

VINCI COMPASS

Vinci Offices FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações gerais	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	18
Contato RI	18



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 (27-02-26)

R\$ 5,50

Valor Patrimonial da Cota (27-02-26)

R\$ 9,89

Quantidade de Cotas

82.826.295

Número de Cotistas (27-02-26)

132.985

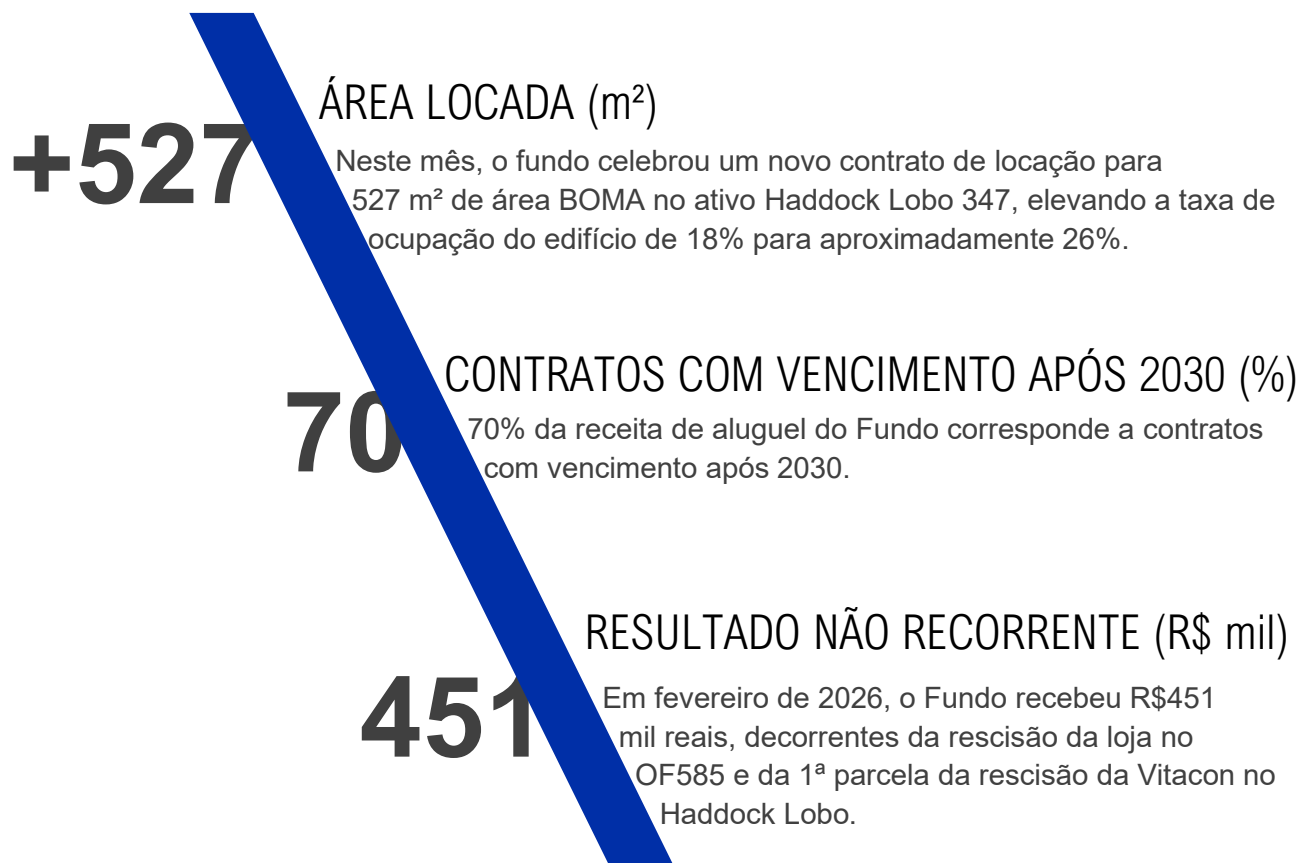
Taxa de Administração²

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

Destques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário externo segue relativamente benigno para os mercados, ainda que com alguns pontos de atenção. Nos Estados Unidos, a atividade apresenta sinais de desaceleração, especialmente no mercado de trabalho, enquanto a inflação vem cedendo e a política monetária caminha para um ciclo de flexibilização. A China, por sua vez, continua em trajetória de crescimento mais moderado, sem sinais de ruptura abrupta, mantendo ainda demanda relevante por commodities. Para o Brasil, o ponto central é que esse ambiente global segue relativamente favorável, com crescimento americano moderado e liquidez internacional elevada, o que tende a sustentar fluxos para mercados emergentes. Entre os riscos externos, o principal fator de atenção permanece sendo a evolução de conflitos geopolíticos, que podem gerar episódios de volatilidade nos mercados.

No Brasil, o quadro macroeconômico passou por uma inflexão importante. Após um período de crescimento acima do potencial impulsionado por estímulos fiscais, a política monetária foi levada a um patamar bastante restritivo, com taxa real significativamente acima da neutra. Esse aperto já se reflete em desaceleração da atividade e, ao mesmo tempo, em queda consistente das expectativas de inflação. Indicadores de mercado e projeções para os próximos anos vêm recuando, reforçando a perspectiva de desaceleração inflacionária ao longo de 2026.

Esse ambiente de atividade mais fraca, expectativas de inflação em queda e política monetária ainda bastante contracionista cria as condições para o início gradual de um ciclo de cortes da Selic. A redução das taxas tende a ocorrer inicialmente por razões técnicas, refletindo o nível elevado da taxa real e o arrefecimento da economia. Caso esse processo se consolide, a combinação de queda de juros e melhora das condições macroeconômicas pode criar um ambiente mais construtivo para os ativos domésticos ao longo de 2026.

Atualizações gerais

Em fevereiro de 2026, o VINO gerou um resultado total de R\$ 0,039/cota e foi anunciada a distribuição de R\$ 0,040/cota em rendimentos, equivalente a um dividend yield anualizado de 8,7% sobre a cota de mercado no fechamento de fevereiro. O Fundo encerrou ainda o mês com R\$ 0,003/cota de resultado acumulado não distribuído.

Conforme informado no relatório de janeiro, foi formalizada a rescisão do contrato da loja anteriormente ocupada pela Vitacon no ativo Oscar Freire 585. Em fevereiro, o Fundo recebeu o montante de R\$ 289 mil referente a essa rescisão, equivalente a aproximadamente R\$ 0,003/cota.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante publicado em 06/03/2026, foram concluídas as negociações envolvendo os valores devidos pela Vitacon no âmbito da desocupação do ativo Haddock Lobo 347, que somaram R\$ 485 mil a serem recebidos pelo Fundo em três parcelas mensais iguais, sendo a primeira recebida em fevereiro, com impacto aproximado de R\$ 0,002/cota no resultado do mês. As duas parcelas remanescentes possuem previsão de pagamento em março e abril de 2026.

Estes recebimentos referentes aos imóveis Oscar Freire 585 e Haddock Lobo 347, que representaram, aproximadamente, R\$ 0,005/cota no mês, possuem natureza não recorrente e, portanto, não compõem a base de geração recorrente de resultado do Fundo.

Do lado operacional, em linha com a estratégia de recomposição de ocupação mencionada no relatório de janeiro, o Fundo celebrou, em fevereiro, novo contrato de locação com a Joompro Brazil Ltda para uma área de 526,8 m², correspondente ao 12º andar do edifício Haddock Lobo 347, no modelo *turn-key*. Com a entrada em vigor do contrato, prevista para o início de junho de 2026 após a conclusão das obras, a taxa de ocupação do ativo deverá passar de 18% para aproximadamente 26% da área BOMA. A partir desse momento, a locatária passará a pagar aluguel e encargos, quando os indicadores operacionais do Fundo também passarão a refletir essa nova ocupação. O contrato possui prazo de 5 anos (a partir de jun/26) e o valor de locação por m² bem como as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região, considerando a modalidade de locação *turn-key*, reforçando a estratégia de recomposição do ativo com maior captura de valor. A nova locação do Imóvel impactará positivamente o resultado mensal do Fundo em aproximadamente, R\$ 0,001/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, após o término do período de concessões.

Além disso, o resultado de fevereiro não contempla o recebimento do aluguel referente à Regus no ativo Vita Corá, cujo boleto foi pago no início de março em função de uma questão operacional da locatária, de forma semelhante ao ocorrido de dezembro para janeiro, que impactou o indicador de inadimplência do Fundo. O valor foi pago integralmente, acrescido dos encargos contratuais de multa e juros pelo atraso. Dessa forma, o respectivo montante será refletido no resultado do mês subsequente, sem qualquer impacto estrutural na inadimplência do contrato.

A gestão segue focada na comercialização das áreas vagas remanescentes, especialmente no ativo Haddock Lobo 347, com o objetivo de recompor gradualmente a ocupação e estabilizar o resultado recorrente do Fundo.

Performance do Fundo

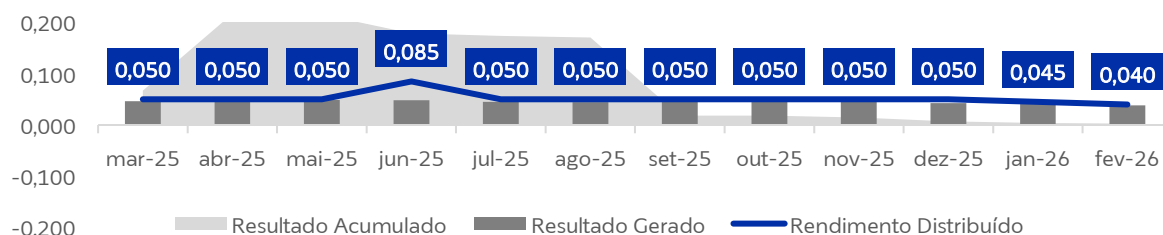
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 3.197 mil, o equivalente a R\$ 0,039/cota. A receita dos imóveis em fevereiro totalizou R\$ 5.932 mil. O resultado financeiro foi de R\$ -2.533 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,040/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 209 mil, equivalente a R\$ 0,003/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 26 (R\$ mil)	Fevereiro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	5.932	0,072	0,076	0,100
Resultado Financeiro	-2.533	-0,031	-0,031	-0,034
Receita Financeira	114	0,001	0,002	0,000
Despesa Financeira	-2.647	-0,032	-0,033	-0,035
Taxa de Administração	-439	-0,004	-0,004	-0,007
Administrador e Escriturador	-108	-0,000	-0,000	-0,000
Gestor	-330	-0,004	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-214	-0,003	-0,002	-0,003
Resultado Recorrente Total	2.746	0,033	0,037	0,055
Resultado Não Recorrente	451	0,005	0,003	0,007
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	451	0,005	-	-
Resultado Total	3.197	0,039	0,040	0,062
Rendimentos a serem distribuídos	3.313	0,040	0,043	0,064

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	325	0,004
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-116	-0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	209	0,003

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



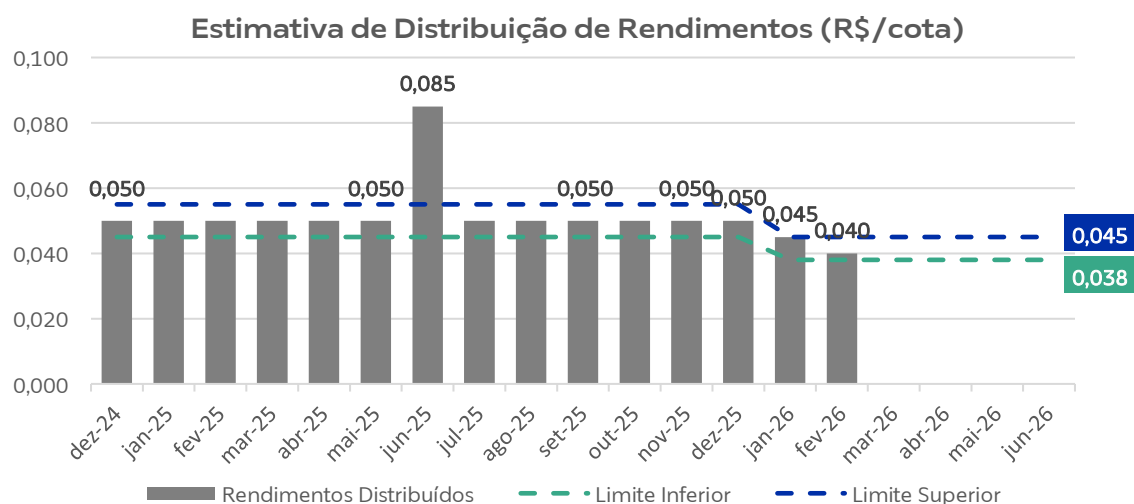
Estimativa de Rendimentos

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 junho de 2025 se situe entre R\$ 0,038/cota e R\$ 0,045/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.

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.



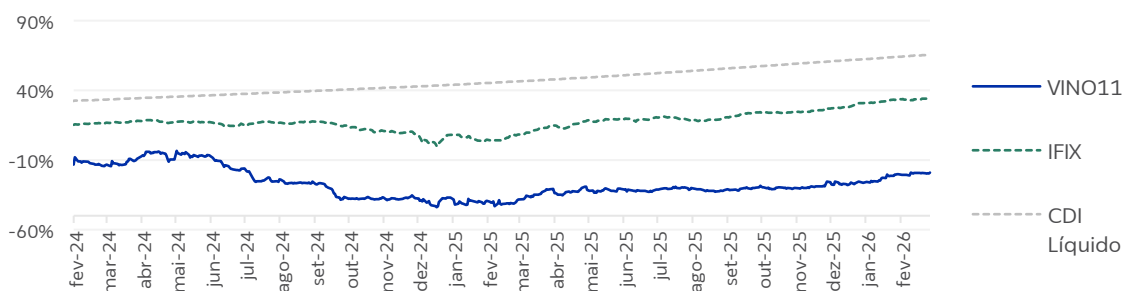
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,47	5,09	11,03	11,00	12,70
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	0,5%	8,0%	-41,3%	-53,4%	-56,7%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,7%	29,0%	33,5%	37,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,2%	9,7%	-12,3%	-19,8%	-19,1%
IFIX ³	1,3%	3,6%	42,7%	40,0%	35,6%
IBOVESPA ⁴	4,1%	17,2%	66,9%	99,6%	74,3%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	0,4%	6,4%	-41,3%	-53,4%	-56,7%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,7%	29,0%	33,5%	37,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,1%	8,1%	-12,3%	-19,8%	-19,1%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,9%	52,8%	61,7%	65,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 5,50, o que equivale a uma variação de 0,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,2% no mês, o equivalente a 0,1 ponto percentual abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



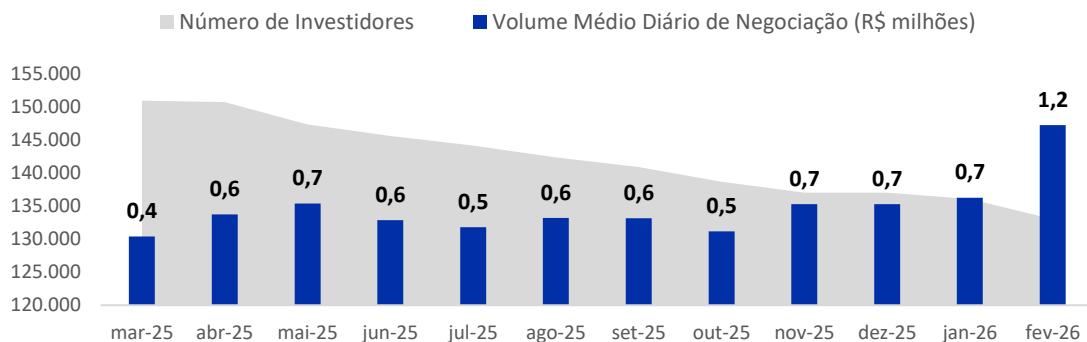
Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	455.545
Número de Cotistas	132.985
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1,2
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

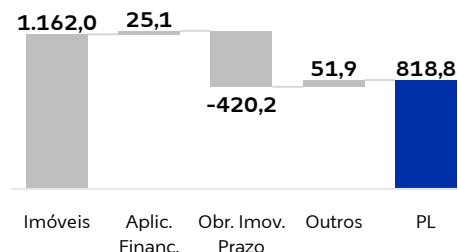
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 132.985 cotistas e um valor de mercado de R\$ 455,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,2 mil que representou um giro equivalente a 4,7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 818,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1.162,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 25,1 milhões, em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

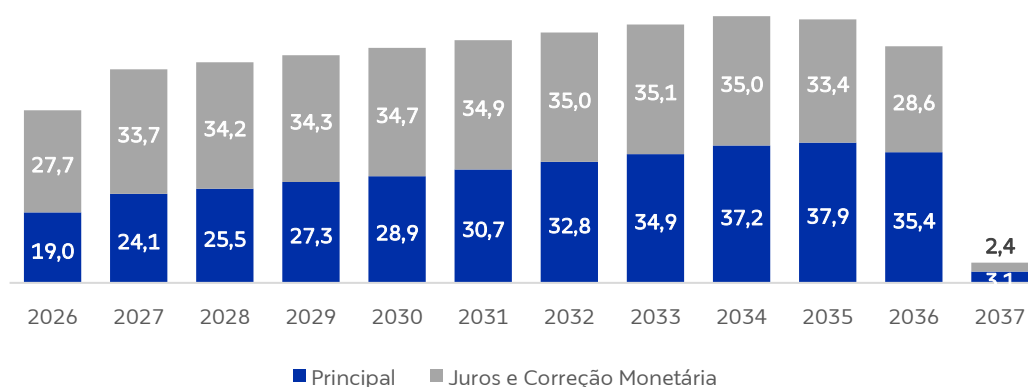
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.162,0	14,03
Aplicações Financeiras	25,1	0,30
Obrigações Imóveis a Prazo	-420,2	-5,07
A Pagar / Receber	51,9	0,63
Patrimônio Líquido	818,8	9,89



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de R\$ 420,2 milhões. As obrigações liquidas das aplicações financeiras e valores a receber decorrentes da venda do ativo BM336 totalizam R\$ 359,2, que representa 30,9% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, R\$ 23,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

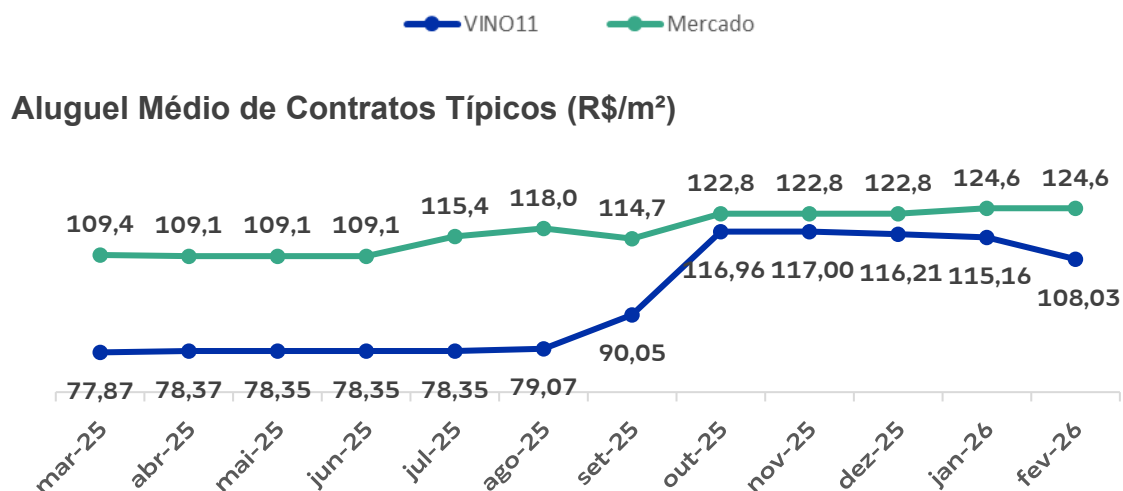
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Sede Globo SP (CRI)	22A0695877	IPCA + 6,948%	jan/37	353.201	84%
Haddock Lobo (CRI)	20J0894746	IPCA + 5,575%	out/35	67.012	16%
Total	-	-	-	420.213	-

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



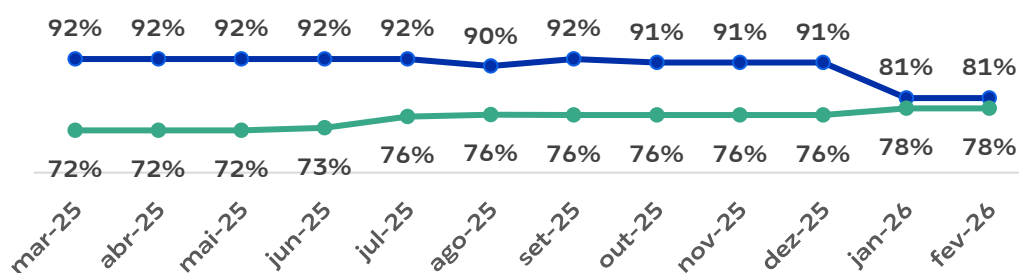
Indicadores Operacionais

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 13,3% em relação à média de mercado¹.

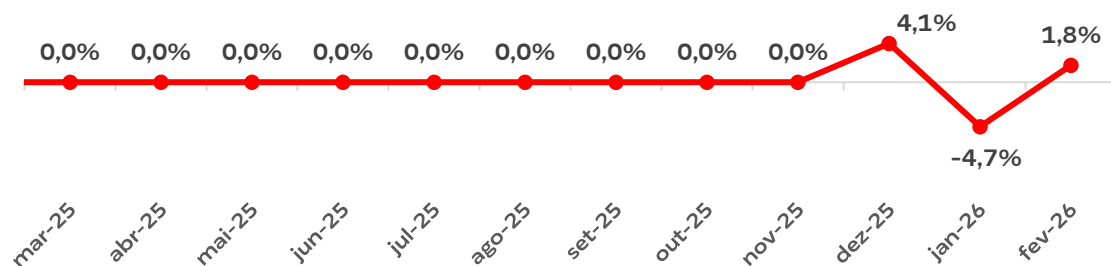


A queda do aluguel médio em fevereiro decorre de efeito pontual de conciliação do aluguel variável da Regus (Vita Corá), com compensação integral prevista para março, sem impacto recorrente no contrato.

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



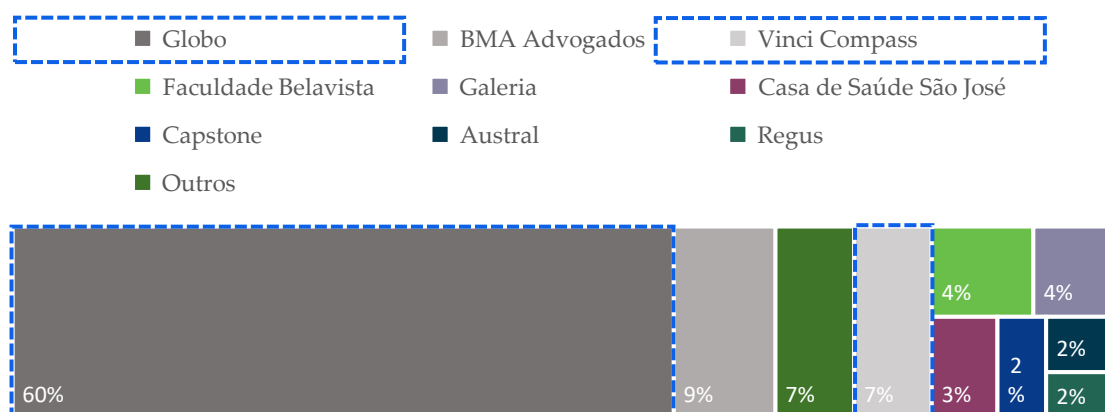
A inadimplência de fevereiro refere-se ao atraso da Regus (Vita Corá), já regularizado no início de março com encargos contratuais.

Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 75,0 mil m² de ABL próprio.

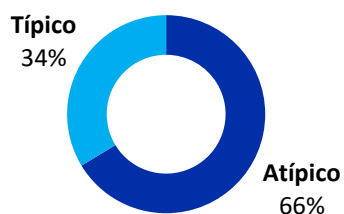
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

Locatário

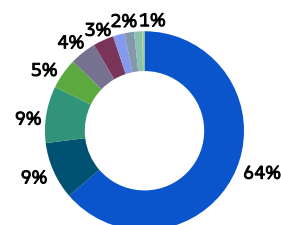


Atípico

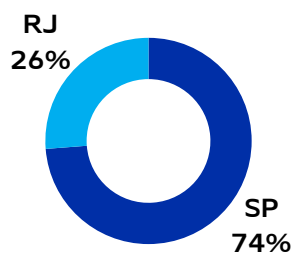
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Cidade



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

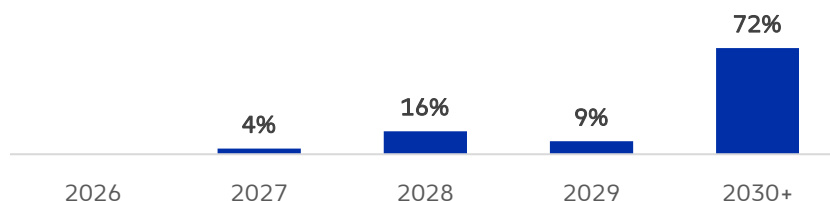
Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,6 anos. Cerca de 30% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2029, e os 70% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2030.

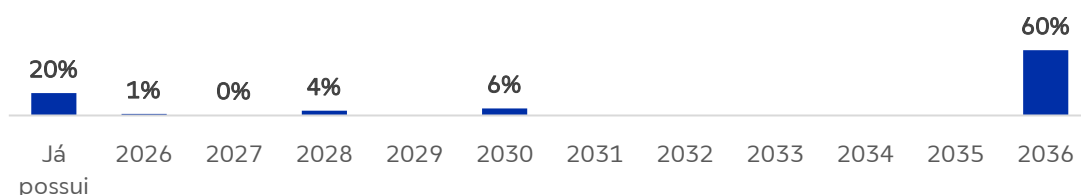
WAULT¹



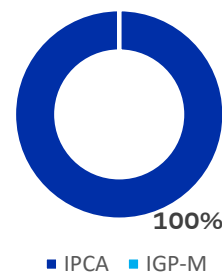
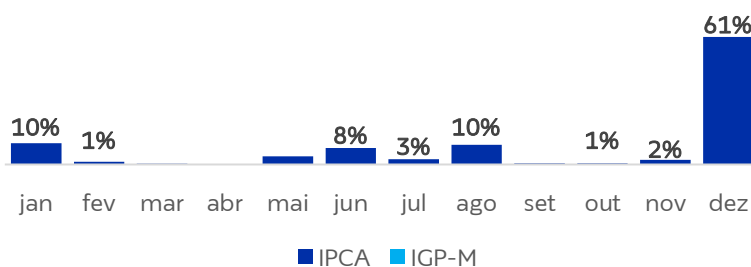
Vencimentos (% Receita Aluguel)



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 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners e Austral
Certificação	LEED Silver
Região¹	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
Região¹	Zona Sul, RJ

¹ Fonte: Buildings



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



% Participação VINO11	66,7%
Área BOMA Própria	4.100 m ²
Taxa de Ocupação	14%
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 m ²
Taxa de Ocupação	75%
Principais Locatários	Regus
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

¹ Fonte: Buildings

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	44%
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 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Galeria
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Vila Madalena, SP

7. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Faculdade Belavista
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Pinheiros, SP

8. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA Própria	6.980 m ²
Taxa de Ocupação	18% ²
Principais Locatários	Fundação Zerbini, Edo Rocha e Papelaria 16
Tipo de Contrato	Típico
Região¹	Paulista, 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 26% da área BOMA.

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



% Participação VINO11	100%
Área BOMA Própria	39.050 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Globo
Tipo de Contrato	Atípico
Região¹	Chucri Zaidan, SP

¹ Fonte: Buildings

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.

The image features a solid blue background with several white geometric lines. In the top right, there are two overlapping, elongated, diamond-like shapes. In the bottom left, there are two concentric, curved white lines that sweep across the corner.

**VINCI
COMPASS**