VINCI COMPASS

VINCI OPORTUNIDADES LOGÍSTICAS FII

Relatório de Desempenho Trimestral

3º TRIMESTRE 2026

Sumário

Informações Gerais 3
Visão Geral do Fundo 3
Destaques 3
Sobre o Fundo 4
Mercado de Galpões Logísticos 4
Centro Logístico Cajamar (Caieiras-SP) 5
Meli City Campinas (Campinas-SP) 6
Portfólio do Fundo 8
Centro Logístico Cajamar (Caieiras-SP) 8
Meli City Campinas (Campinas-SP) 9
Carteira do Fundo 9
Chamadas de Capital e Distribuições 10
Glossário 11
Contato RI 11



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 (30-09-2026)
R$ 28.061.140,48

Capital Comprometido[1]
R$ 266.391.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas
15/01/2026

Prazo do Fundo
6 anos

Número de Cotistas (30-09-2026)[1]
327

Cota Patrimonial (30-09-2026)
R$ 99,91

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

2,3

RESULTADO ACUMULADO (R$/cota)

O Fundo encerrou o trimestre com R$ 640 mil em resultado acumulado não distribuído, o qual representa R$ 2,3 por cota.

1,9

RENDIMENTOS ANUNCIADOS (R$ M)

Desde o início do Fundo, foram anunciados R$ 1,9 milhão em rendimentos aos cotistas, resultado da locação integral do CL Cajamar.

201,6

ENCERRAMENTO DA 2ª OFERTA DE COTAS (R$ M)

Como evento subsequente, o Fundo encerrou sua 2ª oferta de cotas, com captação de R$ 201,6 milhões. Os recursos captados serão destinados ao investimento no Meli City Campinas.

1 Considera os efeitos da 2ª Oferta de Cotas, encerrada em 14 de outubro de 2026.

Sobre o Fundo

O Vinci Oportunidades Logísticas 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.

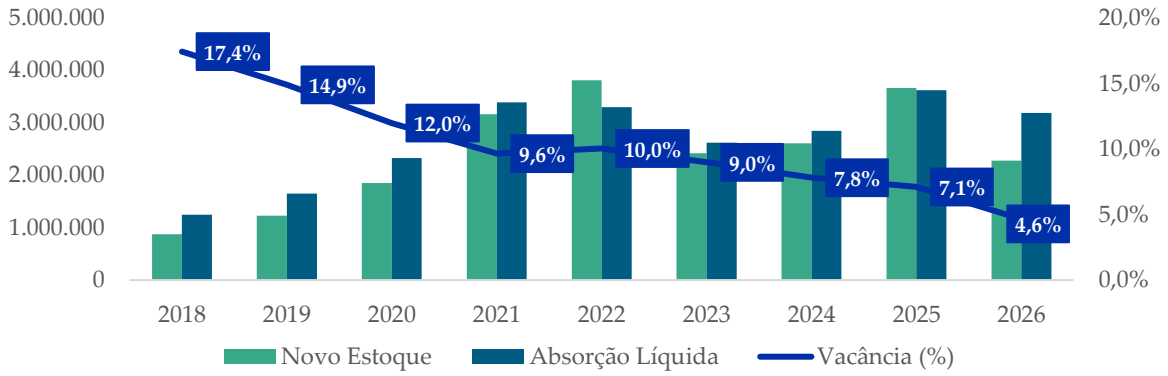
Gerido pela Vinci Real Estate, o Fundo foi estruturado no modelo de chamadas de capital, possui prazo de duração de seis anos e período de lock-up de negociação de 4 anos.

Como evento subsequente ao encerramento do trimestre, em 14 de outubro de 2026, o VIOL encerrou sua Segunda Distribuição Pública de Cotas, com captação total de R$ 201.591.000,00, conforme Anúncio de Encerramento da Oferta, totalizando R$ 266.391.000,00 de capital comprometido.

Mercado de Galpões Logísticos

O mercado de galpões logísticos apresentou absorção líquida de 1.106 mil m² no terceiro trimestre de 2026, acumulando 3.187 mil m² nos nove primeiros meses do ano, o maior volume da série histórica para o período, apesar do cenário de juros elevados. A taxa de vacância ao fim de setembro recuou para 4,6%, o menor nível da série histórica, refletindo um ambiente favorável para proprietários e desenvolvedores de galpões. Ao longo dos nove primeiros meses de 2026, o novo estoque totalizou 2.277 mil m², equivalente a aproximadamente 5,3% do estoque total registrado ao final do ano anterior, levando o estoque total a 45,2 milhões de m².

Condomínios Logísticos Classe A+ e A - Brasil



Fonte: CRETools Buildings

Centro Logístico 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$ 2.230/m² de ABL, refletindo um cap rate de entrada estimado em 10,6%, sendo a conclusão da aquisição condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de transação.



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. Após o pagamento da segunda parcela, os aluguéis representaram uma rentabilidade mensal de 1,5% sobre o capital efetivamente desembolsado.

O imóvel encontra-se integralmente locado para empresa do setor de aviamento, 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.

Meli City Campinas (Campinas-SP)

Em 3 de julho de 2026, o Fundo deu início à sua 2ª oferta pública de cotas. Como evento subsequente ao encerramento do trimestre, a oferta foi encerrada em 14 de outubro de 2026, com captação de R$ 201,6 milhões. Os recursos captados serão destinados ao investimento no Meli City Campinas.

O ativo consiste em um complexo logístico de última geração localizado no município de Campinas-SP, com aproximadamente 460 mil m² de área construída. O complexo está sendo desenvolvido na modalidade built-to-suit para o Mercado Livre, por meio de contrato atípico de locação com prazo de 16 anos. O Fundo deterá, de forma indireta, participação de aproximadamente 14% no empreendimento.



Meli City Campinas – imagem ilustrativa do projeto.

O empreendimento está localizado no eixo Campinas–São Paulo, próximo ao Aeroporto Internacional de Viracopos e com acesso pelas principais rodovias da região, em um dos polos mais relevantes do país para operações logísticas e de e-commerce.

O pagamento do investimento será realizado ao longo de 23 meses, em linha com o cronograma das obras, com reajuste pelo INCC. A entrega do complexo ocorrerá em quatro fases, e o Fundo passará a receber os aluguéis de forma gradual, conforme a entrega de cada fase.



Meli City Campinas – andamento das obras.

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 terceiro trimestre de 2026, o Fundo comprometeu R$ 48,7 milhões para aquisição do CL Cajamar, perfazendo 18,3% do Capital Comprometido e uma ABL própria de 21,5 mil m². Adicionalmente, com o encerramento da 2ª oferta, o Fundo dará início aos aportes no Meli City Campinas. A taxa de ocupação consolidada do Portfólio é de 100% com receita bruta de aluguel de R$ 404 mil por mês.

Até a presente data, o Fundo gerou o equivalente a R$ 2,6 milhões de resultado caixa, considerando a receita operacional líquida e as despesas do Fundo.

	Projeto	Estratégia	ABL Própria (mil m²)	Investimento Previsto (MM)	Capital Aportado (MM)	P&L Realizado (MM)[2]	P&L Não-Realizado (MM)[3]
	CL Cajamar	Oportunístico	21,5	48,7	27,0	3,0	0
	Meli City Campinas	Built to Suit	64,4	220,0	0	0	0
	Total		**85,9**	**268,7**	**27,0**	**3,0**	**0**

Centro Logístico Cajamar (Caieiras-SP)



CL Cajamar – visão aérea



Localização Cajamar-SP

Informações Gerais	
ABL Total (m²)	22,4 mil
% Participação	96 %
Investimento (R$)	48,7 milhões
Estratégia	Oportunística
% Locado	100%
Receita de Aluguel Mensal	R$ 404 mil

Especificações Técnicas

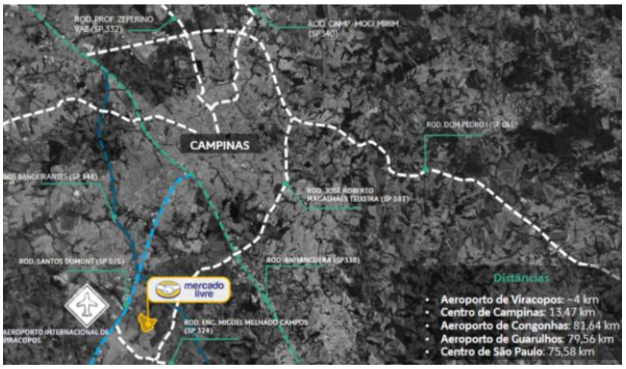
- Pé direito livre de 12,5 metros
- Capacidade de piso de 6 ton/m²
- 23 docas
- 1 módulo
- 80 vagas de estacionamento
- Muro de fechamento, concertina, cerca elétrica e portão metálico.
- Portaria 24h, CFTV, cerca elétrica, central de alarme.
- Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes, extintores, sprinklers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

Meli City Campinas (Campinas-SP)



Meli City Campinas – imagem ilustrativa do projeto.



Localização Campinas-SP

Informações Gerais	
ABL Total (m²)	460 mil
% Participação	14 %
Investimento (R$)	220 milhões
Estratégia	Built to Suit
% Locado	100%
Receita de Aluguel Mensal	-

Especificações Técnicas

- Pé direito de 12 metros
- Capacidade de piso de 6 ton/m²
- Distância entre pilares: 22,5 m X 25,1 m
- Galpões cross-docking
- Iluminação Natural (Zenital)
- Sistema de Combate a Incêndio: Sprinklers (J4), hidrantes e extintores

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo no fim de setembro de 2026 era de R$ 28,0 milhões, sendo R$ 48,7 milhões investidos em projetos imobiliários, R$ 1,3 milhão em aplicações financeiras de alta liquidez e R$ 22,0 milhões em obrigações líquidas a pagar, incluindo o capital ainda não integralizado para o pagamento das parcelas vincendas do Preço de Aquisição.

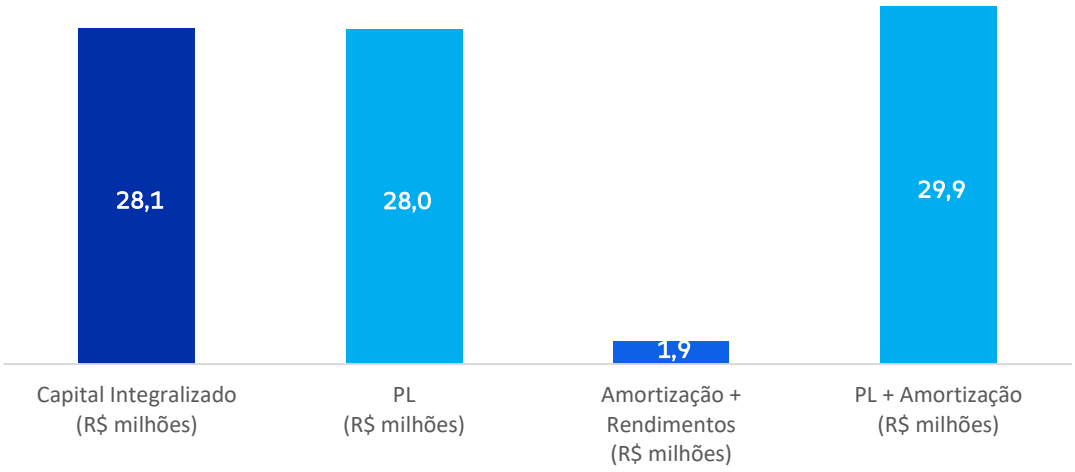
	R$ MM	*%PL*
CL Cajamar	*48,7*	*174%*
Total de Projetos	*48,7*	*174%*
Aplicações Financeiras/Caixa	*1,3*	*5%*
A Pagar / Receber	*-22,0*	*-79%*
Patrimônio Líquido	*28,0*	*100%*

Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até setembro de 2026, foram integralizados no Fundo R$ 28,1 milhões, correspondendo a 10,5% do capital comprometido total, e distribuídos R$ 1,9[4] milhão em rendimentos.

Após o encerramento do trimestre, o Fundo anunciou uma terceira chamada de capital, com liquidação em 30 de outubro de 2026, destinada à quitação da terceira parcela de aquisição do CL Cajamar e aos aportes iniciais para o desenvolvimento do Meli City Campinas.



4 Considerada a distribuição anunciada em 30 de setembro de 2026

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