



**VINCI
COMPASS**

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

2º 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)	6
Portfólio do Fundo.....	7
Centro Logístico Cajamar (Caieiras – SP)	7
Carteira do Fundo.....	7
Chamadas de Capital e Distribuições.....	8
Glossário	9
Contato RI	9



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 (30-06-2026)

R\$ 9.967.236,62

Capital Comprometido

R\$ 64.800.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas

15/01/2026

Prazo do Fundo

6 anos

Número de Cotistas (30-06-2026)

9

Cota Patrimonial (30-06-2026)

R\$ 98,20

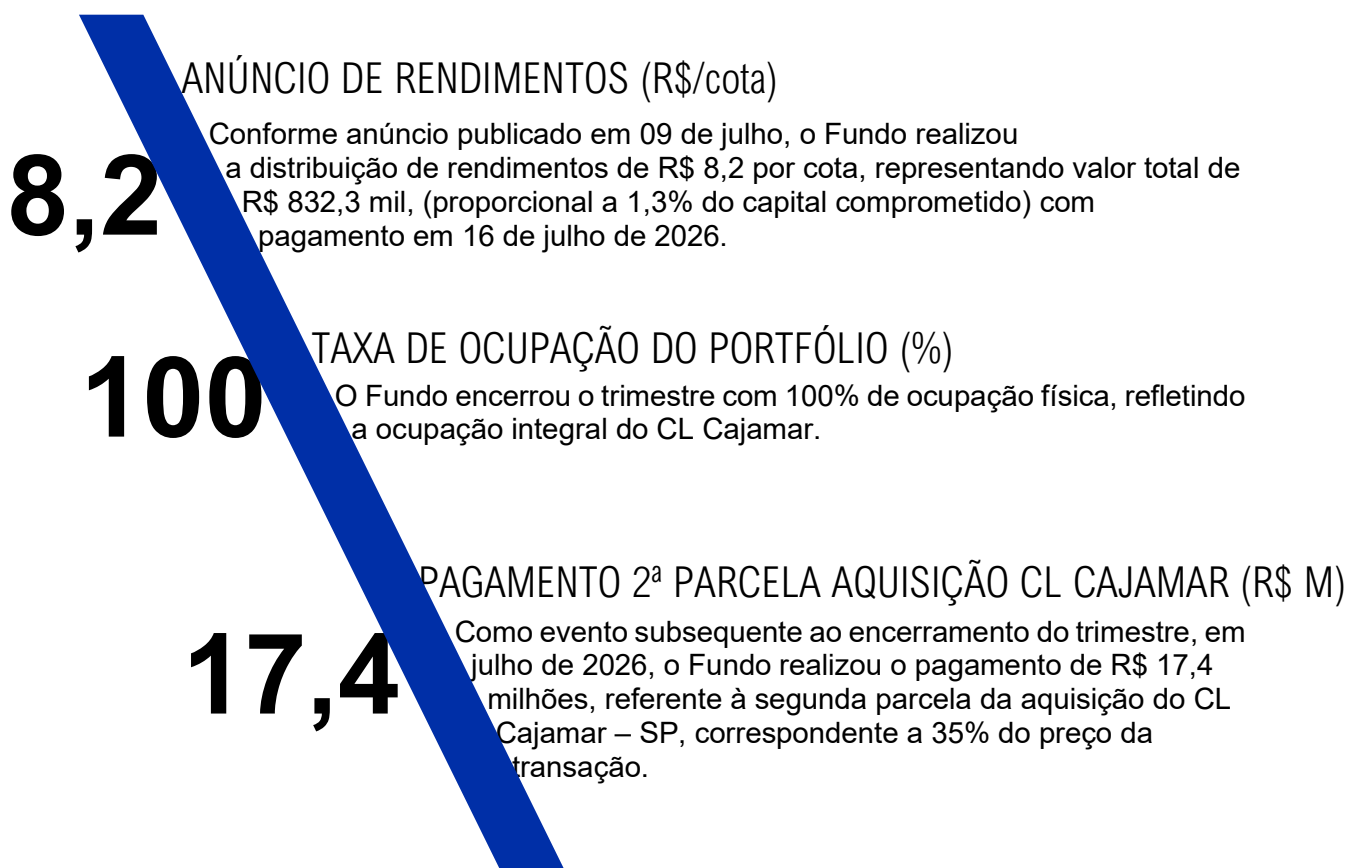
Taxa de Gestão

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 6 anos e período de lock-up de negociação de 4 anos.

O VIOL encerrou sua Primeira Distribuição Pública de Cotas no dia 07/01/2026, captando o total de R\$ 64.800.000,00 conforme [Anúncio de Encerramento da Oferta](#).

No dia 03/07/2026, conforme divulgado no [Anúncio de Início da Oferta](#) e no [Prospecto Definitivo](#) da 2ª emissão da subclasse A e da 1ª emissão da subclasse B, o Fundo iniciou a captação de até R\$ 200.000.000,00, com possibilidade de lote adicional de até R\$ 50.000.000,00.

Comentário 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, 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: 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.



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 representaram 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 performed, 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 segundo 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 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\$ 1,6 milhão 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) ¹	P&L Não-Realizado (MM) ²
	CL Cajamar	Oportunístico	21,5	48	9,6	1,8	0
	Total		21,5	48	9,6	1,8	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 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.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo no fim de junho de 2026 era de R\$ 10,0 milhões, sendo R\$ 48,1 milhões investidos em projetos imobiliários, R\$ 0,8 milhão em aplicações

¹ Resultado caixa efetivamente incorrido no período, incluindo receitas operacionais e ganhos na alienação de ativos.

² Diferença entre o valor justo dos imóveis, definidos por meio de laudo elaborado por avaliador terceiro, e o custo efetivamente incorrido nos imóveis.

financeiras de alta liquidez e R\$ 38,9 milhões em obrigações líquidas a pagar, incluindo o capital ainda não integralizado para o pagamento das parcelas vencidas do Preço de Aquisição.

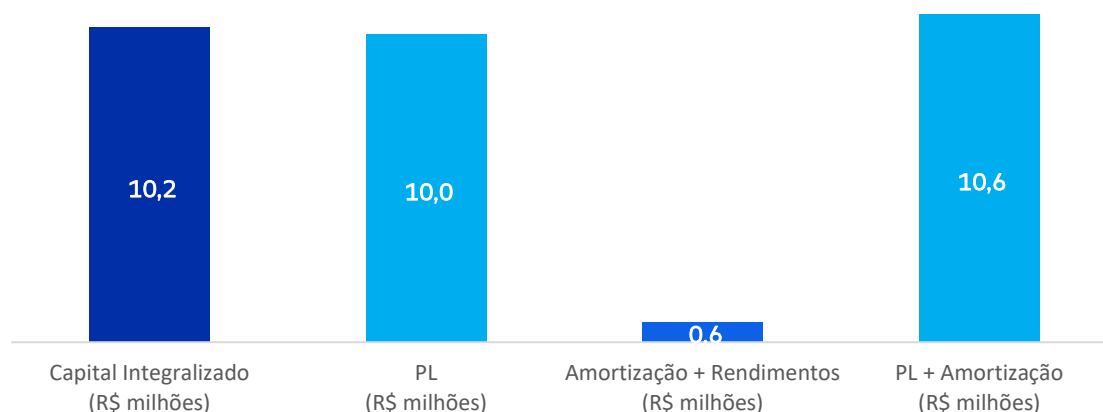
	R\$ MM	%PL
CL Cajamar	48,1	481%
Total de Projetos	48,1	481%
Aplicações Financeiras/Caixa	0,8	8%
A Pagar / Receber	-38,9	-389%
Patrimônio Líquido	10,0	100%

Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até junho de 2026, foram integralizados no Fundo R\$ 10,2 milhões, correspondendo a 15,7% do capital comprometido total, e distribuídos R\$ 649,6 mil em rendimentos.

Após o encerramento do trimestre, o Fundo realizou uma segunda chamada de capital, com liquidação em 14 de julho de 2026, destinada à quitação da segunda parcela do preço de aquisição do CL Cajamar.



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**