VINCI COMPASS

Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII

Relatório de Desempenho Trimestral

2º TRIMESTRE 2026

Sumário

Informações Gerais 3
Visão Geral do Fundo 3
Destaques 3
Sobre o Fundo 4
Comentários do Gestor 4
Cenário Macroeconômico 4
Mercado de Galpões Logísticos 5
Betim Business Park (Betim – MG) 7
Infinity Business Park (Extrema – MG) 7
Portfólio do Fundo 9
Extrema Business Park – Bloco III 10
Infinity Business Park 11
Carteira do Fundo 12
Chamadas de Capital e Distribuições 12
Glossário 13
Contato RI 13

Vinci Fundos Listados

Cadastre-se no Mailing

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.

Consultor Imobiliário
Fulwood Condomínios Logísticos

Patrimônio Líquido (30-06-2026)
R$ 419.746.533,61

Capital Comprometido
R$ 422.123.592,78

Data da Primeira Integralização de Cotas
25/02/2021

Prazo do Fundo
6 anos

Número de Cotistas (30-06-2026)
111

Taxa de Administração
1,40% (Classes A e B) | 1,75% (Demais classes)

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

142,5

VENDA INFINITY NAVE C (R$ MILHÕES)

Conforme anunciado em Fato Relevante, divulgado no dia 26 de junho de 2026, o Fundo concluiu a venda do Galpão C do Infinity Business Park por R$142,5 milhões.

4,6

ANÚNCIO DE RENDIMENTOS (R$ MILHÕES)

Conforme anúncio publicado em 30 de junho, o Fundo realizou a distribuição de rendimentos de R$ 4,6 milhões com pagamento em 14 de julho de 2026.

100

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PORTFÓLIO (%)

Considerando todos os imóveis do Fundo, a ocupação física do portfólio é de 100%, como resultado de uma efetiva gestão de locações e regiões com demanda resiliente.

Sobre o Fundo

O Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII ("VFDL" ou "Fundo") é um fundo de desenvolvimento no segmento de galpões logísticos com foco em ganho de capital, gerido pela Vinci Real Estate, tendo a Fulwood, um dos principais players desenvolvedores do Brasil, como consultor imobiliário. O prazo do Fundo é de seis anos, sendo três anos de período de investimento e três anos de período de desinvestimento o qual se iniciou em fevereiro de 2024.

O VFDL encerrou sua Primeira Oferta Pública de Cotas no dia 11 de março de 2021, captando o total de R$ 381.337.900,00 referente a Classe A e B[1]. No dia 01 de novembro de 2021, o VFDL anunciou o encerramento de sua Segunda Oferta Pública de Cotas com o montante captado de R$ 40.785.692,78 referente a Classe C. Considerando as duas Emissões de Cotas, o Fundo apresenta o capital comprometido total de R$ 422.123.592,78.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico apresentou melhora marginal ao longo do mês, principalmente em função da queda do petróleo, que reduziu parte do estresse inflacionário observado nas semanas anteriores. No mês anterior, a discussão estava concentrada no risco de que o choque de energia contaminasse expectativas e limitasse a atuação dos bancos centrais. Com o petróleo em patamar mais baixo, parte desse risco foi reprecificada, contribuindo para alívio nas curvas de juros globais. O ambiente, contudo, permanece delicado, uma vez que as incertezas relacionadas à inflação, à política monetária americana e ao quadro fiscal seguem relevantes.

Nos Estados Unidos, a queda do petróleo teve impacto direto sobre as expectativas de inflação implícitas nos preços de mercado, reduzindo a pressão sobre a curva de juros. O mercado precifica juros elevados por mais tempo, mas a magnitude esperada de novos apertos pelo Federal Reserve diminuiu em relação ao mês anterior. A economia americana segue resiliente, com crescimento mais moderado, mercado de trabalho em desaceleração gradual e consumo ainda sustentado. Por outro lado, a inflação permanece acima da meta, o déficit fiscal segue elevado e os valuations continuam exigentes, mantendo um pano de fundo incerto para os ativos globais.

No Brasil, a melhora do ambiente externo teve impacto relevante. A combinação entre queda do petróleo, menor pressão sobre os juros americanos e diferencial de juros doméstico ainda elevado contribuiu para reduzir parte do estresse sobre os ativos locais. Nas últimas semanas, a curva de juros brasileira havia passado por abertura importante, influenciada pelo choque inicial de inflação associado ao petróleo e pela redução de posições aplicadas por investidores locais. Esse movimento levou o mercado a questionar se o Banco Central poderia interromper o ciclo de queda da Selic, contrariando a comunicação anterior da autoridade monetária.

A comunicação recente do Banco Central, no entanto, reforçou a leitura de que a política monetária segue em nível bastante contracionista. Mesmo com a continuidade dos cortes,

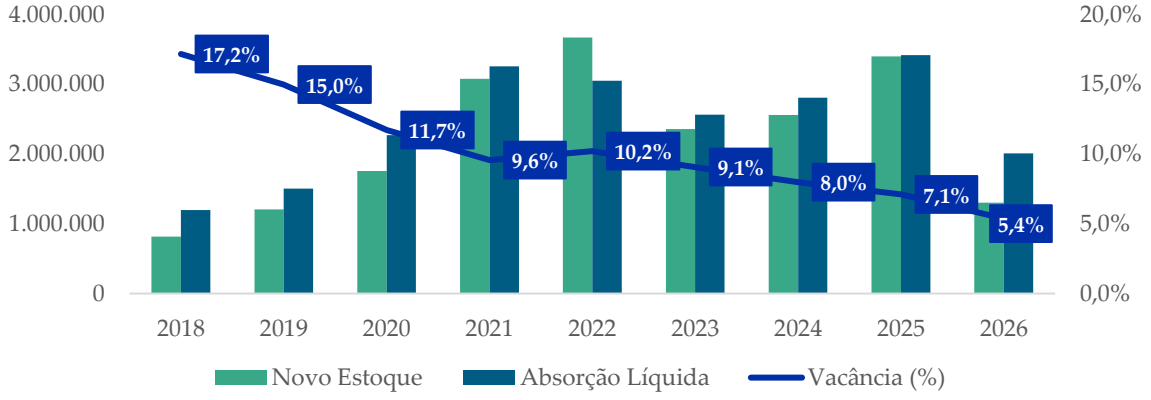
1 Conforme Regulamento, as Cotas Classe B serão destinadas a determinados investidores estratégicos do Fundo.

o juro real deve permanecer elevado, e a autoridade monetária tem sinalizado trajetória gradual e cautelosa de flexibilização. Dados recentes reforçam esse cenário: indicadores de mercado de trabalho, como o Caged, sugerem perda de tração da atividade, enquanto coletas recentes de inflação apontam para números mais benignos nos próximos meses. Dessa forma, o cenário local melhorou na margem. A combinação de menor pressão externa, petróleo em queda, atividade doméstica mais fraca e comunicação consistente do Banco Central pode favorecer nova rodada de fechamento da curva de juros, embora risco fiscal e ciclo eleitoral sigam como pontos de atenção.

Mercado de Galpões Logísticos

O mercado de galpões logísticos apresentou absorção líquida de 1.084 mil m² no segundo trimestre de 2026, superando todos os valores da série histórica disponível para um segundo trimestre, apesar do cenário de juros elevados. A taxa de vacância ao fim de junho, de 5,4%, atingiu o menor nível dos últimos anos, refletindo um ambiente favorável para proprietários e desenvolvedores de galpões. Ao longo do primeiro semestre de 2026, o novo estoque totalizou 1.301 mil m², equivalente a aproximadamente 3,2% do estoque total registrado ao final do ano anterior, levando o estoque total a 41,6 milhões de m².

Condomínios Logísticos Classe A+ e A - Brasil



Fonte: CRE Tools Buildings

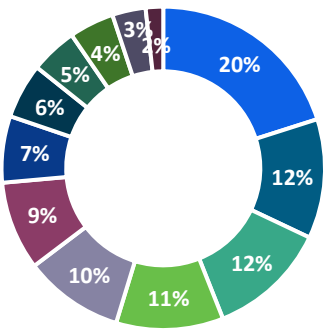
Extrema Business Park – Bloco III (Extrema – MG)

Conforme anunciado por meio de Fato Relevante em 29 de abril de 2021, o Fundo adquiriu participação de 30% no projeto Extrema Business Park – Bloco III com investimento previsto atualizado de, aproximadamente, R$ 90,0 milhões e área bruta locável total de 100 mil m² dos quais o Fundo detém 30 mil m². Até fechamento do 2º trimestre de 2026, o Fundo já realizou o investimento de R$ 88,8 milhões com recursos próprios no ativo, restando última parcela relativa ao terreno, que será desembolsada após o cumprimento da última condição precedente pelo vendedor. A obra do galpão foi finalizada e o empreendimento já obteve o habite-se.



Atualmente, o empreendimento apresenta ocupação física de 100% da ABL total e 12 locatários diversos, sendo o maior locatário responsável por 20,0% da receita bruta de aluguel, indicando uma boa diversificação de exposição por locatário e segmento de atuação. A receita bruta de aluguel mensal é de R$ 908,0 mil, equivalente a um aluguel médio de R$ 30,2/m² de ABL locada. Todos os contratos apresentam garantia locatícia, multa e aviso prévio para rescisão antecipada além de correção anual pela variação de IPCA. O prazo médio ponderado dos contratos vigentes (WAULT) é de 1,6 ano. Considerando a receita de aluguel bruta vigente, o Fundo alcançou o *yield on cost* de 12,3%. Até junho de 2026, o investimento neste projeto já obteve receita líquida acumulada de R$ 32,2 milhões provenientes do resultado operacional líquido do ativo desde a inauguração.

% NOI por Locatário



Com a estabilização das receitas de locação e com um carrego atrativo, o gestor está analisando cuidadosamente o momento mais oportuno, bem como as alternativas mais eficientes em termos de *valuation* e estrutura, para a alienação da participação no ativo.

Betim Business Park (Betim – MG)

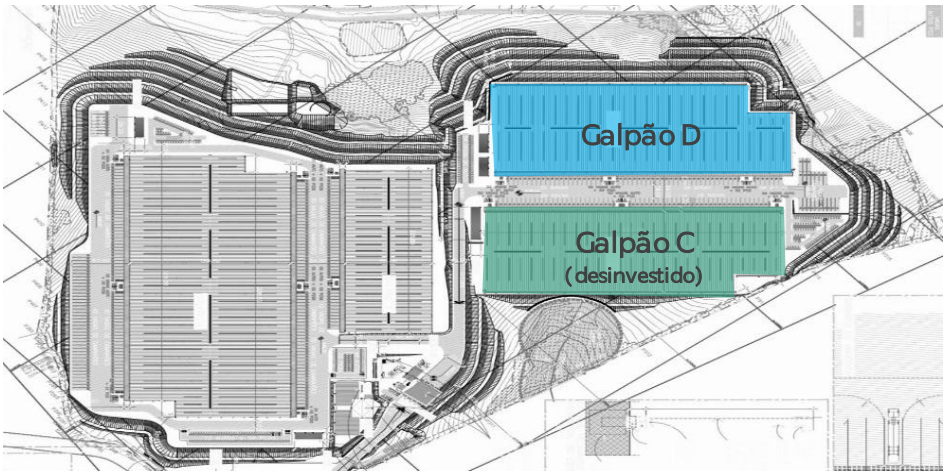
Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 27 de novembro de 2025, o Fundo concluiu a venda de sua participação no empreendimento pelo valor de R$ 120 milhões, correspondendo a um cap rate de 8,4% sobre o aluguel vigente. A quitação de preço ocorrerá em 18 de dezembro de 2026 e será corrigido pela taxa de 8% a.a. com pagamentos mensais ao Fundo. Os recursos provenientes dessa venda representam 34% do montante integralizado total no Fundo.



Infinity Business Park (Extrema – MG)

Conforme Fato Relevante em 24 de dezembro de 2021, o Fundo realizou investimento no desenvolvimento do Infinity Business Park, localizado em Extrema, Minas Gerais. No segundo trimestre de 2023, a participação do Fundo no projeto foi redimensionada, passando a contemplar integralmente os Galpões C e D, com aproximadamente 38 mil m² e 39 mil m² de área bruta locável, respectivamente.

A primeira etapa do projeto compreendeu a construção do Galpão C e das áreas comuns do empreendimento, além da preparação e terraplanagem da área destinada ao futuro desenvolvimento do Galpão D. As obras do Galpão C foram iniciadas em dezembro de 2023 e concluídas no último trimestre de 2025.



Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 26 de junho de 2026, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda da totalidade das cotas da sociedade detentora do Galpão C ao Zagros Renda Imobiliária FII – GGRC11, pelo valor de R$ 142,5 milhões. O pagamento foi realizado por meio de cotas do GGRC11, recebidas a valor patrimonial, e a operação conta com mecanismo de ajuste de preço em dinheiro limitado a 10% do valor da transação.

A gestão estima que a posição em cotas do GGRC11 seja gradualmente liquidada no mercado secundário ao longo de aproximadamente 10 a 12 meses, observadas as condições de mercado e o melhor interesse dos cotistas.

À medida que a posição em cotas do GGRC11 for sendo liquidada, a gestão do Fundo poderá utilizar parte dos recursos para financiar as obras de construção do Galpão D, cujo investimento estimado é de aproximadamente R$ 80 milhões. Os recursos remanescentes poderão ser destinados ao pré-pagamento da dívida atualmente vinculada ao projeto, cujo saldo devedor é de aproximadamente R$ 62 milhões e cuja remuneração corresponde a IPCA + 9,98% ao ano, ou a eventuais novas distribuições de capital aos cotistas. A definição da destinação dos recursos dependerá da disponibilidade de caixa do Fundo.



A divulgação das informações neste relatório relativas ao projeto, às especificações e ao cronograma de obras dos ativos não representa garantia de que, efetivamente, serão implementadas ou atendidas, na medida em que poderão sofrer alteração. 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.

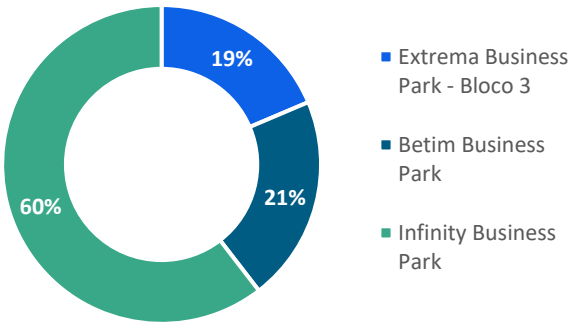
Portfólio do Fundo

Até o fechamento do segundo trimestre de 2026, o Fundo já comprometeu R$ 482,4 milhões[2] em 3 projetos, perfazendo mais de 100% do Capital Comprometido, e uma ABL própria de 138,1 mil m². Considerando a área bruta locável entregue própria atual, totalizando 30 mil m², a taxa de ocupação consolidada do Portfólio é de 100% com receita bruta de aluguel de R$ 908 mil por mês.

Até o fechamento do 2º trimestre de 2026, já foi apurado recebimento líquido equivalente a R$ 40,3 milhões proveniente do resultado operacional líquido do ativo e da venda de imóveis. O ganho de capital relativo à venda do Betim Business Park, ainda não realizado, está previsto para dezembro de 2026, conforme estabelecido nos documentos da transação.

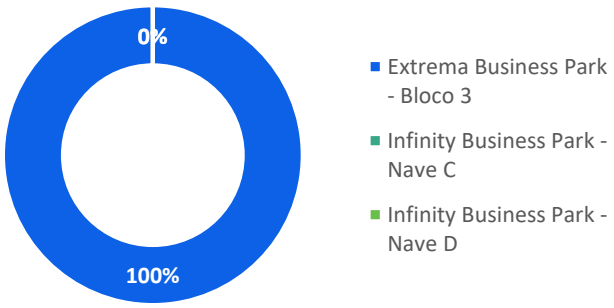
	Projeto	Status Projeto	ABL Própria (mil m²)	Investimento Previsto (MM)	Capital Aportado (MM)	P&L Realizado (MM)	P&L Não-Realizado (MM)
	Extrema BP - Bloco 3	*Construído*[3]	*30,0*	*90,0*	*88,8*	*32,2*	*33,4*
	Betim Business Park	*Desinvestido*	*31,1*	*100,3*	*100,3*	*5,7*	*20,0*
	Infinity Business Park	*Nave D em obras*[4]	*77,0*	*292,1*	*158,9*	*2,4*	*15,4*
	Total		***138,1***	***482,4***	***347,7***	***40,3***	***68,8***

% Investimento Previsto (por Projeto)





% Receita Bruta de Aluguel (por Projeto)



O retorno projetado não representa e não deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de retorno futuro.

2 Como o investimento total supera o capital comprometido do Fundo, poderão ser utilizadas alternativas para financiamento para viabilizar os projetos.
3 Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.
4 Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.

Extrema Business Park – Bloco III



Extrema Business Park – visão aérea



Localização Extrema-MG

Informações Gerais	
ABL Total (m²)	100 mil
% Participação VFDL	30%
Investimento (R$)	90,0 milhões
Status Projeto	Construído
% Locado	100%
Receita de Aluguel Mensal - VFDL	R$ 908 mil

Especificações Técnicas

- Pé direito livre de 12 metros
- Piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 ton/m²
- Distância entre pilares: 22,5 m X 22,5 m
- Galpões cross-docking
- Lâmpadas de LED
- Iluminação Natural (Zenital)
- Sistema de tratamento de esgoto e reuso de água
- Clausura de caminhões e automóveis
- Segurança 24h com CFTV
- Sistema de Combate a Incêndio: Sprinklers (J4), hidrantes e extintores
- Galpões com possibilidade de modulação

Infinity Business Park



Implantação – Infinity Business Park



Localização de Extrema, MG

Informações Gerais	
ABL Total (m²)	77 mil
% Participação VFDL	100% (Galpão C e D)
Investimento Previsto (R$)	292,1 milhões
Status Projeto	Em obras (Nave D) e Desinvestido (Nave C)
% Locado	n.a.
Receita de Aluguel Mensal - VFDL	n.a.

Especificações Técnicas

- Pé direito livre de 12 metros
- Piso de concreto nivelado à laser com capacidade de 6 ton/m²
- Distância entre pilares: 22,5 m X 22,5 m
- Galpões cross-docking
- Lâmpadas de LED
- Iluminação Natural (Zenital)
- Sistema de tratamento de esgoto e reuso de água
- Clausura de caminhões e automóveis
- Segurança 24h com CFTV
- Sistema de Combate a Incêndio: Sprinklers (J4), hidrantes e extintores
- Galpões com possibilidade de modulação

A divulgação das informações neste relatório relativas ao projeto, às especificações e ao cronograma de obras dos ativos não representa garantia de que, efetivamente, serão implementadas ou atendidas, na medida em que poderão sofrer alteração. 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.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo[5] no fim de junho de 2026 era de R$ 419,7 milhões, sendo R$ 297,3 milhões em projetos de ativos imobiliários, R$ 7,2 milhões em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar/receber de R$ 115,2 milhões, incluindo o recebimento previsto para dezembro de 2026 relativo à venda da participação no Betim Business Park de R$ 120,3 milhões.

As sociedades de propósito específico vinculadas ao projeto Infinity Business Park possuem obrigação de longo prazo no montante de R$ 64,7 milhões.

	R$ MM	*%PL*
Extrema Business Park - Bloco 3[6]	*123,4*	*29,4%*
VFDL 3[7] *(Infinity Business Park)*	*174,0*	*41,4%*
Total de Projetos	*297,3*	*70,8%*
Aplicações Financeiras/Caixa	*7,2*	*1,7%*
A Pagar / Receber	*115,2*	*27,5%*
Patrimônio Líquido	*419,7*	*100,0%*

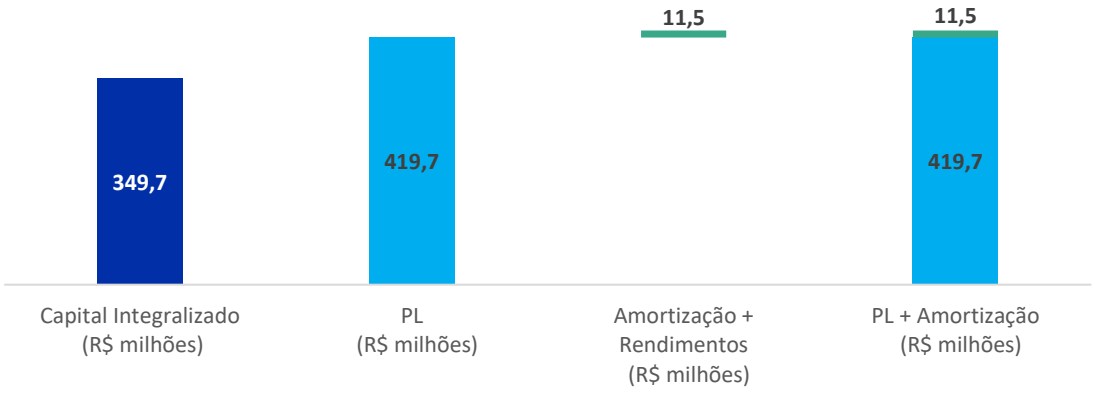
Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até junho de 2026, foram integralizados[8] no Fundo R$ 349,7 milhões, enquanto as distribuições de rendimentos e amortizações anunciadas totalizaram R$11,5 milhões.

Em 30/06/2026, foi anunciada distribuição de rendimentos no montante de R$ 4,6 milhões, cujo pagamento será realizado em 14 de julho de 2026.

Em 2026, o Fundo realizou distribuições de rendimentos em março e junho e estima realizar nova distribuição em outubro, em percentual entre 1% e 1,5% por evento. Adicionalmente, está prevista para janeiro de 2027 uma amortização e distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente 35% do capital integralizado, após o recebimento da parcela a prazo referente à venda do Betim Business Park.



5 Somatório do patrimônio líquido de todas as classes de cota do Fundo
6 Considera todos os veículos envolvidos na aquisição e desenvolvimento do projeto Extrema Business Park – Bloco III
7 Sociedade limitada controlada integralmente pelo Fundo para desenvolvimento do projeto Infinity Business Park.
8 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.

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