VINCI COMPASS

Vinci Offices FII

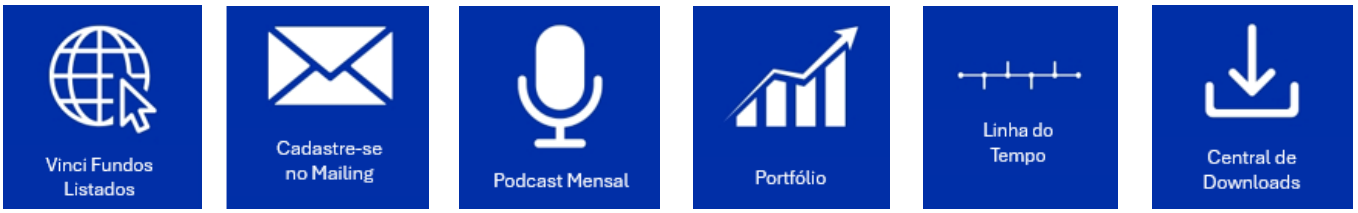
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2026.

Sumário

Informações Gerais 3
Visão Geral do Fundo 3
Destaques 3
Comentários do Gestor 4
Cenário Macroeconômico 4
Atualizações gerais 5
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



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 Cota[1] (30-10-26)
R$ 4,10

Valor Patrimonial da Cota (30-10-26)
R$ 9,82

Quantidade de Cotas
82.826.295

Número de Cotistas (30-10-26)
119.161

Taxa de Administração[2]

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

13,1

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em outubro, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor e R$ 0,045/cota, acima dos R$ 0,042/cota dos meses anteriores, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,1% sobre a cota de mercado

0,001

NOVAS LOCAÇÕES NO HADDOCK LOBO 347

Com a finalização das obras, novos locatários iniciaram o pagamento. No próximo mês, com os valores completos, os contratos vão adicionar R$ 0,01/cota no resultado.

0,036

RESULTADO ACUMULADO (R$/cota)

O Fundo encerrou o mês com resultado acumulado não distribuído equivalente a R$0,036/cota.

[1] Valor da cota ex rendimentos
[2] inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A reeleição de Lula reabre a dúvida sobre os rumos da política fiscal. O discurso de campanha não colocou a responsabilidade fiscal como prioridade, mas a história do PT recomenda cautela: o primeiro governo Lula, com Palocci, e o início do segundo mandato de Dilma, com Levy, adotaram posturas mais ortodoxas sob pressão dos mercados, mais por necessidade do que por convicção. A eleição reforçou esse ponto. Entre o primeiro e o segundo turno, a simples expectativa de um governo mais conservador derrubou os juros futuros; após a vitória, o otimismo se dissipou, a curva voltou a subir e o mercado já precifica novas altas da taxa básica. O episódio mostrou quanto da estrutura de juros reflete incerteza fiscal e prêmios de risco.

O ponto de partida é desafiador. A economia cresceu acima do potencial (cerca de 2%), com desemprego em mínimas históricas, mas os gastos seguem crescendo mais do que as receitas. O resultado primário deve fechar 2026 próximo de zero, longe do superávit de cerca de 2,5% do PIB necessário para estabilizar a dívida, que se aproxima de 83% do PIB. Com a política fiscal expansionista em uma economia próxima do pleno emprego, a inflação segue perto de 4,5% (teto da banda, ante meta de 3%) e os juros reais, em torno de 10%, equivalem a cerca do dobro da taxa neutra. O efeito já aparece na atividade: inadimplência recorde das famílias, contração do crédito líquido de cerca de 3% do PIB em doze meses e expectativa de queda do PIB no terceiro e no quarto trimestres de 2026. O Brasil pode ter chegado a um ponto em que mais estímulos fiscais causam mais prejuízo do que benefício, pois seus efeitos inflacionários exigem juros elevados.

O primeiro sinal virá da escolha do ministro da Fazenda, com Alckmin, Galípolo e Fonteles como nomes cotados, todos vistos como moderados: Alckmin seria uma escolha explicitamente centrista, Galípolo tem conduzido uma política monetária ortodoxa e Fonteles construiu reputação de disciplina fiscal no Piauí. Os ajustes em discussão são mais táticos do que estruturais: maior contenção de gastos, revisão de despesas vinculadas, metas primárias mais ambiciosas e a possível tributação de instrumentos hoje isentos, como LCI, LCA, CRI, CRA e debêntures incentivadas. Nenhuma dessas medidas foi oficialmente anunciada. Há fatores favoráveis: superávit comercial acima de 4,5% do PIB, exportações recordes e petróleo (cerca de US$ 75 bilhões em doze meses, com produção de 4,6 milhões de barris por dia), cuja arrecadação pode subir de cerca de 0,5% para até 1,5% do PIB, desde que seja usada para reduzir a dívida e não para novos gastos. As exportações também dão suporte estrutural ao real, embora o câmbio de curto prazo siga sensível aos fluxos de capital e às expectativas fiscais.

Os próximos meses serão decisivos. Um ministro com credibilidade, acompanhado de compromissos concretos de contenção de gastos, poderia reduzir os prêmios de risco, valorizar o real, melhorar as expectativas de inflação e abrir espaço para o Banco Central aprofundar a flexibilização monetária. A manutenção da orientação fiscal atual, ou um ajuste considerado insuficiente, manteria os juros excepcionalmente elevados e prolongaria a deterioração das condições financeiras.

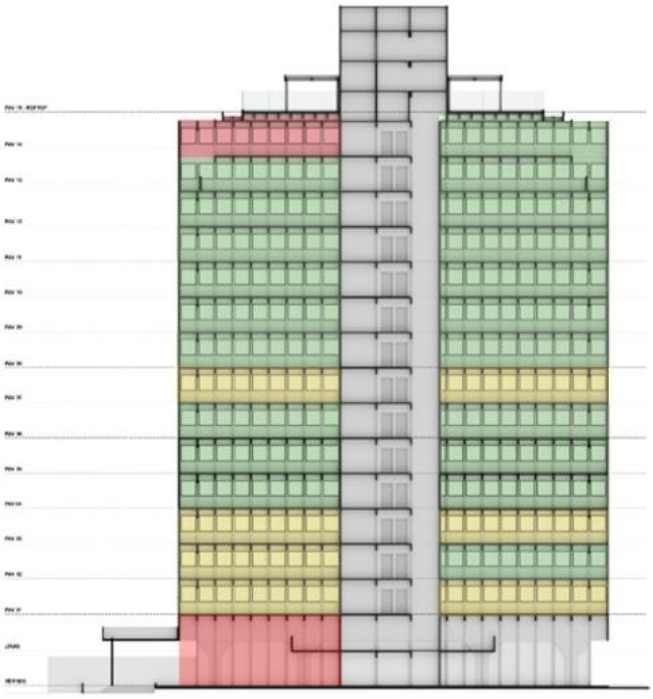
Atualizações gerais

Em outubro de 2026, o VINO gerou resultado total de R$ 0,047/cota, o que inclui o valor devido no mês de setembro da locatária Regus pago em atraso em outubro. No mês, foi anunciada a distribuição de R$ 0,045/cota em rendimentos, um aumento em relação aos R$ 0,042/cota distribuídos nos meses anteriores. A distribuição equivale a um dividend yield anualizado de 13,1% sobre a cota de mercado no fechamento do período. Após a distribuição, o Fundo encerrou o mês com R$ 0,036/cota de resultado acumulado não distribuído.

No Haddock Lobo 347, com a entrega das obras da Pop Press e término do período de concessão da Exit Lag, ambas iniciaram o pagamento de aluguel em outubro. O impacto desses contratos no resultado ainda foi parcial no mês, já que os aluguéis foram pagos de forma proporcional ao período de ocupação. Com o pagamento do aluguel completo a partir de novembro, os dois contratos passarão a contribuir com cerca de R$ 0,0011/cota no resultado mensal do Fundo. Outros dois andares ainda permanecem pendentes de entrega de obras já contratadas e devem passar a contribuir com receita para o fundo até o final deste ano. Além disso, o Fundo mantém negociações para a locação de novas áreas no ativo: o segundo conjunto do 2º andar e os 1º, 3º e 7º andares completos, sendo algumas delas em minutas. Se finalizadas, o resultado recorrente será impactado em, aproximadamente, R$ 0,003/cota.

Todas as negociações em andamento contemplam a entrega dos espaços no modelo turn key, em que o Fundo realiza a adaptação e o acabamento das áreas de acordo com as necessidades de cada locatário, que passa a ocupar o espaço já pronto para uso. A adesão dos potenciais locatários a esse formato reforça o acerto da decisão de passar a oferecer o serviço no Haddock Lobo 347. A solução reduz o investimento inicial e o prazo de mudança do locatário e torna o ativo mais competitivo na captação de novos contratos.

Locado
Em negociação
Vago
Áreas não pertencentes ao Fundo



Performance do Fundo

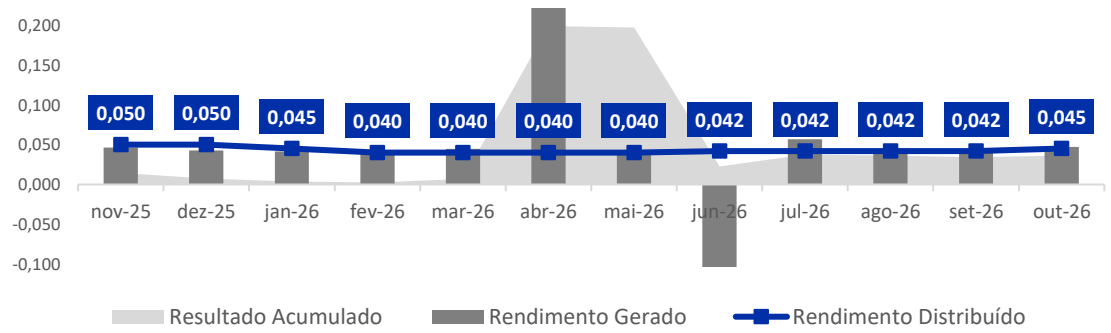
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R$ 3.897 mil, o equivalente a R$ 0,047/cota. O resultado dos imóveis totalizou R$ 6.739 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$ 3.004 mil, o equivalente a R$ 0,036/cota.

Resultado do Fundo	out 26 (R$ Mil)	out 26 (R$/Cota)	Acum. 2026 (R$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	6.739	0,081	0,076	0,097
Resultado Financeiro	-2.287	-0,028	-0,029	-0,034
Receita Financeira	413	0,005	0,004	0,002
Despesa Financeira	-2.700	-0,033	-0,032	-0,034
Taxa de Administração	-356	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-106	-0,001	-0,000	-0,000
Gestor	-249	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-208	-0,003	-0,003	-0,003
Resultado Recorrente Total	**3.887**	**0,047**	**0,040**	**0,053**
Resultado Não Recorrente	10	0,000	0,005	0,007
Ganhos de Capital	10	0,000	-	-
Outros	0	0,000	-	-
Resultado Total	**3.897**	**0,047**	**0,045**	**0,060**
Rendimentos a serem distribuídos	**3.727**	**0,045**	**0,042**	**0,062**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**2.834**	**0,034**
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	170	0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**3.004**	**0,036**

Histórico de Distribuição (R$/cota)



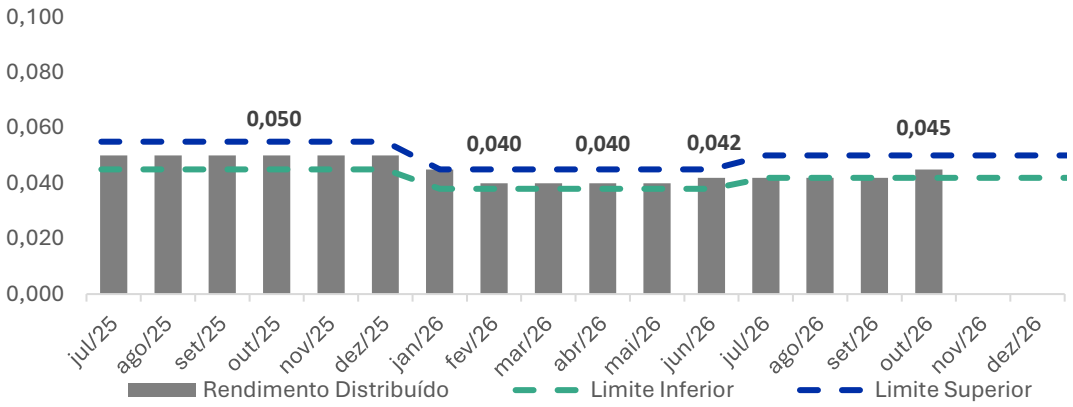
Estimativa de Rendimentos

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 janeiro de 2027 se situe entre R$ 0,042 e R$ 0,050 por 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.

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.

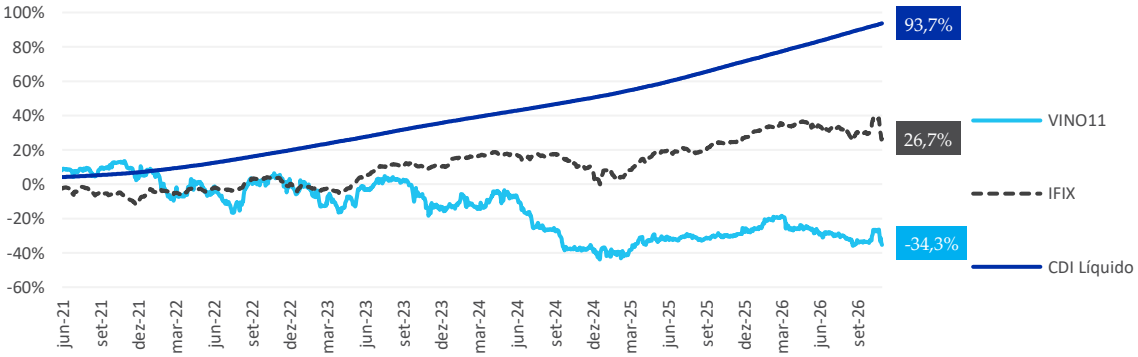
Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão7
Valor da Cota de Referência Inicial	4,29	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada [1]	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-4,5%	-19,5%	-62,9%	-62,8%	-67,8%
Rendimentos e Outros [2]	1,0%	7,4%	33,1%	26,9%	32,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	**-3,4%**	**-12,2%**	**-29,8%**	**-35,8%**	**-35,3%**
IFIX[3]	-2,9%	-3,4%	33,0%	30,5%	26,4%
IBOVESPA 4	-9,9%	4,2%	48,4%	77,5%	55,1%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-4,5%	-19,5%	-62,9%	-62,8%	-67,8%
Rendimentos e Outros	1,0%	7,4%	33,1%	26,9%	32,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo 5	**-3,4%**	**-12,2%**	**-29,8%**	**-35,8%**	**-35,3%**
CDI Líquido 6	0,9%	10,0%	65,6%	75,3%	79,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R$ 4,10, o que equivale a uma variação de -4,5% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,4% no mês, o equivalente a 0,5 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



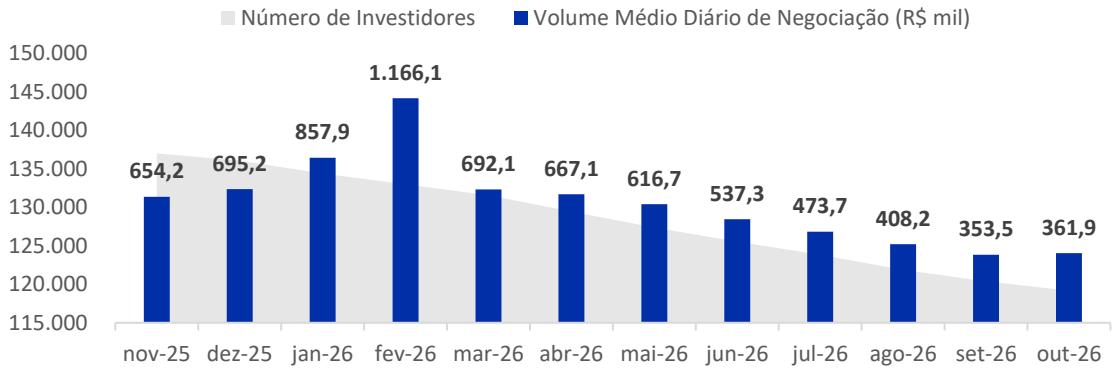
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 26
Valor de Mercado (R$ mil)	342.901
Número de Cotistas	119.161
Presença diária em Pregões	100,00%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	362
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

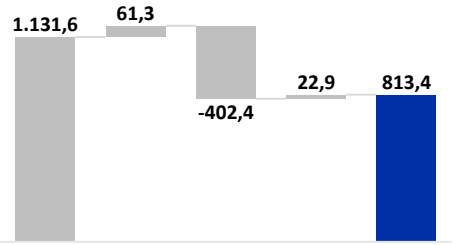
O Fundo encerrou o mês de outubro com 119.161 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R$ 342,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 361,9 mil, que representou um giro equivalente a 2,3% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 813,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 1.131,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 61,3 milhões em fundos referenciados DI com liquidez.

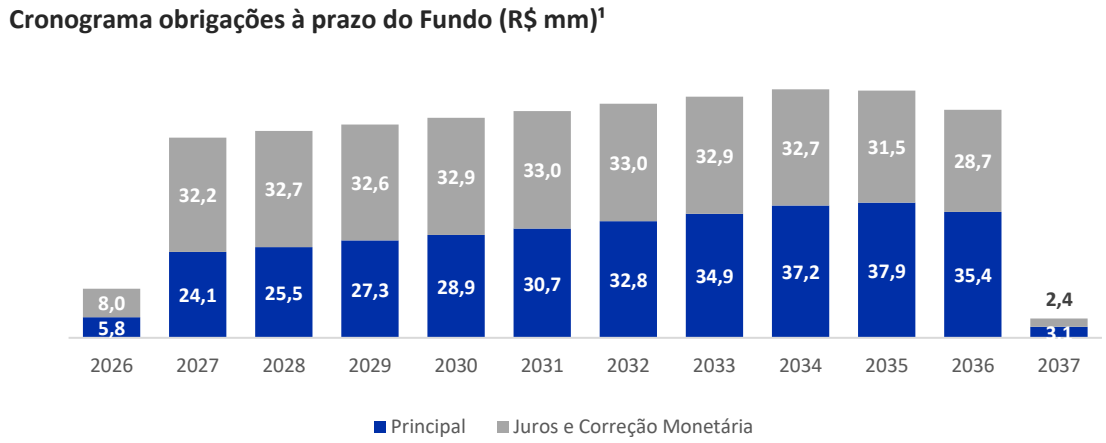
Portfolio	out 26 (R$ MM)	out 26 (R$/cota)
Imóveis	1.131,6	13,66
Aplicações Financeiras	61,3	0,74
Obrigações Financeiras	-402,4	-4,86
A Pagar / Receber	22,9	0,28
Patrimônio Líquido	**813,4**	**9,82**



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R$ -402,4 milhões. As obrigações líquidas das aplicações financeiras totalizam R$ -341 milhões, que representa 30,1% dos ativos imobiliários do fundo. Do montante total, R$ 23,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

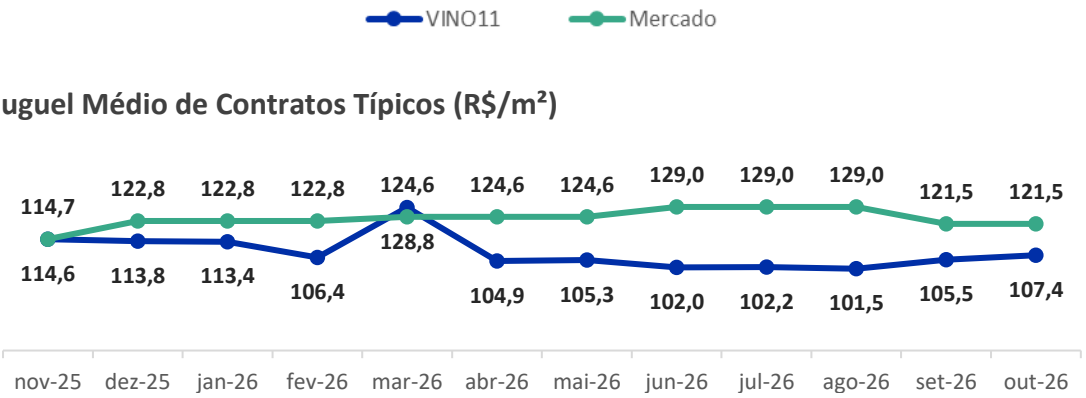
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	350.327	87%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	52.038	13%
Total				**402.365**	

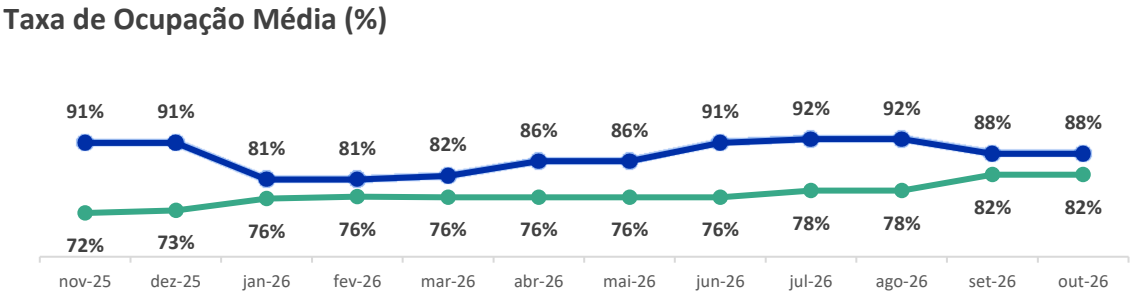
Cronograma de Pagamento das Obrigações a Prazo (R$ MM)[1]

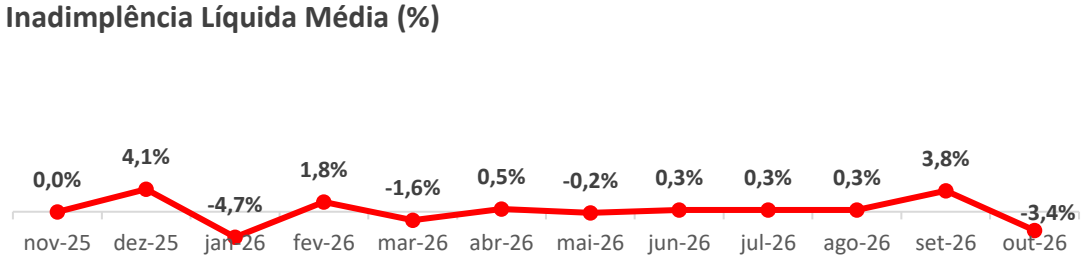


Indicadores Operacionais

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 11,6% em relação à média de mercado[1].







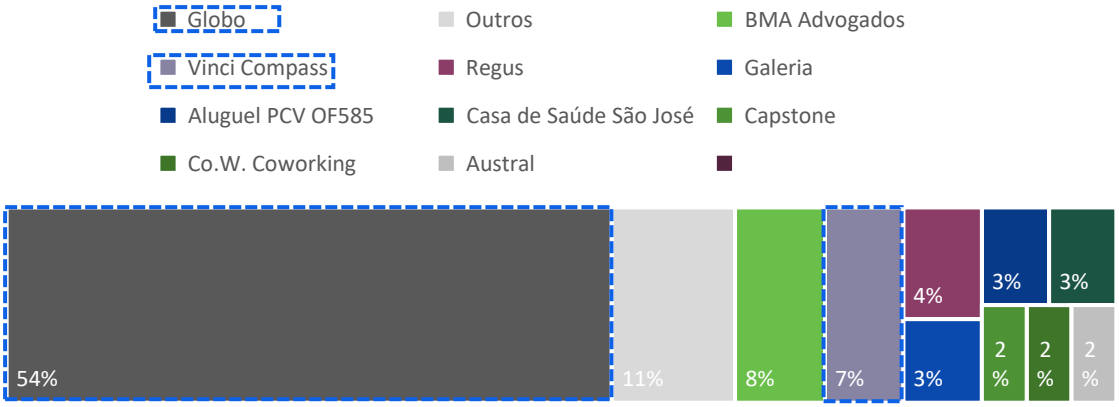
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 74,17 mil m² de ABL próprio.

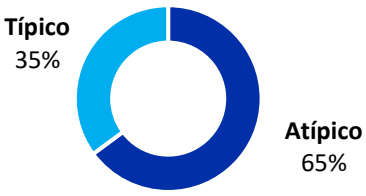
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

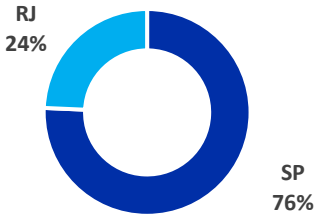
Locatário

Atípico

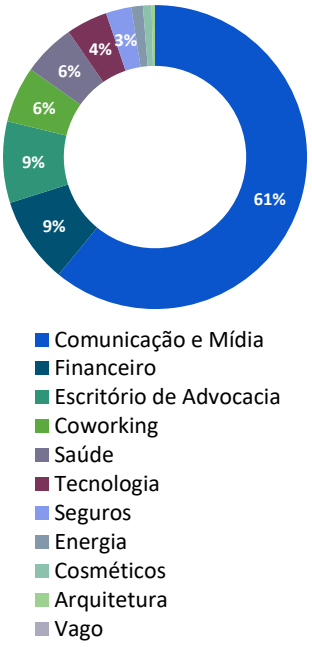


Tipo de Contrato





Segmento de Atuação



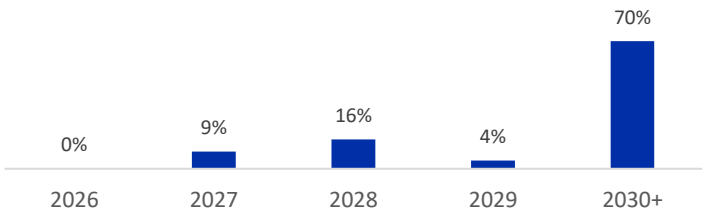
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, clique aqui.

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes de 6,5 anos. Cerca de 30% da receita de aluguel do fundo corresponde a contratos com vencimentos até 2029, e os 70% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2030+.

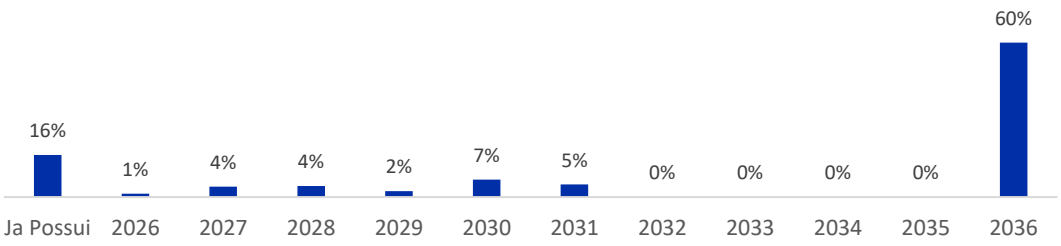
WAULT[1]

6,5
anos

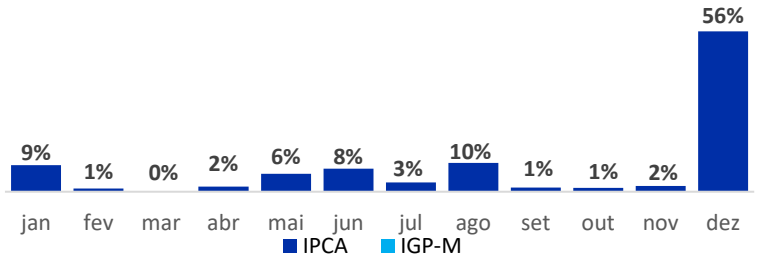
Vencimentos (% Receita Aluguel)

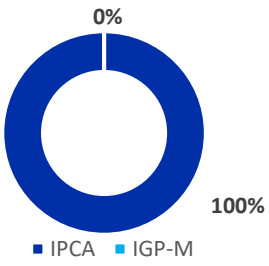


Revisionais (% Receita Aluguel)



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 m²
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 m²
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	NA[2]
Principais Locatários	ICTS
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	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
Região[1]	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 e Velotax
Tipo de Contrato	Típico
Região[1]	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
Região[1]	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	65%[2]
Principais Locatários	Fundação Zerbini, Edo Rocha e Papelaria 16
Tipo de Contrato	Atípico
Região[1]	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
Região[1]	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 45% da área BOMA

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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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