VINCI COMPASS

Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico 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
Betim Business Park (Betim – MG) 6
Infinity Business Park (Extrema – MG) 6
Extrema Business Park – Bloco III 11
Infinity Business Park 12
Carteira do Fundo 13
Chamadas de Capital e Distribuições 13
Glossário 14
Contato RI 14



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 (30-09-2026)
R$ 407.182.126,12

Capital Comprometido
R$ 422.123.592,78

Data da Primeira Integralização de Cotas
25/02/2021

Prazo do Fundo
6 anos

Número de Cotistas (30-09-2026)
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

13,6

RECEBIMENTOS GGRC11 (R$ MILHÕES)

No trimestre, o Fundo recebeu R$ 13,6 milhões com a alienação de cotas e proventos de GGRC11, recebidos como pagamento pela venda do Galpão C do Infinity Business Park.

4,6

ANÚNCIO DE RENDIMENTOS (R$ MILHÕES)

Conforme anúncio publicado em 30 de setembro, o Fundo realizou a distribuição de rendimentos de R$ 4,6 milhões com pagamento em 15 de outubro 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

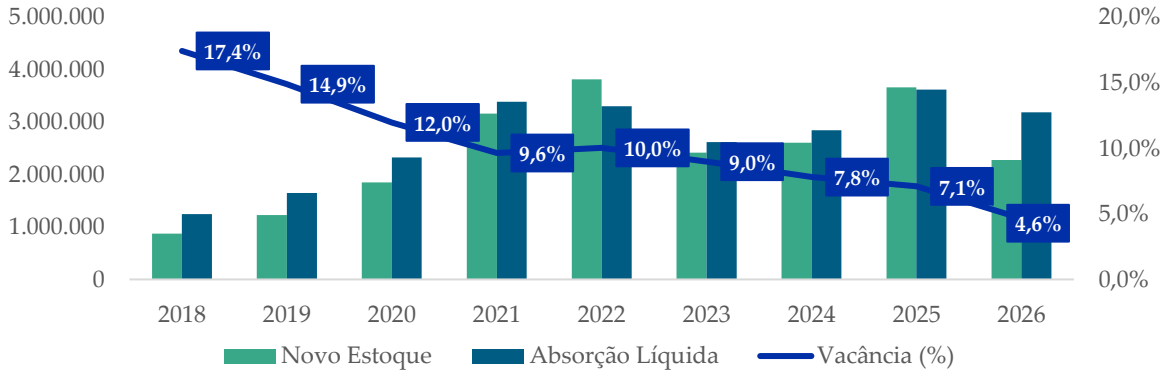
O Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII ("VFDL" ou "Fundo") é um fundo de desenvolvimento no segmento de galpões logísticos com foco em ganho de capital, gerido pela Vinci Real Estate, tendo a Fulwood, um dos principais players desenvolvedores do Brasil, como consultor imobiliário. O prazo do Fundo 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.

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

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

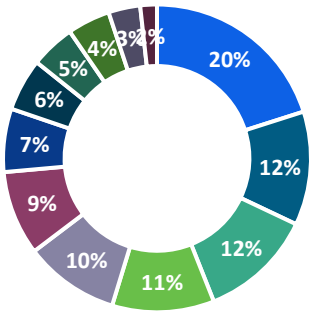
Extrema Business Park – Bloco III (Extrema – MG)

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 a presente data, 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 20,1% 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 1,3 ano. Considerando a receita de aluguel bruta vigente, o Fundo alcançou o yield on cost de 12,3%. Até setembro de 2026, o investimento neste projeto já obteve receita líquida acumulada de R$ 35,6 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.

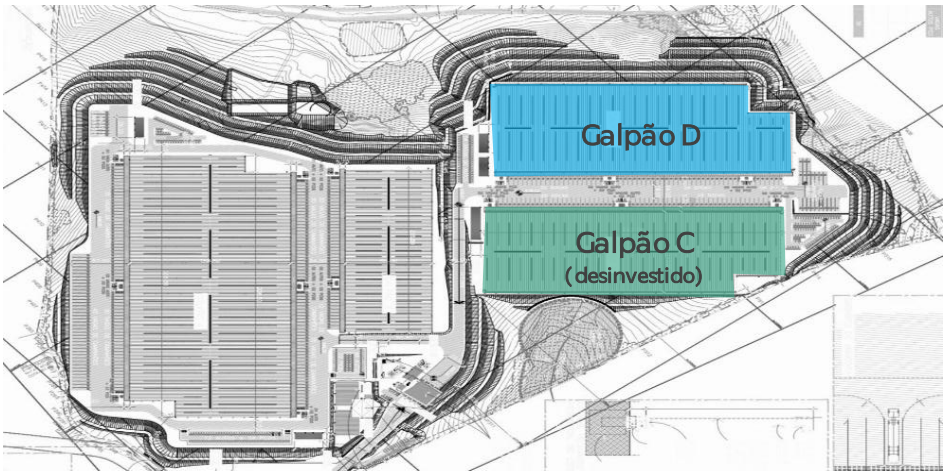





Infinity Business Park (Extrema – MG)

Conforme Fato Relevante em 24 de dezembro de 2021, o Fundo anunciou o investimento por meio da assinatura do compromisso de compra de fração ideal de 50% do terreno onde está sendo desenvolvido o projeto Infinity Business Park, com área bruta total

prevista inicialmente de 208 mil m². No segundo trimestre de 2023, a Gestão do Fundo decidiu reduzir sua participação no projeto de 104 mil m² para 77 mil m² de área bruta locável, de modo que o Fundo passou a deter, integralmente, o projeto de dois galpões (galpões C e D) localizados dentro do empreendimento com, respectivamente, 38 e 39 mil m² de área bruta locável.



O investimento total do Fundo previsto para o projeto é de, aproximadamente, R$ 301,6 milhões[2], podendo fazer uso de alternativas de financiamento para viabilizar as fases do projeto. A Fase I, iniciada em dezembro de 2023, englobou a construção do galpão C e das áreas comuns, entregues no último trimestre de 2025, e a terraplanagem do galpão D, entregue no segundo semestre de 2026.

Em fevereiro de 2025, as sociedades de propósito específico constituídas para realizar o investimento emitiram dívida corporativa no montante de R$ 60 milhões com o intuito de custear as obras. Com prazo de 48 meses, a taxa da operação foi IPCA + 9,98% a.a. e a amortização do saldo devedor se dará apenas no final do termo da dívida (*amortização bullet*). Essa dívida representa um *loan-to-value* de 20,0% dos ativos imobiliários do Fundo.

O Galpão C possui aproximadamente 38 mil m² de ABL e foi entregue no último trimestre de 2025. O contrato de locação, abrangendo a totalidade da área do ativo, foi assinado ainda durante a fase de obras, em maio de 2025, com prazo de 60 meses, vigência entre setembro de 2025 e setembro de 2030. A locação antecipada do empreendimento reforça a demanda por ativos logísticos de alto padrão na região de Extrema, um dos principais polos logísticos do país.

[2] O investimento previsto para o Infinity Business Park poderá sofrer variação em função de, mas não se limitando, reajuste do contrato de obra vigente, eventuais aumentos de custos e do novo orçamento para a execução da Fase II.
[3] Valor de emissão das cotas de GGRC no âmbito da 11ª Oferta de cotas, com preço de emissão de R$11,22/cota e preço de subscrição R$ 11,25.



Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 26 de junho de 2026, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda da totalidade das quotas da SPE detentora do Galpão C do Infinity Business Park, localizado em Extrema, MG, pelo valor de R$ 142,5 milhões. O preço foi recebido em cotas do GGR Covepi Renda FII – GGRC11, a valor patrimonial[3], no âmbito da 11ª oferta de cotas do comprador.

A operação representa um cap rate de 9,6% sobre a receita de locação vigente e um múltiplo de aproximadamente 1,2x sobre o capital investido.

Até o fechamento do terceiro trimestre de 2026, aproximadamente 11,7% da posição em cotas do GGRC11 já havia sido liquidada no mercado secundário. A gestão estima que a posição remanescente em cotas do GGRC11 seja liquidada no mercado secundário em até 12 meses, observadas as condições de mercado e o melhor interesse dos cotistas. A operação conta ainda com mecanismo de ajuste de preço de até 10% do valor da transação, com o objetivo de mitigar eventuais oscilações no preço das cotas durante esse período.

Em setembro de 2026, foram iniciadas as obras de construção do Galpão D, que representa a Fase II do projeto. Os recursos provenientes da liquidação da posição em cotas do GGRC11 serão utilizados como forma de financiamento da Fase II. Atualmente, as obras encontram-se em fase de execução das fundações, com entrega prevista para o segundo semestre de 2027.





Obras Fase I – Galpão C, Áreas Comuns e Terraplanagem do Galpão D

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.

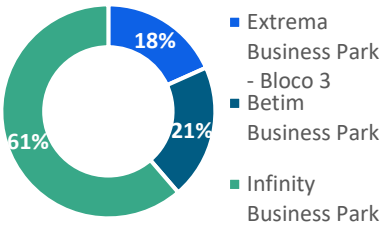
Portfólio do Fundo

Até o fechamento do terceiro trimestre de 2026, o Fundo já comprometeu R$ 491,9 milhões[3] 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 a presente data, já foi apurado recebimento líquido equivalente a R$ 59,7 milhões proveniente do resultado operacional líquido dos ativos 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.

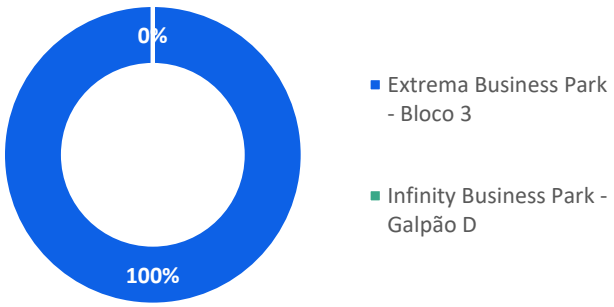
	Projeto	Status Projeto	ABL Própria (mil m²)	Investimento Previsto (MM)	Capital Aportado (MM)	Capital Retornado (MM)	Capital Não Retornado (MM)
	Extrema BP - Bloco 3	*Construído*[4]	*30,0*	*90,0*	*88,8*	*35,6*	*33,4*
	Betim Business Park	*Desinvestido*	*31,1*	*100,3*	*100,3*	*8,0*	*20,0*
	Infinity Business Park	*Galpão D em obras*[5]	*77,0*	*301,6*	*162,6*	*16,1*	*2,0*[6]
	Total		***138,1***	***491,9***	***351,7***	***59,7***	***55,4***

% 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.

3 Como o investimento total supera o capital comprometido do Fundo, poderão ser utilizadas alternativas para financiamento para viabilizar os projetos.
4 Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.
5 Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.
6 Desconsidera o prejuízo apurado nas vendas de cotas de GGRC11, em razão do mecanismo de ajuste de preço previsto na operação.

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 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

Infinity Business Park



Implantação – Infinity Business Park. Galpão C e obra do Galpão D



Localização de Extrema, MG

Informações Gerais	
ABL Total (m²)	77 mil
% Participação VFDL	100% (Galpão C e D)
Investimento Previsto (R$)	301,6 milhões
Status Projeto	Em obras (Galpão D) e Desinvestido (Galpão 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[7] no fim de setembro de 2026 era de R$ 407,2 milhões, sendo R$ 259,7 milhões em projetos de ativos imobiliários, R$ 17,1 milhões em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar/receber de R$ 130,4 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$ 64,9 milhões.

	R$ MM	*%PL*
Extrema Business Park - Bloco 3[8]	*123,4*	*30,3%*
VFDL 3[9] *(Infinity Business Park)*	*136,3*	*33,5%*
Total de Projetos	*259,7*	*63,8%*
Aplicações Financeiras/Caixa	*17,1*	*4,2%*
A Pagar / Receber	*130,4*	*32,0%*
Patrimônio Líquido	*407,2*	*100,0%*

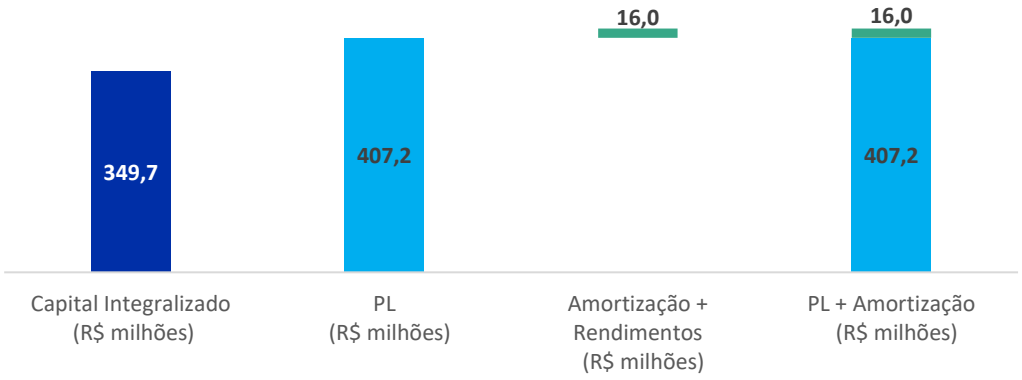
Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até setembro de 2026, foram integralizados[7] no Fundo R$ 349,7 milhões, enquanto as distribuições de rendimentos e amortizações anunciadas totalizaram R$ 16,0 milhões.

Em 30 de setembro de 2026, foi anunciada distribuição de rendimentos no montante de R$ 4,6 milhões, cujo pagamento será realizado em 15 de outubro de 2026.

Em 2026, o Fundo realizou distribuições de rendimentos em março, junho e setembro, em percentual entre 1% e 1,5% por evento. Adicionalmente, está prevista para janeiro 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.



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

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