



Vinci Offices FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	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	17
Contato RI	17



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 (31-08-26)

R\$ 4,36

Valor Patrimonial da Cota (31-08-26)

R\$ 9,83

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (31-08-26)

121.900

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

+527

ÁREA LOCADA NO HADDOCK LOBO 347 (m²)

O Fundo celebrou contrato de locação do 8º andar para a Pop Press. Com a nova locação, a ocupação contratada das áreas de escritórios do ativo deverá alcançar aproximadamente 67%.

11,6%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em agosto, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,042/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,6% sobre a cota de mercado.

64%

CONTRATOS ATÍPICOS

Em agosto de 2026, 64% das receitas do Fundo são atreladas a contratos atípicos, o que contribui para a previsibilidade da receita futura.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, o principal driver dos últimos meses foi a forte oscilação das expectativas para a política monetária do Fed, que oscilou entre a precificação de cortes de juros, diante de sinais fracos do mercado de trabalho, e de altas, quando a criação de empregos voltou a surpreender e o choque do petróleo associado à guerra no Irã pressionou a inflação. Mais recentemente, porém, o payroll de julho voltou a mostrar fraqueza (destruição líquida de 23 mil vagas, com revisões que reduziram a média de doze meses para perto de 20 mil), sem ainda configurar uma onda de demissões, mas sinalizando enfraquecimento da demanda por trabalho. O próximo payroll será decisivo para a decisão do Fed em setembro: um novo número fraco reduziria a probabilidade de alta de juros, tenderia a enfraquecer o dólar e criaria um ambiente externo mais favorável para emergentes, com potencial de apreciação do real e menor pressão inflacionária no Brasil.

No Brasil, a atividade segue em desaceleração gradual, com expectativa de crescimento de cerca de 1,5% em 2026, após anos de expansão acima do potencial que exigiram uma política monetária excepcionalmente restritiva. A necessidade de juros reais tão elevados, o Banco Central estima a taxa neutra em torno de 5%, contra um juro real de curto prazo que chegou a ~11% e ainda está próximo de 10%, decorre do desalinhamento entre as políticas monetária e fiscal, agravado pela expansão fiscal iniciada com a PEC da Transição em 2023. Esse quadro começou a mudar: a sazonalidade eleitoral concentrou gastos na primeira metade de 2026, com recuo das despesas a partir de junho, enquanto a arrecadação cresce acima do PIB, impulsionada pelas receitas do petróleo, levando o resultado primário para perto de zero. A melhora é relevante, mas ainda insuficiente para estabilizar a relação dívida/PIB dado o patamar elevado dos juros, o que mantém o país mais vulnerável a choques externos, como uma eventual retomada de alta de juros nos EUA.

Do lado da inflação, a desaceleração da atividade já ajuda a conter a inflação de serviços, apesar de o expressivo crescimento do crédito consignado ter impacto líquido menor do que parece, em boa parte, substitui dívidas mais caras em vez de adicionar consumo novo, enquanto a inadimplência das famílias segue elevada. O câmbio também deve seguir como vetor favorável: o país mantém superávits comerciais elevados, com a expansão do pré-sal levando as exportações de petróleo dos atuais US\$ 67 bilhões/ano a uma possível aproximação de US\$ 100 bilhões, criando um fluxo estrutural de dólares que torna o real mais resiliente. Essa combinação de atividade abaixo do potencial, inflação de serviços em queda e posição externa mais favorável sustenta a continuidade do ciclo de cortes da Selic, ainda que de forma gradual, cortes de 25 pontos-base por reunião podem levar a taxa a 13,25% ao final do ano. A partir daí, a extensão do ciclo em 2027 dependerá da política fiscal do próximo governo: direcionar a receita extraordinária do pré-sal para redução da dívida, em vez de novos gastos, seria decisivo para reduzir o prêmio de risco e permitir uma convergência mais ampla dos juros ao nível neutro.

Atualizações gerais

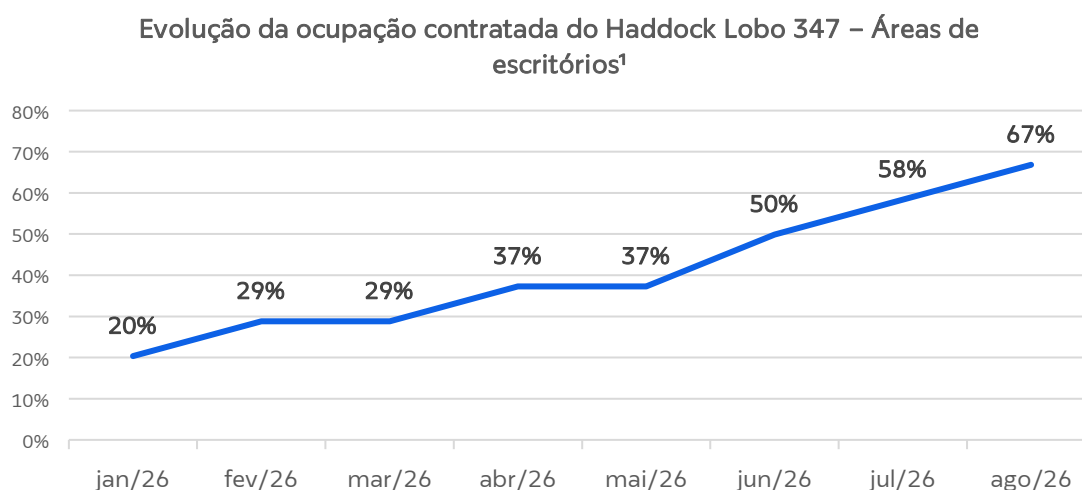
Em agosto de 2026, o Fundo gerou resultado total de R\$ 0,041/cota e anunciou a distribuição de R\$ 0,042/cota em rendimentos, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,6%, calculado com base no valor da cota a mercado no fechamento do período. Após a distribuição dos rendimentos anunciados no mês, o Fundo encerrou agosto com R\$ 0,036/cota de resultado acumulado não distribuído.

Conforme informado nos relatórios anteriores, o Fundo estava em negociação para a rescisão antecipada da locação da Unidade 02 do BBS, ocupada pela BemFácil, locatária inadimplente desde abril. O Fundo já havia retomado a posse do espaço ao final de julho, e a negociação foi concluída no início de setembro, com a assinatura de instrumento de rescisão. Pelo acordo, a locatária pagará a integralidade dos valores em aberto, acrescidos da multa proporcional pela rescisão antecipada, sendo uma parcela inicial equivalente a sinal e o saldo remanescente em seis parcelas mensais. A conclusão da negociação deverá gerar um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,003/cota no resultado não recorrente do Fundo ao longo do prazo de recebimento. Esse contrato representava menos de 0,5% da receita do Fundo, com impacto sobre o resultado recorrente estimado em menos de R\$ 0,0007/cota — a gestão já iniciou a comercialização do espaço, em conjunto com as demais áreas vagas do imóvel.

No Haddock Lobo 347, o Fundo celebrou em agosto novo contrato de locação de 527 m² no 8º andar com a Pop Press (grupo Pop Comm), espaço que serviu de modelo do padrão turn-key entregue na retomada do imóvel. Já pronto, o contrato entrou em vigência imediata, com prazo de 63 meses e um mês de carência de aluguel; encerrada a carência, a partir de outubro o Fundo passará a receber o aluguel, com efeito positivo estimado de R\$ 0,001/cota por mês no resultado recorrente.

Ao fim das obras e concessões referentes às locações já celebradas, a gestão estima um incremento adicional de aproximadamente R\$ 0,004/cota no resultado recorrente do Fundo, equivalente a um acréscimo de cerca de 9%.

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.



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 no contrato. A área BOMA própria destinada a escritórios, de aproximadamente 6.230 m².

Performance do Fundo

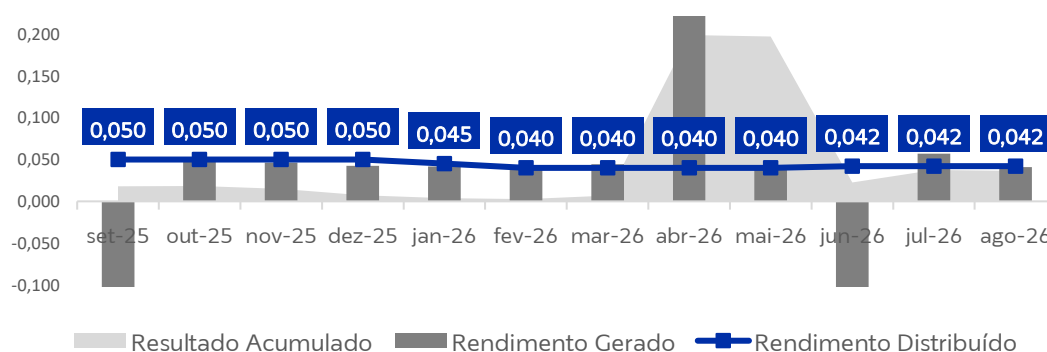
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 3.382 mil, o equivalente a R\$ 0,04/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 6.356 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\$ 3.008 mil, o equivalente a R\$ 0,036/cota.

Resultado do Fundo	ago 26 (R\$ Mil)	ago 26 (R\$/Cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média)
Resultado Imóveis	6.356	0,077	0,076	0,098
Resultado Financeiro	-2.296	-0,028	-0,029	-0,034
Receita Financeira	457	0,006	0,003	0,002
Despesa Financeira	-2.753	-0,033	-0,033	-0,035
Taxa de Administração	-420	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-110	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-310	-0,004	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-257	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	3.382	0,041	0,039	0,053
Resultado Não Recorrente	-	-	0,006	0,007
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	3.382	0,041	0,045	0,061
Rendimentos a serem distribuídos	3.479	0,042	0,041	0,062

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.104	0,037
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-96	-0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.008	0,036

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



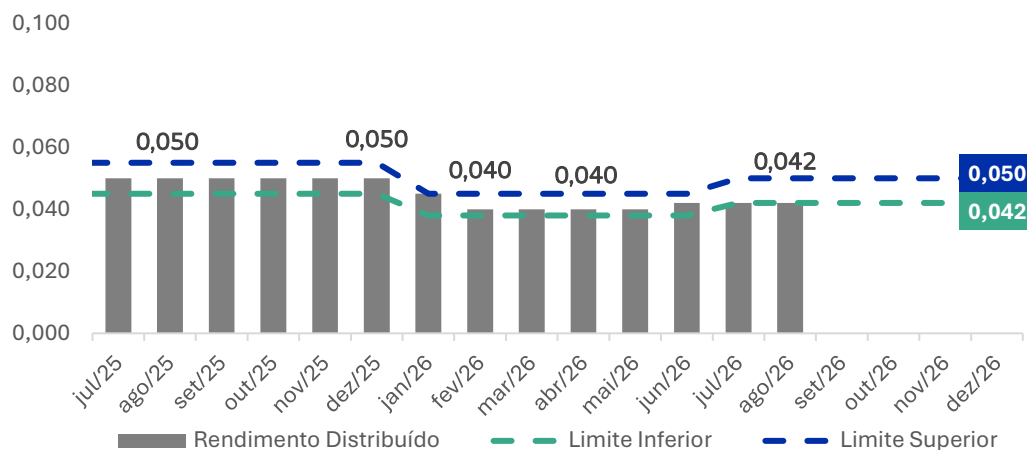
Estimativa de Rendimentos

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.

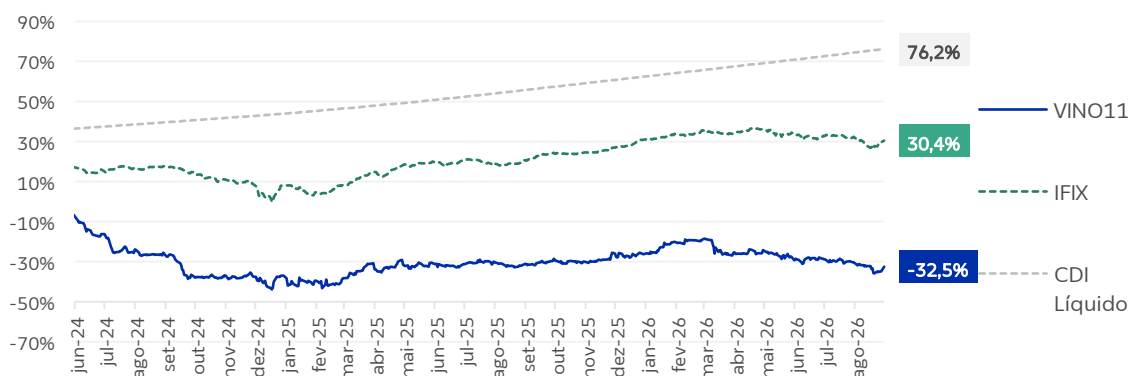
Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	4,55	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-4,2%	-14,4%	-53,5%	-63,1%	-65,7%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	6,0%	26,7%	30,0%	33,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,3%	-8,4%	-26,8%	-33,1%	-32,5%
IFIX ³	-1,5%	-0,3%	37,3%	34,6%	30,4%
IBOVESPA ⁴	-0,3%	10,1%	56,8%	87,5%	63,8%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-4,2%	-14,4%	-53,5%	-63,1%	-65,7%
Rendimentos e Outros	0,9%	6,0%	26,7%	30,0%	33,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-3,3%	-8,4%	-26,8%	-33,1%	-32,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	8,0%	62,4%	71,9%	76,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 4,36, o que equivale a uma variação de -4,2% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,3% no mês, o equivalente a -1,8 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



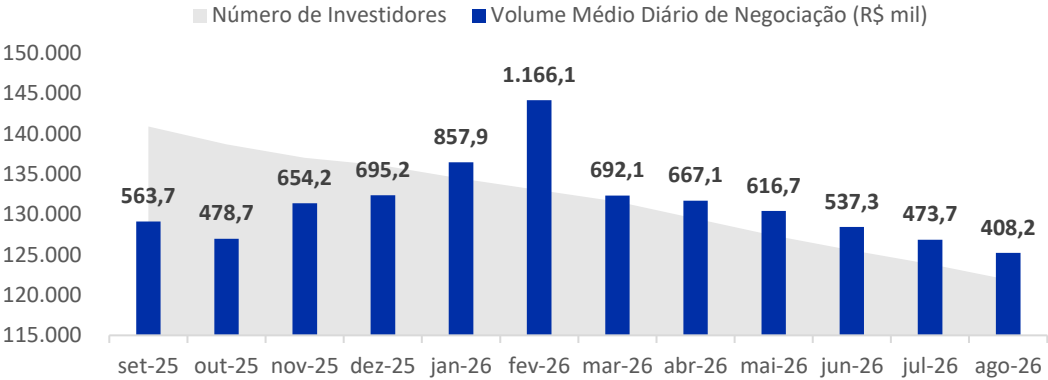
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	364.436
Número de Cotistas	121.900
Presença diária em Pregões	100,00%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	408
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,4%

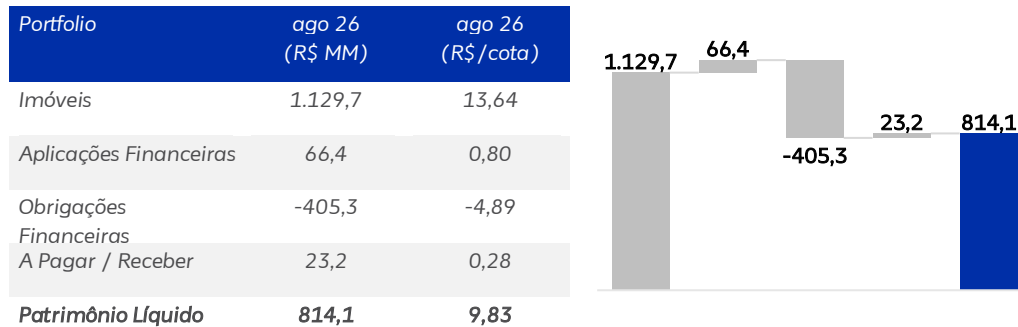
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 121.900 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 0,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 408,2 mil, que representou um giro equivalente a 2,4% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

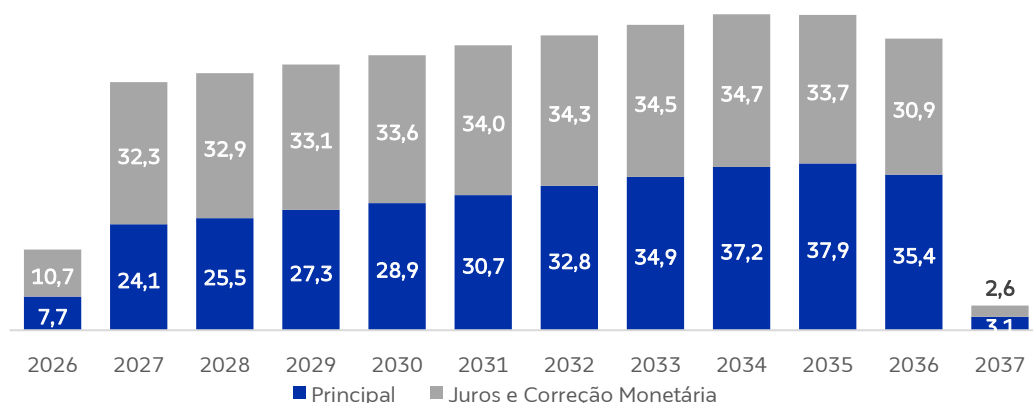
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 814,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.129,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 66,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez.



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 405,3 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras totalizam R\$ 339 milhões, que representa 30,0% dos ativos imobiliários do fundo. Do montante total, R\$ 23,6 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	352.711	87%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	52.594	13%
Total	-			405.305	

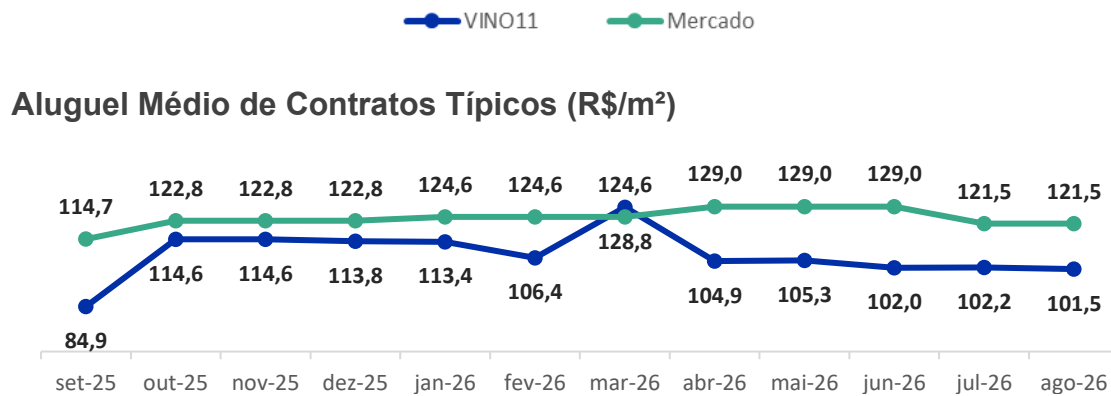
Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)¹



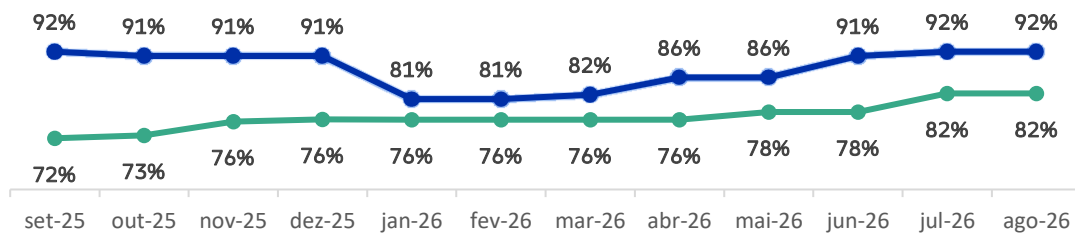
¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal. Parcela de juros inclui projeção IPCA da equipe Econômica da Vinci Compass.

Indicadores Operacionais

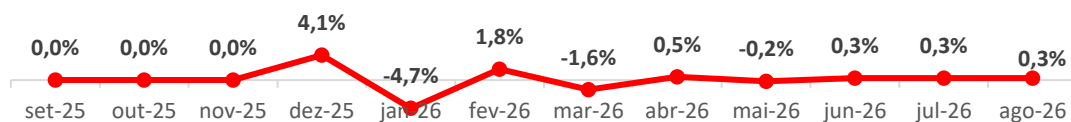
Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 16,5% em relação à média de mercado¹.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Em agosto, foi finalizada a negociação de rescisão do contrato da BemFácil, no BBS, cuja inadimplência vinha sendo reportada nos meses anteriores. Com o acordo, o Fundo elimina a exposição a essa locatária, conforme detalhado no Comentário do Gestor.

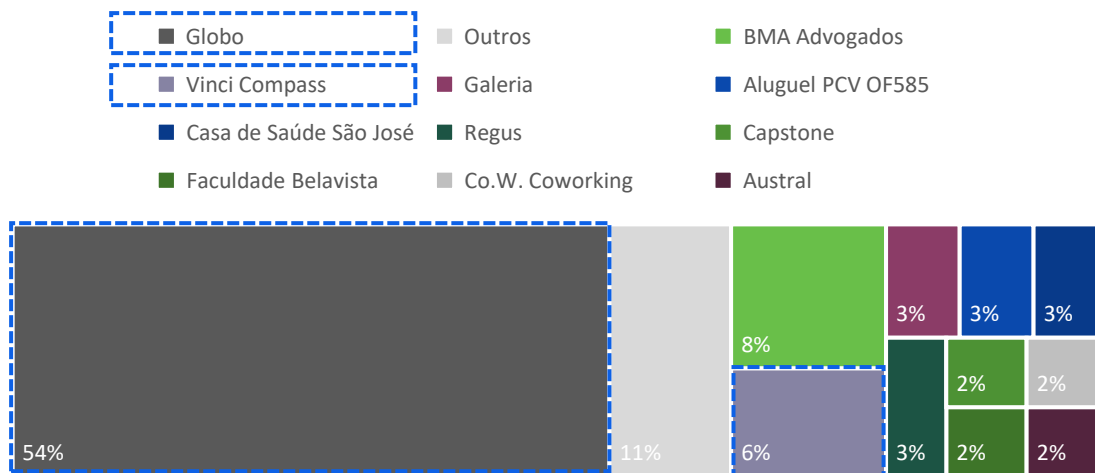
Portfólio

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

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

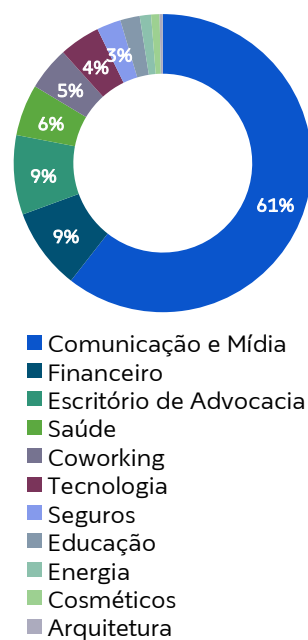
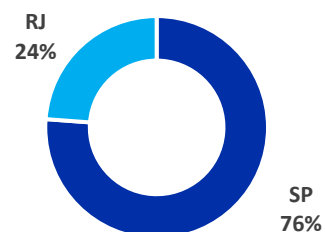
Locatário

Atípico



Tipo de Contrato

Segmento de Atuação



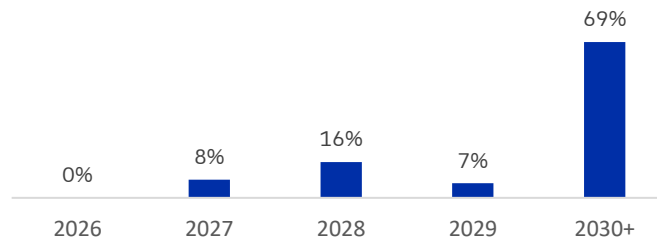
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes de 6,7 anos. Cerca de 31% da receita de aluguel do fundo corresponde a contratos com vencimentos até 2029, e os 69% remanescentes apresentam vencimento a partir de 2030.

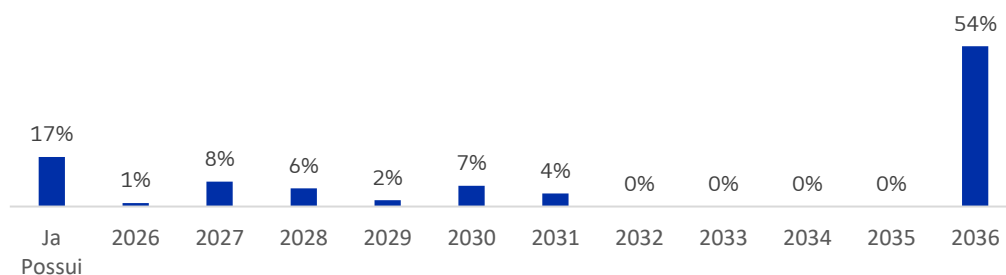
WAULT¹

Vencimentos (% Receita Aluguel)

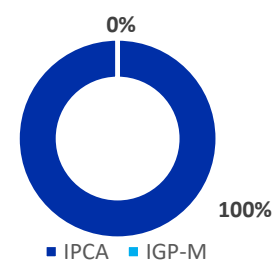
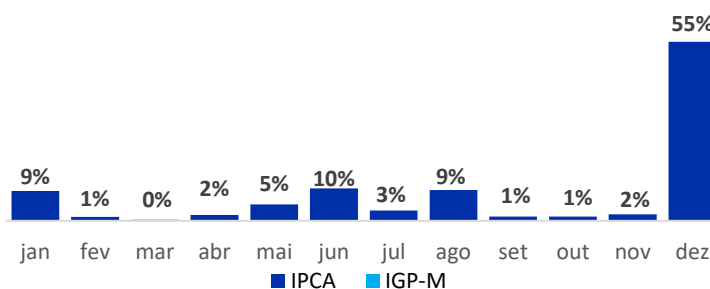
6,7
anos

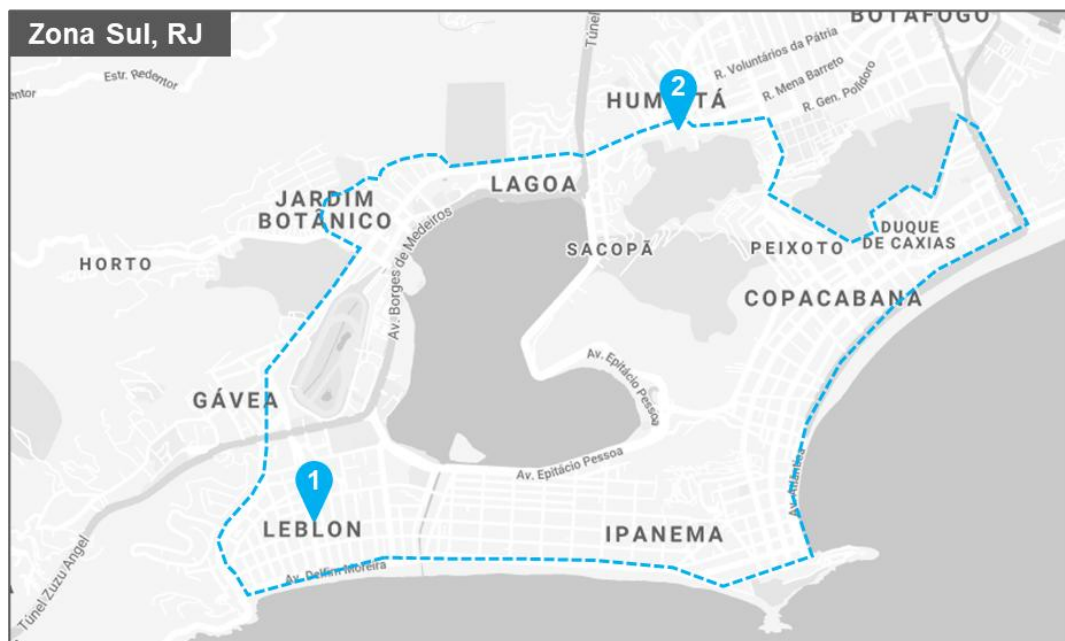


Revisionais (% Receita Aluguel)



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



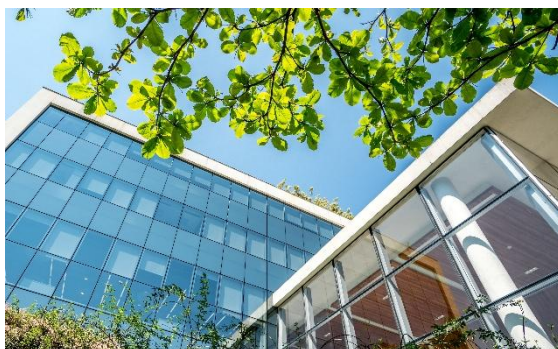


1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% 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 Ibmam, 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	NA²
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

¹ Fonte Buildings

² Ativo retirado da disponibilidade comercial do Fundo em razão da celebração de Contrato de Promessa de Venda e Compra, não sendo aplicável a apresentação da taxa de ocupação.

¹ Fonte Buildings

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	6.442 m²
Taxa de Ocupação	80%
Principais Locatários	Eventesse, Velotax e COW
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	67%²
Principais Locatários	Fundação Zerbini, Joompro, Pop Press e Sisley
Tipos de Contratos	Típico e 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 67% 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**