VINCI COMPASS

Vinci Offices FII
VINO11

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T26

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:

- ✓ Em agosto, o Fundo celebrou contrato de locação do 8° andar do Haddock Lobo 347 com a **Pop Press**, elevando a **ocupação contratada das áreas de escritórios do ativo para aproximadamente 67%**. Em outubro, com a conclusão das obras de adequação, Pop Press e ExitLag iniciaram o pagamento de aluguel, ainda de forma proporcional. A partir de novembro, com o aluguel cheio, os dois contratos devem contribuir com cerca de **R$ 0,0011/cota por mês** para o resultado do Fundo.

Ocupação Contratada Haddock Lobo
67%

Distribuição de Rendimentos:

- ✓ Em outubro, o Fundo anunciou a distribuição de **R$ 0,045/cota**, acima dos R$ 0,042/cota dos meses anteriores, com resultado de R$ 0,047/cota, que inclui o aluguel de setembro da Regus recebido em atraso. O Fundo encerrou o mês com **R$ 3,0 milhões (R$ 0,036/cota)** de resultado acumulado não distribuído.

R$ 0,045/cota
rendimento de outubro

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 COMPASS

Vinci Offices FII – VINO11

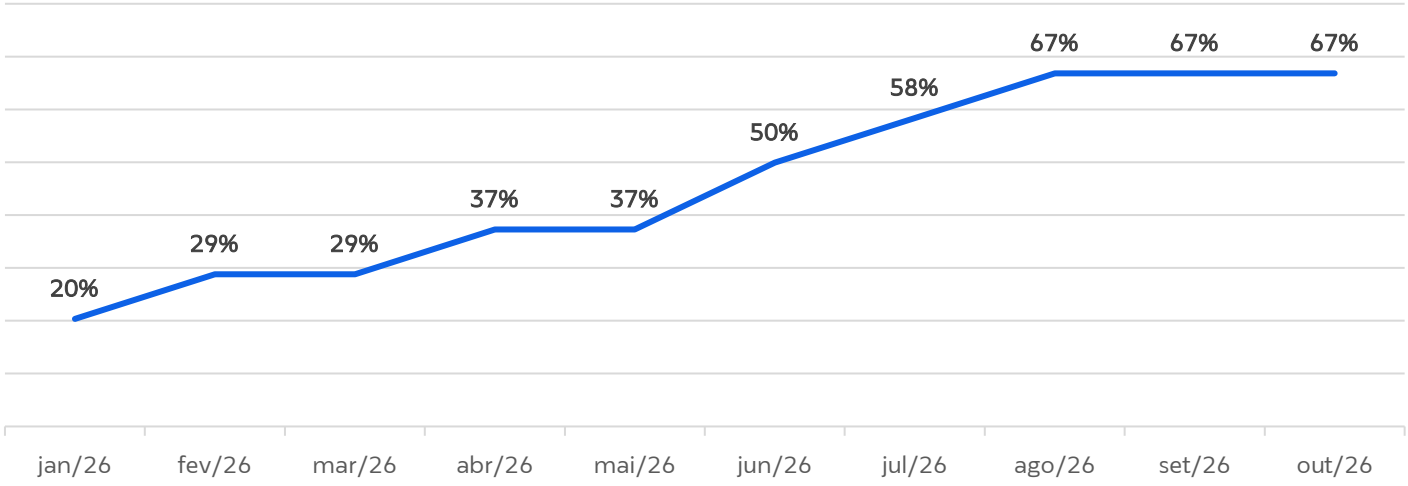
Haddock Lobo 347: evolução da estratégia comercial

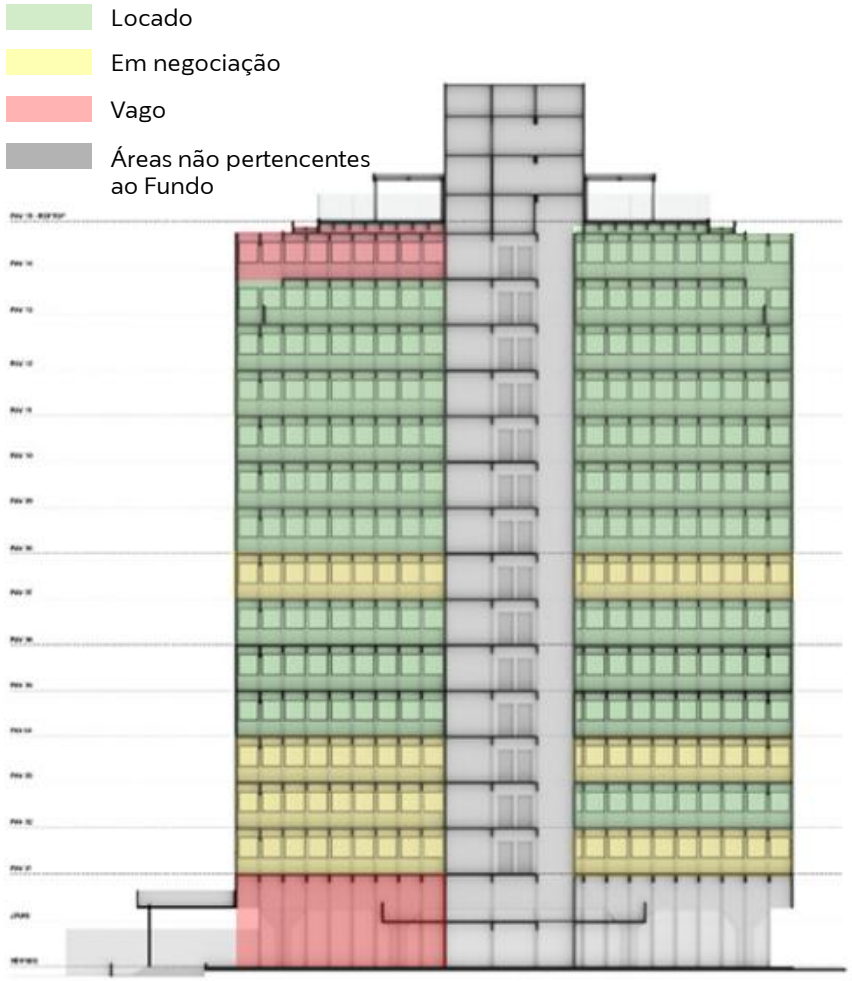
Desde a retomada da posse integral, em janeiro de 2026, a gestão vem conduzindo, em conjunto com a Matchpoint, a recomposição da ocupação do ativo, combinando locações convencionais e no modelo turn-key. Com a locação do 8° andar para a Pop Press, em agosto, a ocupação contratada dos escritórios chegou a cerca de 67%.

Em outubro, Pop Press e ExitLag começaram a pagar aluguel, ainda de forma proporcional. Com o aluguel cheio a partir de novembro, os dois contratos devem somar cerca de R$ 0,0011/cota por mês ao resultado. Outros dois andares, com obras contratadas, devem gerar receita até o fim do ano.

As negociações em turn-key para o segundo conjunto do 2° andar e os 1°, 3° e 7° andares, algumas já em minuta, podem somar cerca de R$ 0,003/cota ao resultado recorrente.

Evolução da ocupação contratada do Haddock Lobo 347 – Áreas de escritórios[1]





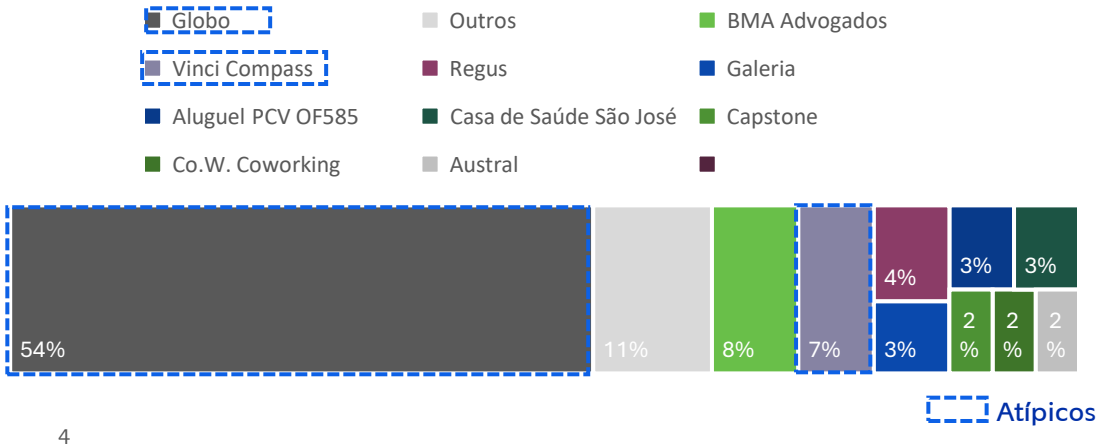
Vinci Offices FII – VINO11

Visão Geral do Portfólio

- 8 ativos totalizando mais de 72 mil m² de ABL própria
- 76% do portfólio em SP
- Diversificação nas sub regiões de SP
- 61% da receita em contratos atípicos
- Maior contrato típico representa 8% da receita

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

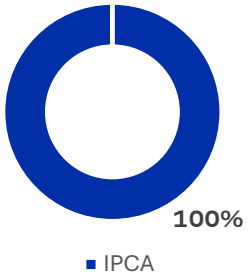
Diversificação da Receita por Locatário e Tipo de Contrato



WAULT [1]

6,5 anos

Índice de Reajuste dos Contratos



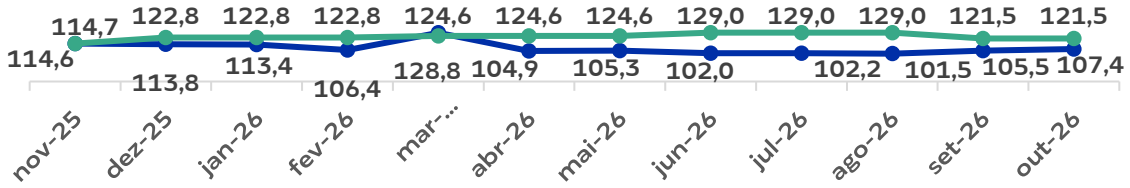
[1] *WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term): prazo médio ponderado remanescente dos contratos de locação, considerando o prazo até o vencimento de cada contrato ponderado pela respectiva receita de aluguel.*

Vinci Offices FII – VINO11

Indicadores Operacionais

VINO11 Mercado

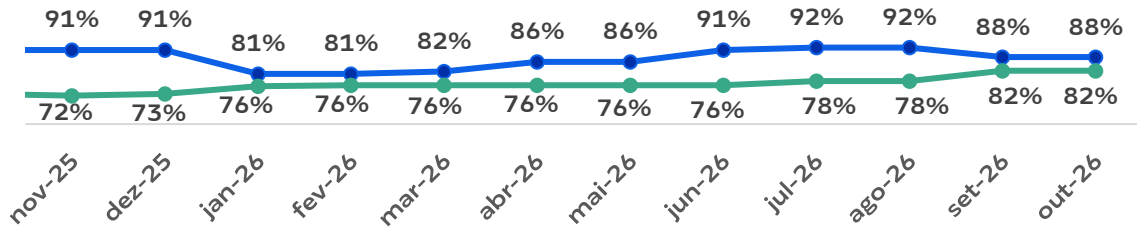
Aluguel Médio de Contratos Típicos (R$/m²)



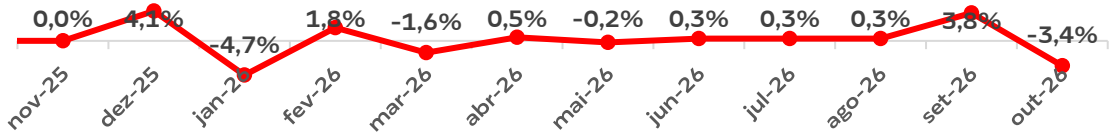
O aluguel médio dos contratos típicos passou de R$ 102/m² em julho para R$ 107/m² em outubro, com desconto de 11,6% em relação à média de mercado.

A taxa de ocupação média do Fundo se manteve em 92% em agosto e passou para 88% em setembro, patamar mantido em outubro.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Em agosto, a inadimplência líquida permaneceu em 0,3%, e foi concluída a negociação de rescisão com a BemFácil, no BBS, eliminando a exposição à locatária. Em setembro, o indicador subiu para 3,8% em razão do atraso no pagamento da Regus, no Vita Corá, valor posteriormente recebido com a totalidade dos encargos e multas devidos. Em outubro, com o recebimento do valor em atraso, o indicador ficou em -3,4%.

Mercado: valores médios de locação e indicadores operacionais das respectivas regiões, conforme dados divulgados pela plataforma Buildings.

Vinci Offices FII – VINO11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

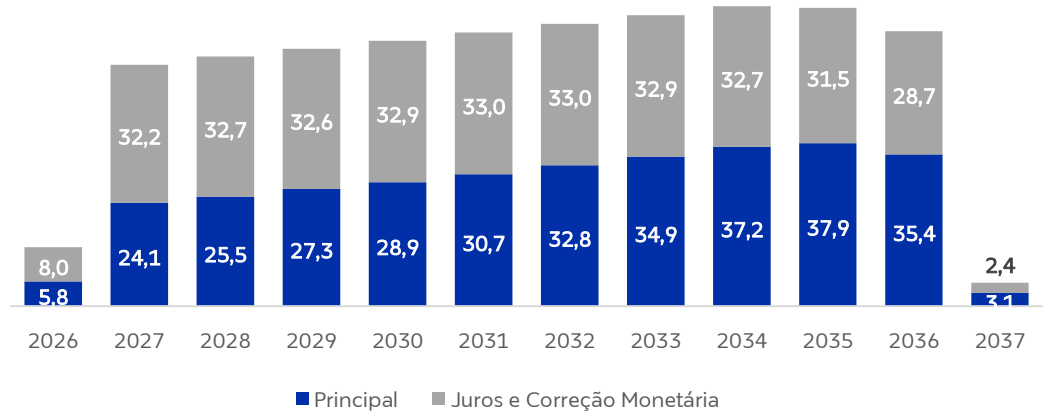
Em outubro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R$ 402,4 milhões, ou R$ 341,0 milhões líquido das aplicações financeiras.

Alavancagem

Alavancagem (R$ mil)	Outubro 2026
Aplicações Financeiras	61,3
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026	-5,8
Caixa Líquido ao Fim de 2026	55,6
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos e Demais Recebimentos	-396,6
Obrigações Líquidas	-341,0

Dívida	Taxa	Vencimento	Saldo (R$ mil)	% Total
Sede Globo SP	IPCA + 6,948%	jan/37	350.327	87%
Haddock Lobo	IPCA + 5,575%	out/35	52.038	13%
Total	-	-	*402.365*	

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 outubro 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)	Julho/26 (R$ mil)	Agosto/26 (R$ mil)	Setembro/26 (R$ mil)	3T26	Δ 3T25 (%)	2026	Δ 2025(%)
Resultado Imóveis	6.466	6.356	5.956	18.778	-19%	56.494	-20%
Resultado Financeiro	-2.273	-2.296	-2.218	-6.787	-25%	-21.563	-31%
Receita Financeira	371	457	432	1.259	100%	2.654	-273%
Despesa Financeira	-2.644	-2.753	-2.650	-8.047	-17%	-24.218	-19%
Taxa de Administração	-391	-420	-362	-1.173	-8%	-3.683	1%
Administrador e Escriturador	-109	-110	-105	-324	-4%	-984	-4%
Gestor	-283	-310	-257	-850	-9%	-2.699	3%
Outras Receitas/Despesas	-294	-257	-222	-773	18%	-2.210	15%
Resultado Recorrente Total (R$/cota)	**0,042**	**0,041**	**0,038**	**0,121**	**-17%**	**0,351**	**-13%**
Resultado Não Recorrente	1.206	-	152	1.358	-110%	4.081	-678%
Resultado Não Recorrente (R$/cota)	**0,015**	**0,000**	**0,002**	**0,016**	**-110%**	**0,049**	**-678%**
Resultado Total	**0,057**	**0,041**	**0,040**	**0,138**	**-1397%**	**0,400**	**1%**
Rendimentos a serem distribuídos	**0,040**	**0,042**	**0,042**	**0,124**	**100%**	**0,373**	**-17%**
Distribuição sobre o Resultado (%)	**70%**	**103%**	**105%**	**90%**	**-115%**	**93%**	**-18%**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**0,020**	**0,037**	**0,036**	**0,020**	**-**	**0,007**	**-**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,017	-0,001	-0,002	0,014	-	0,027	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**0,037**	**0,036**	**0,034**	**0,034**	**-**	**0,034**	**-**

VINCI
COMPASS