

**VINCI
COMPASS**

Vinci Logística 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
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	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	22
Contato RI	22



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

10/12/2018

Código de Negociação – B3

VILG11

CNPJ

24.853.044/0001-22

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação:
Logística

Público-alvo

Investidores em Geral

Valor de Mercado da Cota¹ (28-02-2026)

R\$ 102,48

Valor Patrimonial da Cota (28-02-2026)

R\$ 113,19

Quantidade de Cotas

14.997.396

Número de Cotistas (28-02-2026)

146,610

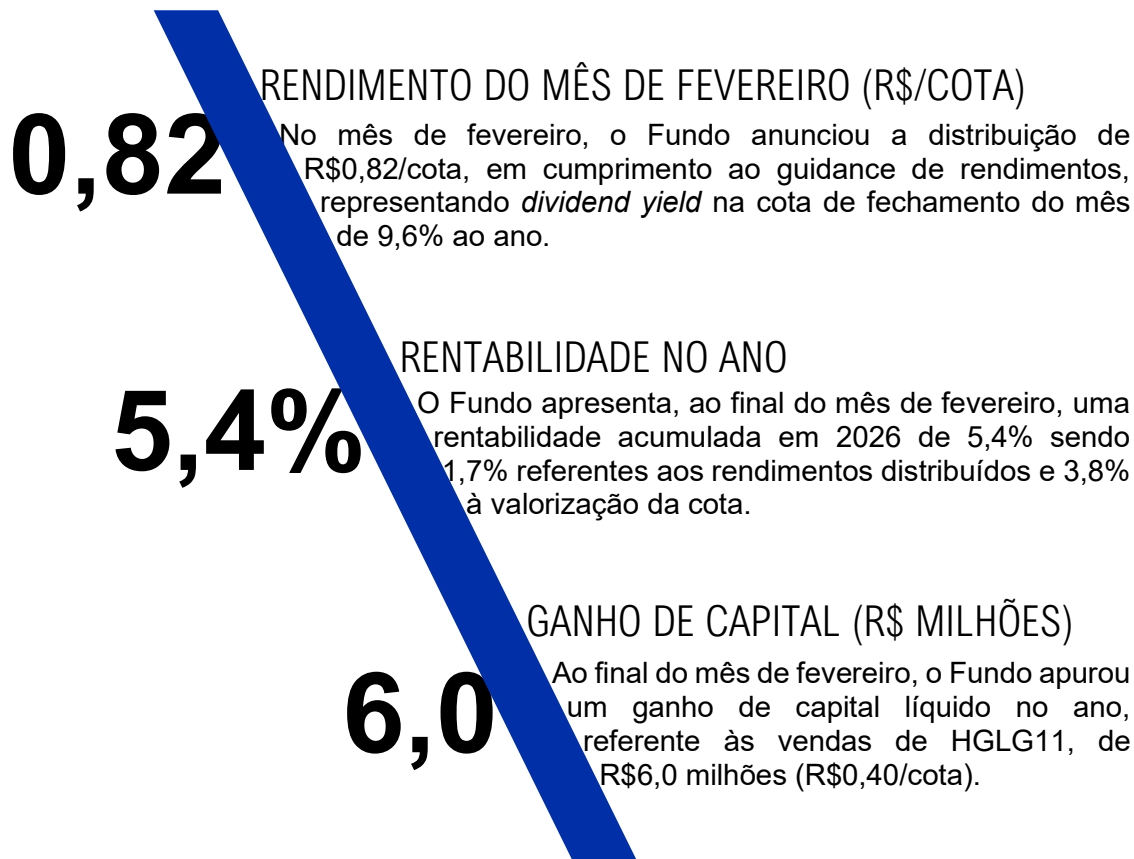
Taxa de Administração²

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% 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



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.

Acompanhamento da Venda das Cotas de HGLG11

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#) publicado no dia 26 de novembro de 2025, o Fundo concluiu a alienação dos ativos Porto Canoa LOG, Parque Logístico Osasco, Fernão Dias Business Park e CD Privalia pelo montante de R\$ 709,6 milhões, com R\$ 582,2 milhões tendo sido pagos por meio da integralização de cotas do fundo HGLG11, emitidas pelo valor patrimonial. Dessa forma, o Fundo passou a ser detentor do total de 3.588.973 cotas de HGLG11, com vedação (*lock-up*) para vendas até 31/12/2025.

Em fevereiro de 2026, o Fundo continuou o processo de venda da posição de HGLG11 no mercado secundário, gerando caixa no montante de R\$ 30,5 milhões, equivalente a 194.089 cotas de HGLG11, dos quais R\$ 3,3 milhões (R\$0,22/cota) são de ganho de capital relativo. No fim de fevereiro, o Fundo ainda é detentor de 3.229.307 cotas de HGLG11, que apresentam valor de mercado de R\$ 513,4 milhões.

Mês	Quantidade de Cotas (final do período) ¹	Posição a Mercado (R\$ milhão)	Venda (R\$ milhão)	Ganho de Capital Líquido (R\$ mil)	Ganho de Capital (R\$/cota)
nov/25	3.588.973	577,8	-	-	-
dez/25	3.588.973	565,4	-	-	-
jan/26	3.423.396	539,2	26,0	2.750,1	0,18
fev/26	3.229.307	513,4	30,5	3.251,3	0,22
Total			56,5	6.001,4	0,40

A Gestão do Fundo pretende continuar com o plano de venda das cotas de HGLG11 no mercado secundário e busca ativamente novas oportunidades para alocação do caixa gerado.

Informe de Rendimentos

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) publicado em 06/03/2026, os Informes de Rendimentos relativos ao ano de 2025 do Fundo serão obtidos diretamente pelo investidor através do Portal do Investidor do administrador.

Performance do Fundo

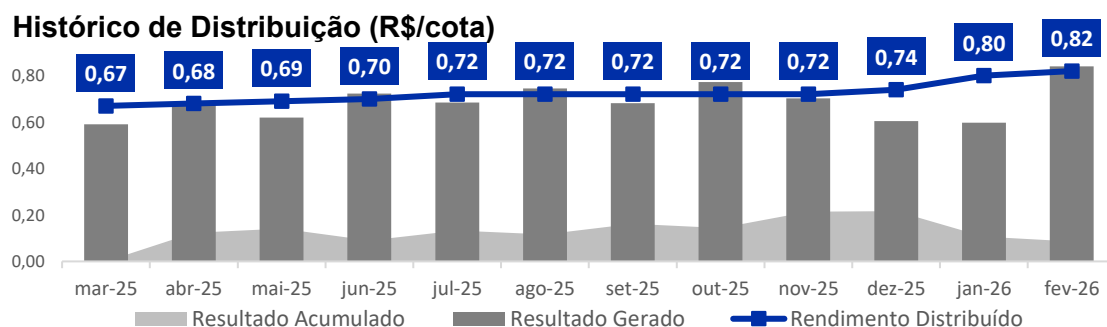
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 12.606 mil, o equivalente a R\$ 0,84/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 7.463 mil, o equivalente a R\$ 0,50/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.602 mil, o equivalente a R\$ 0,11/cota. O resultado não recorrente inclui o resultado relativo à transação anunciado no Fato Relevante de 26 de novembro de 2025, incluindo a venda das cotas de HGLG11 no mercado secundário. Cabe ressaltar que os rendimentos de fundos imobiliários investidos pelo Fundo são computados como receita financeira. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

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	7.463	0,50	0,51	0,80
Resultado Financeiro	2.828	0,19	0,19	-0,06
Receita Financeira	4.401	0,29	0,30	0,05
Despesa Financeira	-1.573	-0,10	-0,11	-0,11
Taxa de Administração	-1.071	-0,07	-0,10	-0,61
Administrador e Escriturador	-185	-0,01	-0,01	-0,55
Gestor	-886	-0,06	-0,08	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-252	-0,02	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	8.968	0,60	0,60	0,64
Resultado Não Recorrente	3.638	0,24	0,21	0,01
Ganhos de Capital	3.638	0,24	0,21	0,01
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	12.606	0,84	0,60	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	12.298	0,82	0,81	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.293	0,09
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	308	0,02
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.602	0,11

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



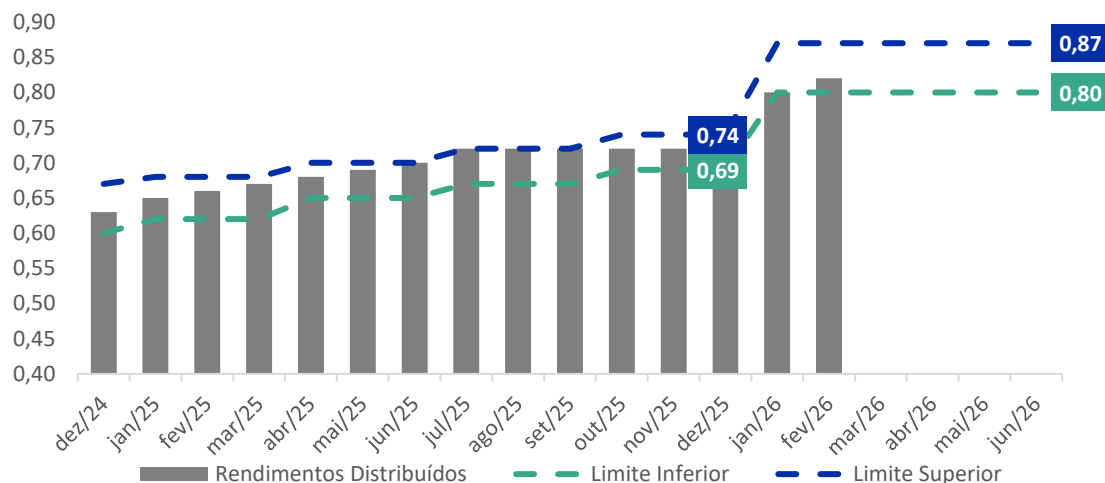
Estimativa de Rendimentos

Considerando a venda dos ativos realizada em novembro de 2025, em função da parcela a ser recebida em cotas de HGLG11, o reconhecimento do ganho de capital por parte do Fundo será contabilizado em regime caixa à medida que as cotas de HGLG11 sejam alienadas no mercado secundário, seguindo restrições acordadas com o comprador.

Para o primeiro semestre de 2026, a Gestão do Fundo estima que os rendimentos distribuídos se situem no intervalo entre R\$ 0,80 e R\$ 0,87 por cota. Em fevereiro, em cumprimento ao *guidance*, o Fundo distribuiu R\$ 0,82 por cota, representando um incremento de 10,8% em relação ao valor distribuído em final de 2025.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



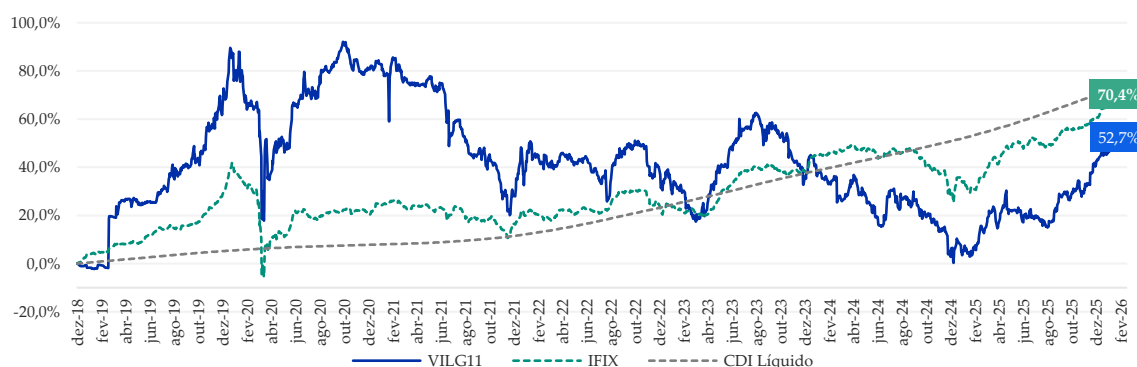
Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	101,85	98,76	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	102,48	102,48	102,48	102,48	102,48
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	0,6%	3,8%	-13,2%	-6,8%	12,7%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	1,7%	45,4%	92,4%	39,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,4%	5,4%	32,3%	85,6%	52,7%
IFIX ³	1,3%	3,6%	36,0%	56,3%	70,4%
IBOVESPA ⁴	4,1%	17,2%	71,1%	99,8%	119,7%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	0,5%	3,0%	-13,2%	-6,8%	10,2%
Rendimentos e Outros	0,8%	1,7%	45,4%	92,4%	39,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,3%	4,7%	32,3%	85,6%	50,1%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,9%	60,6%	70,3%	74,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 102,48, uma variação de 0,6% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,4% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 52,7%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 70,4%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 50,1% representando 67,3% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 2ª emissão e 6ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de agosto negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

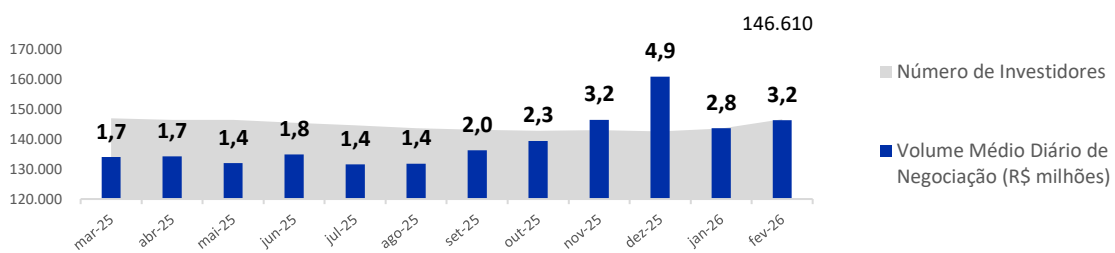
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.549.231
Número de Cotistas	146.610
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.165
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,8%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 146.610 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,2 milhões, que representou um giro equivalente a 3,8% das cotas do Fundo.

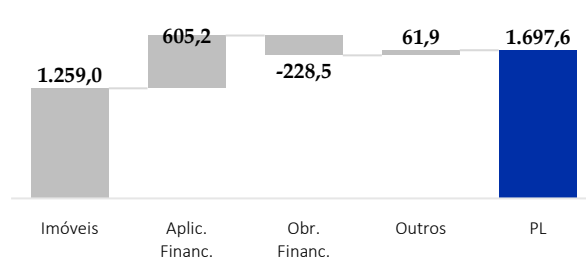


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 1,7 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,3 bilhão.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 605,2 milhões, que incluem R\$ 65,8 milhões em ativos com liquidez imediata e R\$ 539,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário dos quais R\$ 520,8 representam a posição do Fundo em HGLG11.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.259,0	83,9
Aplicações Financeiras	605,2	40,4
Obrigações Financeiras	-228,5	-15,2
A Pagar / Receber	61,9	4,1
Patrimônio Líquido	1.697,6	113,2

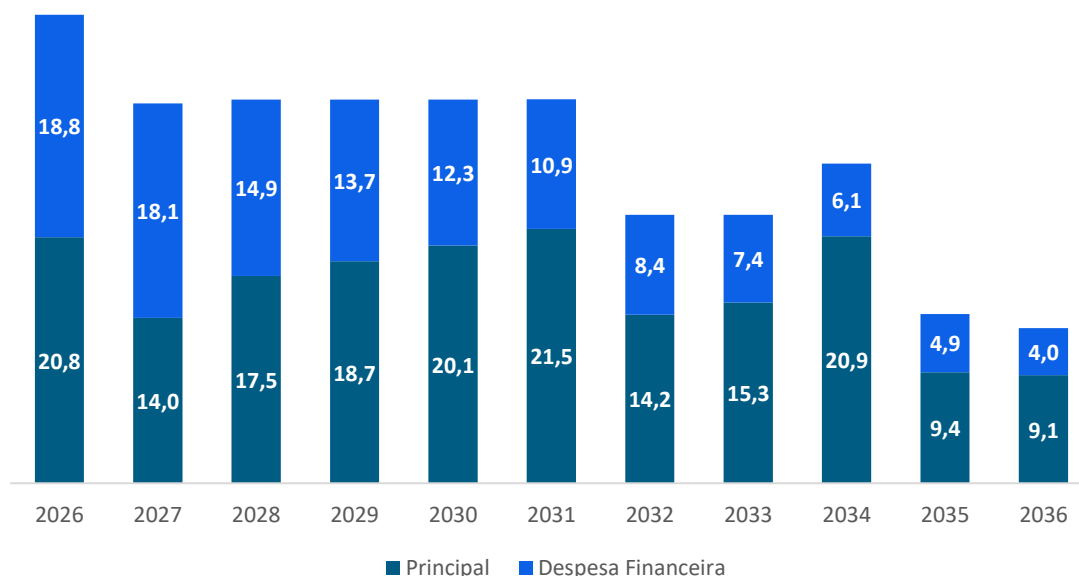


O Fundo possui R\$ 228,5 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e um caixa líquido de R\$ 376,7 milhões. Do montante total das obrigações, 12,5% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Alianza Park	21K0495192	IPCA + 6,5%	nov/36	128,0	56%
CRI Castelo 57 Business Park	22A0377996	IPCA + 7,4%	jan/31	100,5	44%
Total		-	-	228,5	100%

Fonte: Administrador

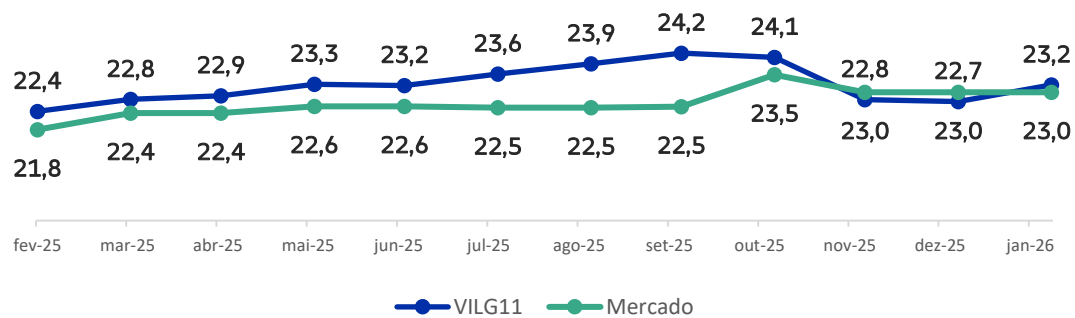
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



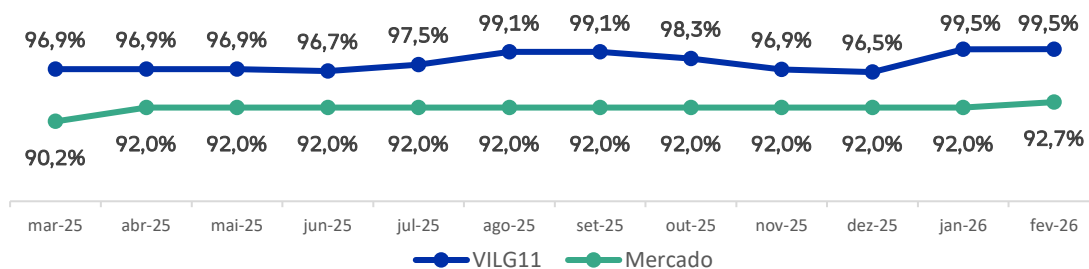
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de fevereiro.

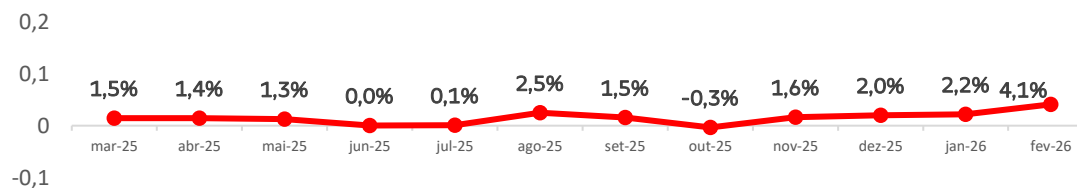
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Financeira do Fundo (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

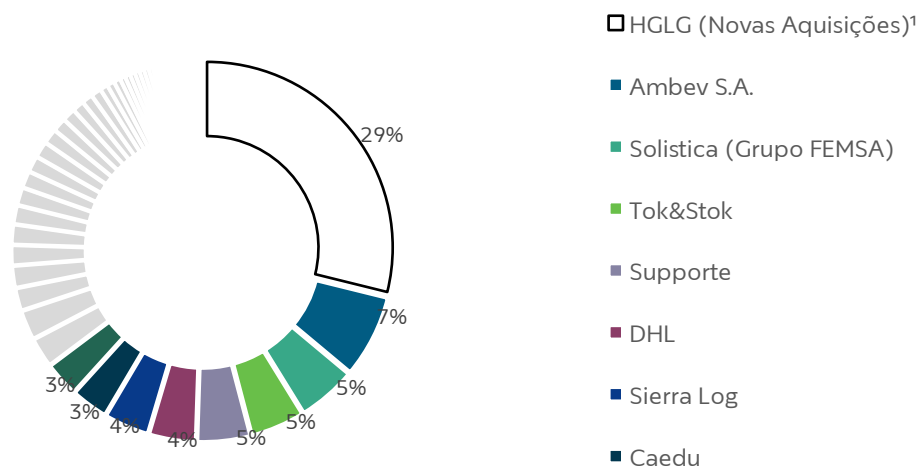


Portfólio

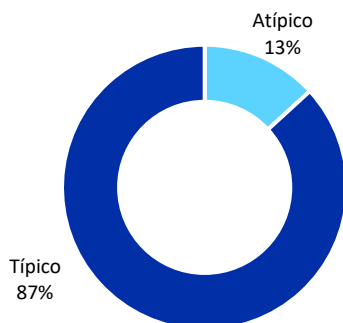
O portfólio do Fundo ao final do mês de fevereiro era composto por participação em 11 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 390 mil m² de ABL própria com 60 locatários diversos. A exposição da receita reflete a competência janeiro.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

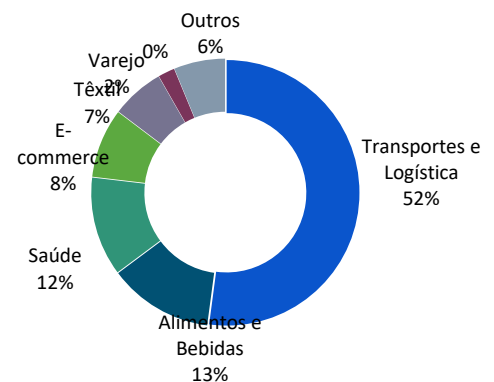
Locatário¹



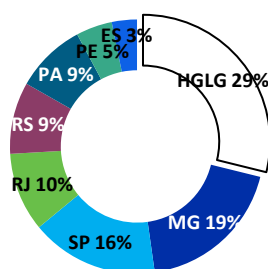
Tipo de Contrato

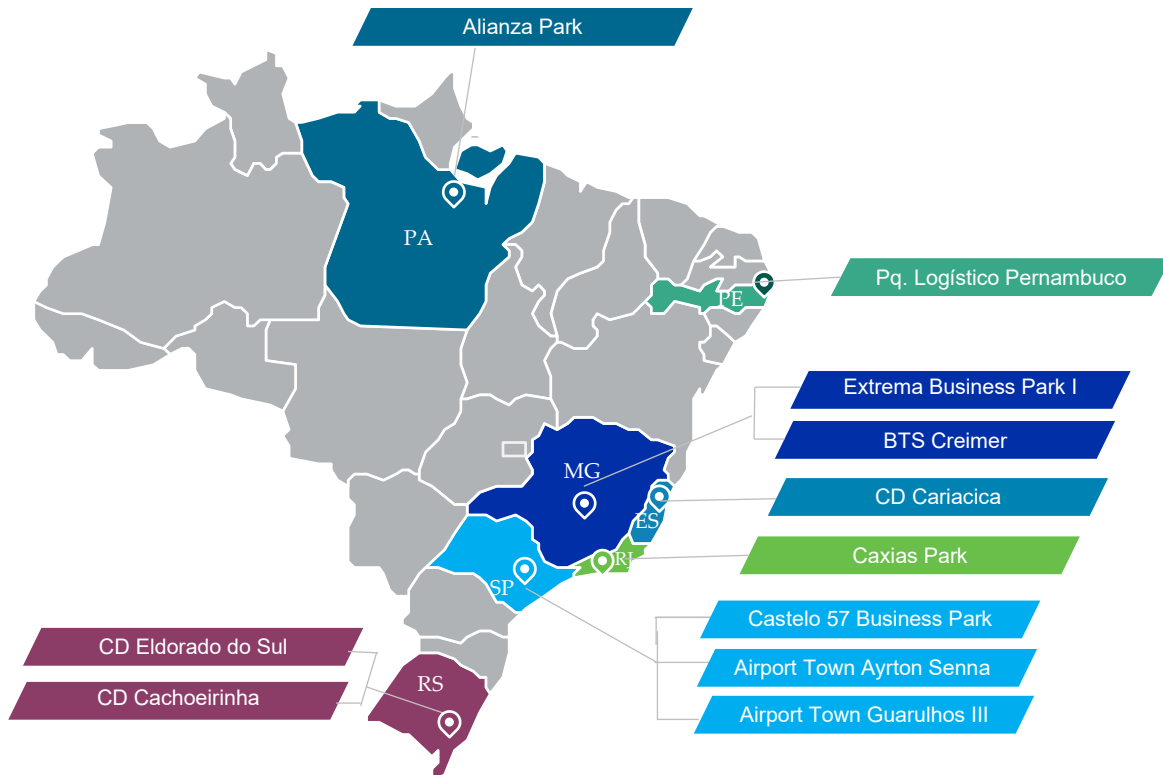


Segmento de Atuação



Estado¹





O portfólio apresentava no final do mês de fevereiro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,7 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

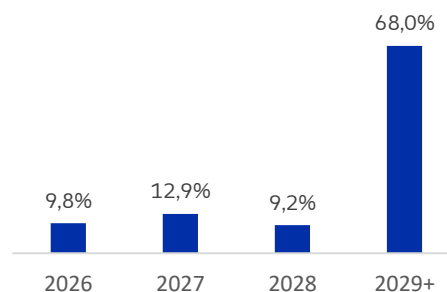
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 10,3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 77,1% da receita possuem vencimentos entre os anos de após 2028, sendo 68,0% a partir de 2029.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

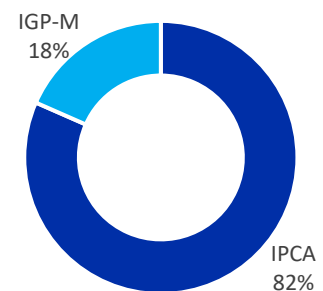
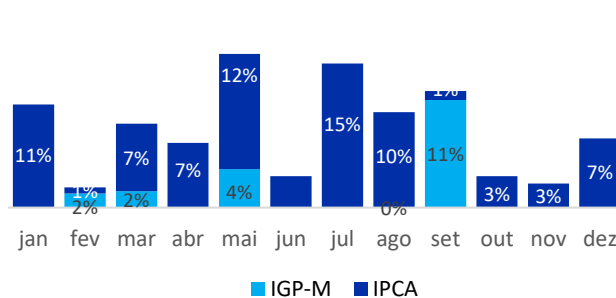
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Tok&Stok
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Caxias Park – Rodovia Rio Magé, km 3,5 – Duque de Caxias, RJ



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m ²
Taxa de Ocupação	98%
Principais Locatários	Transmagna, Arco Foods, MN Tecidos
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
 E - E-commerce
 C - Condomínio Logístico
 P - Parceria Estratégica
 B - BTS/SLB

CD Cachoeririnha – RS-118, km 11 – Cachoeririnha, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico



Airport Town Guarulhos I



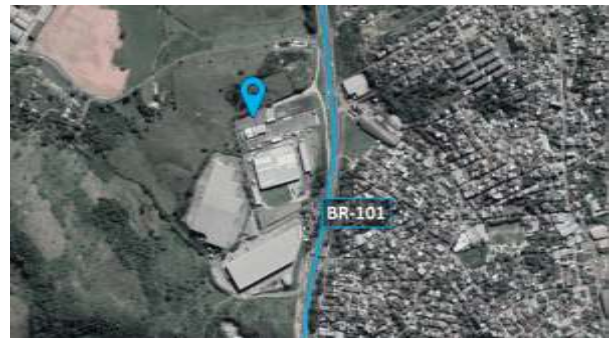
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.502 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



Legenda Pilares

- L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico



BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



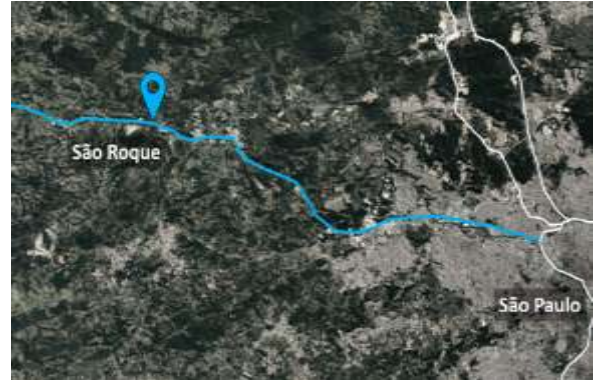
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



Legenda Pilares

- L - Localização Estratégica
- E - E-commerce
- C - Condomínio Logístico
- P - Parceria Estratégica
- B - BTS/SLB

Castelo 57 Business Park – Rodovia Castello Branco, km 57 – São Roque, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	61.242 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Caedu e outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Parque Logístico Pernambuco – Rodovia Armínio Guilherme, 82 – Ipojuca, PE



% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Proxy
Locatário	CT Botelho e Supporte
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares



Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres. Dutra) – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m ²
Taxa de Ocupação	92%
Locatário	Movvi e outros
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	48.860 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Mercado Livre, DHL, Extrafarma e outros
Gestão Condominial	Athayde
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica

E - E-commerce

C - Condomínio Logístico

P - Parceria Estratégica

B - BTS/SLB

CL Cajamar – Av. Ádama Zambelli, 25 – Caieiras, SP



% Participação VILG11	4%
Área Bruta Locável Total	22.416 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	NYBC
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Típico



Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincilogistica.com

+55 21 2159 6225

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 upper right, there are two sets of parallel lines forming a large, downward-pointing chevron shape. In the lower left, there are two concentric, curved white lines that resemble the top portion of a compass or a circular arc. The text 'VINCI COMPASS' is positioned in the lower right area.

**VINCI
COMPASS**