



**VINCI
COMPASS**

**VINCI OPORTUNIDADE
LOGÍSTICA FII**
Relatório de Desempenho Trimestral

1º TRIMESTRE 2026

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Sobre o Fundo	4
Comentário do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Mercado de Galpões Logísticos.....	5
CL Cajamar (Caieiras-SP)	5
Portfólio do Fundo.....	7
Centro Logístico Cajamar (Caieiras – SP)	7
Carteira do Fundo.....	8
Chamadas de Capital e Distribuições.....	8
Glossário	9
Contato RI	9



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Portfólio

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Patrimônio Líquido (31-03-2026)

R\$ 10.578.910,42

Capital Comprometido

R\$ 64.800.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas

15/01/2026

Prazo do Fundo

6 anos

Número de Cotistas (31-03-2026)

9

Cota Patrimonial (31-03-2026)

R\$ 104,23

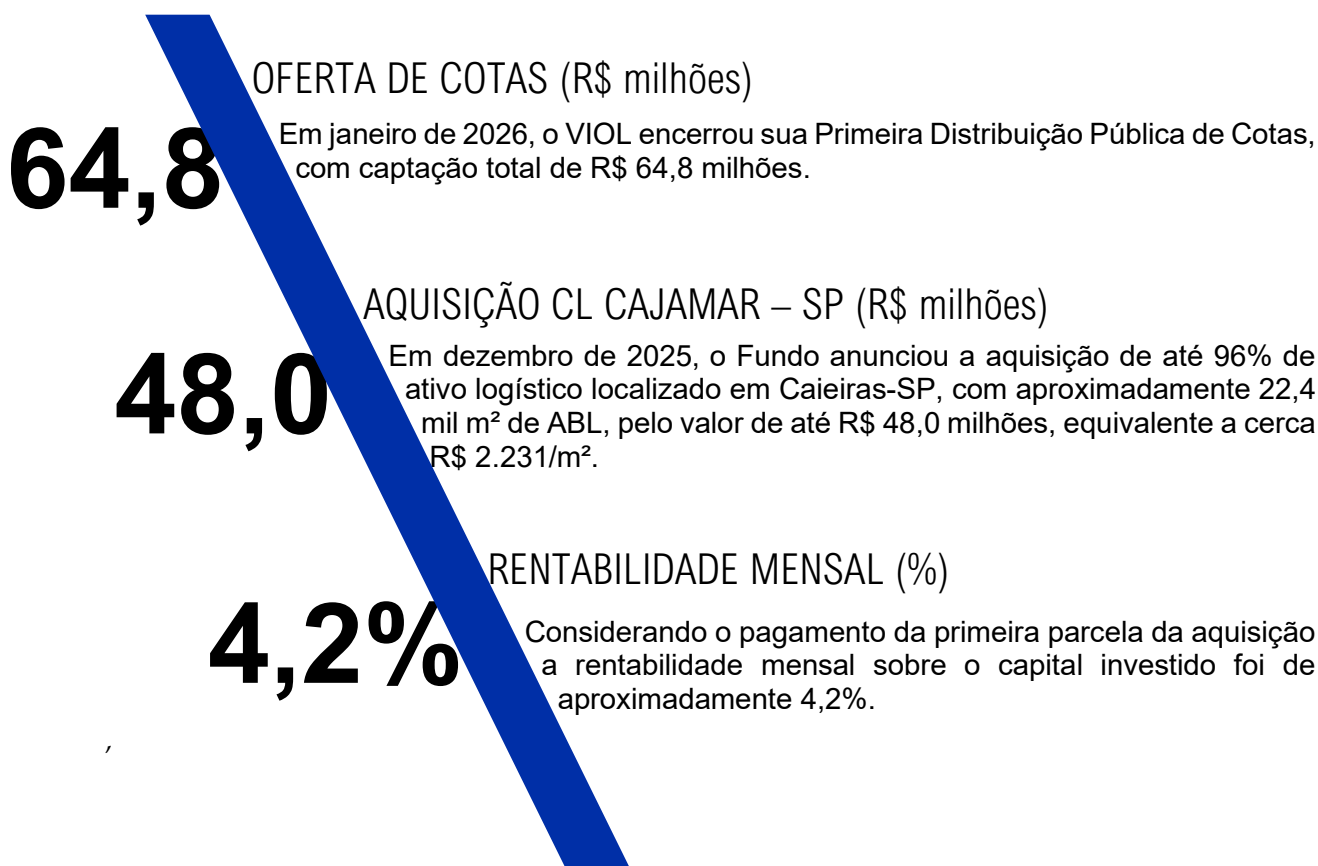
Taxa de Gestão

1,15% sobre Patrimônio Líquido

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



Sobre o Fundo

O Vinci Oportunidade Logística FII (“VIOL” ou “Fundo”) é um fundo oportunístico do segmento de galpões logísticos, com foco em ganho de capital por meio de investimentos em ativos localizados nos principais mercados do país. A estratégia do Fundo contempla projetos greenfield, retrofits e aquisições oportunísticas, com priorização de ativos de alto padrão construtivo e potencial de geração de valor por meio de desenvolvimento, reposicionamento e compressão de cap rate.

Gerido pela Vinci Real Estate, o Fundo foi estruturado no modelo de chamadas de capital, possui prazo de duração de seis anos e período de lock-up de negociação de 4 anos.

O VIOL encerrou sua Primeira Distribuição Pública de Cotas no dia 7 de janeiro de 2026, captando o total de R\$ 64.800.000,00 conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta](#).

Comentário do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário global ficou mais delicado nas últimas semanas com o novo choque do petróleo ligado à crise no Oriente Médio. Até então, o mercado trabalhava com a perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve em 2026, em um contexto de desaceleração moderada da atividade, perda de força do mercado de trabalho e continuidade da desinflação de serviços. A alta recente do petróleo, porém, elevou a incerteza inflacionária de curto prazo e reduziu a visibilidade sobre esse processo, levando o mercado a retirar da curva parte relevante das quedas de juros que antes pareciam mais bem contratadas.

No Brasil, esse choque teve impacto mais relevante porque elevou as expectativas de inflação e reduziu a margem de manobra do Banco Central. As projeções para 2026 voltaram a se aproximar de 4,5%, justamente em um momento em que a atividade já mostra sinais mais claros de desaceleração, com perda de força da massa salarial, crédito fraco e inadimplência ainda elevada. Esse quadro justifica tecnicamente o início do ciclo de cortes, já que os juros reais seguem em patamar historicamente alto, mas o choque do petróleo dificultou a construção de uma trajetória mais segura para um alívio monetário mais profundo. O Banco Central iniciou esse processo com um corte de 25 pontos-base e sinalizou continuidade no mesmo ritmo, mas a piora recente das expectativas aumentou de forma relevante a dúvida do mercado sobre o tamanho total do ciclo.

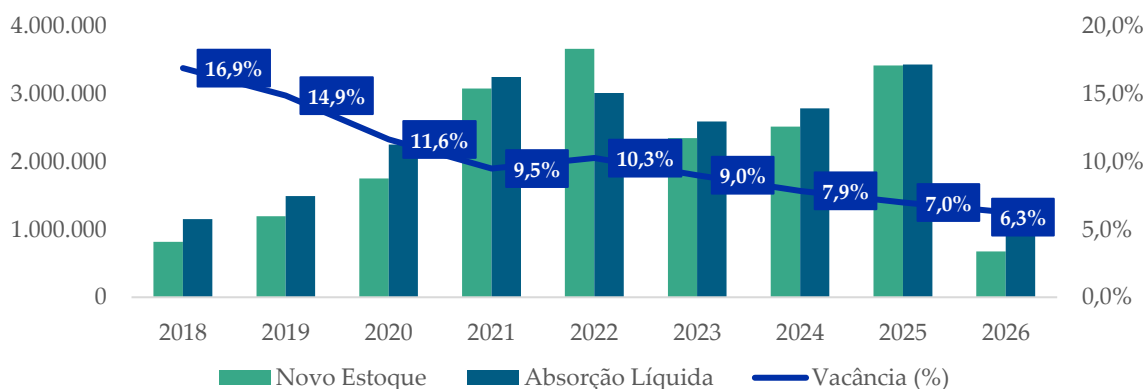
Nosso cenário-base ainda contempla novas reduções de 25 pontos-base nas próximas reuniões, em linha com a sinalização da autoridade monetária, mas a incerteza sobre a profundidade desse movimento cresceu bastante. Há uma compensação parcial no caso brasileiro, já que a alta do petróleo também favorece receitas públicas e contas externas, dado o peso do petróleo na pauta exportadora do país. Ainda assim, esse efeito positivo não elimina a pressão de curto prazo sobre a inflação nem a cautela do mercado. Além disso, o cenário eleitoral doméstico passou a ter papel crescente na precificação dos ativos, ao influenciar o prêmio de risco fiscal embutido na curva de juros. Em síntese, o

pano de fundo para o Brasil continua potencialmente construtivo, mas hoje exige mais cautela, mais seletividade e atenção redobrada à evolução das expectativas, do petróleo e do ambiente político.

Mercado de Galpões Logísticos

O mercado de galpões logísticos apresentou absorção líquida de 912 mil m² no primeiro trimestre de 2026, superando todos os valores da série histórica disponível, apesar do cenário de juros elevados. A taxa de vacância ao fim de março, de 6,3%, está no nível mais baixo dos últimos anos e é considerada favorável para proprietários e desenvolvedores de galpões. Ao longo do primeiro trimestre de 2026, o novo estoque totalizou 676 mil m², representando um incremento de 2% sobre o estoque total do ano anterior e alcançando 40,7 milhões de m².¹

Condomínios Logísticos Classe A+ e A - Brasil



Fonte: CRETools Buildings

CL Cajamar (Caieiras-SP)

Conforme anunciado por meio de Fato Relevante em 29 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou compromisso de aquisição de participação de até 96% em ativo logístico localizado no município de Caieiras-SP, polo logístico industrial de Cajamar, com aproximadamente 22,4 mil m² de área bruta locável, pelo valor de até R\$ 48 milhões ("Preço de Aquisição"). O valor total do Ativo foi estabelecido em R\$ 50 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 2.231/m² de ABL, refletindo um cap rate de entrada estimado em 10,1%, sendo a conclusão da aquisição condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de transação.

¹ Fonte: base CRETools Buildings, extraída em 23/04/2026.



O pagamento do investimento foi estruturado em três parcelas, correspondentes a 20% em 19 de janeiro de 2026, 35% em até 6 meses e 45% em até 12 meses, sendo as parcelas vincendas reajustadas pela variação do IPCA. Com o pagamento da primeira parcela, o Fundo passou a fazer jus à sua participação proporcional nos resultados operacionais do Ativo, em regime de caixa, sub-rogando-se nos direitos e obrigações atinentes ao contrato de locação e passando a receber, pro rata die, as receitas dele decorrentes. Até o pagamento da segunda parcela, os aluguéis seguem representando uma rentabilidade mensal de 4% sobre o capital efetivamente desembolsado.

O imóvel encontra-se integralmente locado para empresa do setor de aviação, por meio de contrato típico de locação com vencimento em dezembro de 2031, multa atípica até dezembro de 2027 e reajuste pelo IPCA. A tese de investimento do Fundo para o Ativo está fundamentada nos seguintes pilares: (i) aquisição de ativo performado, integralmente locado e com receita contratada; (ii) entrada a valor inferior ao custo de reposição, com preço equivalente a aproximadamente R\$ 2.230/m² de ABL e aluguel vigente de R\$ 19/m², abaixo da média observada na região, de aproximadamente R\$ 30/m²; e (iii) expectativa de captura de valor ao longo do ciclo de investimento, considerando a premissa de desinvestimento em 30 meses e taxa interna de retorno alvo de 23% ao ano, em termos nominais.

A rentabilidade e taxa de retorno esperada não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou isenção de risco aos cotistas.

Portfólio do Fundo

Até o fechamento do primeiro trimestre de 2026, o Fundo comprometeu R\$ 48,0 milhões para aquisição do CL Cajamar, perfazendo 74% do Capital Comprometido e uma ABL própria de 21,5 mil m². A Gestão do Fundo avalia novos imóveis ou projetos para compor o Portfólio do Fundo.

A taxa de ocupação consolidada do Portfólio é de 100% com receita bruta de aluguel de R\$ 404 mil por mês. Até o fechamento de março, o Fundo recebeu dois meses de aluguel, sendo o valor pago em fevereiro proporcional ao período posterior à aquisição do imóvel.

Até a presente data, o Fundo gerou o equivalente a R\$ 477 mil de resultado caixa, considerando a receita operacional líquida e as despesas do Fundo.

	Projeto	Estratégia	ABL Própria (mil m ²)	Investimento Previsto (MM)	Capital Aportado (MM)	P&L Realizado (MM) ²	P&L Não-Realizado (MM) ³
	CL Cajamar	Oportunístico	21,5	48	9,6	0,5	0
	Total		21,5	48	9,6	0,5	0

Centro Logístico Cajamar (Caieiras – SP)



CL Cajamar – visão aérea



Localização Cajamar - SP

Informações Gerais	
ABL Total (m ²)	22,4 mil
% Participação	96 %
Investimento (R\$)	48 milhões
Estratégia	Oportunística
% Locado	100%
Receita de Aluguel Mensal	R\$ 404 mil

Especificações Técnicas
▪ Pé direito livre de 12,5 metros ▪ Capacidade de piso de 6 ton/m² ▪ 23 docas ▪ 1 módulo ▪ 80 vagas de estacionamento ▪ Muro de fechamento, concertina, cerca elétrica e portão metálico. ▪ Portaria 24h, CFTV, cerca elétrica, central de alarme. ▪ Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes, extintores, sprinklers e reservatório de incêndio.

2 Resultado caixa efetivamente incorrido no período, incluindo receitas operacionais e ganhos na alienação de ativos.

3 Diferença entre o valor justo dos imóveis, definidos por meio de laudo elaborado por avaliador terceiro, e o custo efetivamente incorrido nos imóveis.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo⁴ no fim de março de 2026 era de R\$ 10,6 milhões, sendo R\$ 48,1 milhões em projetos de ativos imobiliários, R\$ 0,4 milhões em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar/receber de R\$ -37,9, que inclui as parcelas vincendas do Preço de Aquisição.

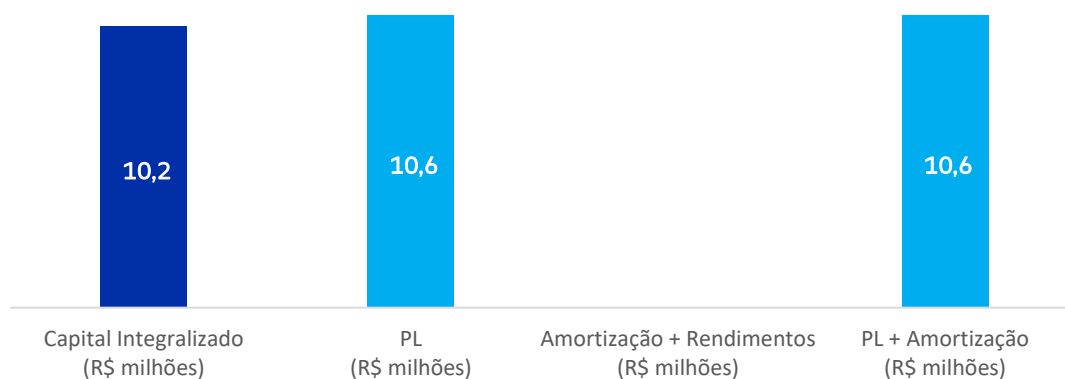
	R\$ MM	%PL
CL Cajamar	48,1	454%
Total de Projetos	48,1	454%
Aplicações Financeiras/Caixa	0,4	4%
A Pagar / Receber	-37,9	-358%
Patrimônio Líquido	10,6	100%

Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até março de 2026, foram integralizados⁵ no Fundo R\$ 10,1 milhões, correspondendo a 15,7% do capital comprometido total do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos ou amortização de cotas.

A Gestão do Fundo espera realizar nova chamada de capital com liquidação no fim do segundo trimestre para quitação da segunda parcela do Preço de Aquisição.



⁵ Conforme previsto no Regulamento, quando da realização das chamadas de capital, poderão ser realizadas chamadas em relação a determinadas classes de cotas sem que se realize, no mesmo momento, chamadas de capital em relação à totalidade das classes de Cotas emitidas pelo Fundo.

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**