110	-338	-1%	-660	-4%
Gestor	-337	-285	-279	-901	4%	-1.850	10%
Outras Receitas/Despesas	-230	-234	-345	-810	42%	-1.436	14%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,037	0,038	0,037	0,112	-26%	0,229	-11%
Resultado Não Recorrente	16.110	-	-14.000	2.110	-83%	2.723	-78%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,19	0,000	-0,169	0,025	-83%	0,033	-78%
Resultado Total	0,232	0,038	-0,132	0,137	-54%	0,262	-35%
Rendimentos a serem distribuídos	0,040	0,040	0,044	0,124	-55%	0,249	-35%
Distribuição sobre o Resultado (%)	17%	105%	-33%	90%	-2%	95%	0%
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,007	0,199	0,197	0,007	-	0,007	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,192	-0,002	-0,177	0,013	-	0,013	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,199	0,197	0,020	0,020	-	0,020	-

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are lighter blue curved shapes and thin white lines that create a sense of depth and movement.

VINCI
COMPASS