

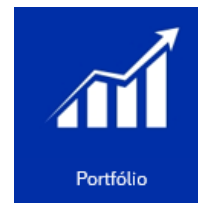
VINCI COMPASS

Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII Relatório de Desempenho Trimestral

1º 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.....	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 (31-03-2026)

R\$ 437.513.118,71

Capital Comprometido

R\$ 422.123.592,78

Data da Primeira Integralização de Cotas

25/02/2021

Prazo do Fundo

6 anos

Número de Cotistas (31-03-2026)

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

4,5 ANÚNCIO DE RENDIMENTOS (R\$ MILHÕES)
Conforme anúncio publicado em 31 de março, o Fundo realizará a distribuição de rendimentos de R\$ 4,5 milhões com pagamento em 15 abril 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.

30 RECEBIMENTO PRIMEIRO ALUGUEL INFINITY (R\$/m²)
No mês de março foi recebido o primeiro aluguel da nova locação do Infinity correspondente a R\$ 30/m².

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 B¹. 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 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

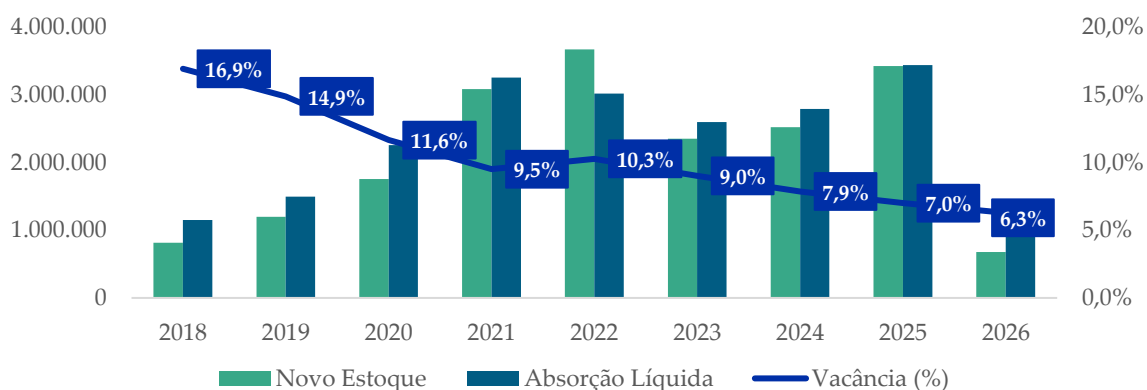
¹ Conforme Regulamento, as Cotas Classe B serão destinadas a determinados investidores estratégicos do Fundo.

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 m².²

Condomínios Logísticos Classe A+ e A - Brasil



Fonte: CRETools Buildings

Extrema Business Park – Bloco III (Extrema – MG)

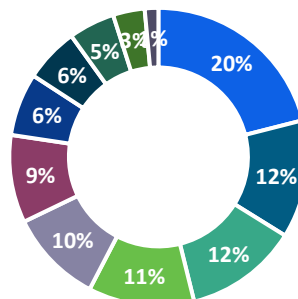
Conforme anunciado por meio de Fato Relevante em 29 de abril de 2021, o Fundo adquiriu participação de 30% no projeto Extrema Business Park – Bloco III com investimento previsto atualizado de, aproximadamente, R\$ 89,2 milhões e área bruta locável total de 100 mil m² dos quais o Fundo detém 30 mil m². Até a presente data, o Fundo já realizou o investimento de R\$ 88,0 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.

² Fonte: base CRETools Buildings, extraída em 23/04/2026.



Atualmente, o empreendimento apresenta ocupação física de 100% da ABL total e 11 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\$ 889,9 mil, equivalente a um aluguel médio de R\$ 29,64/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 1,7 ano. Considerando a receita de aluguel bruta vigente, o Fundo alcançou o *yield on cost* de 12,1%. Até março de 2026, o investimento neste projeto já obteve receita líquida acumulada de R\$ 29,0 milhões provenientes do resultado operacional líquido do ativo desde a inauguração.

% NOI por Locatário



Com a estabilização das receitas de locação e com um carregamento 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

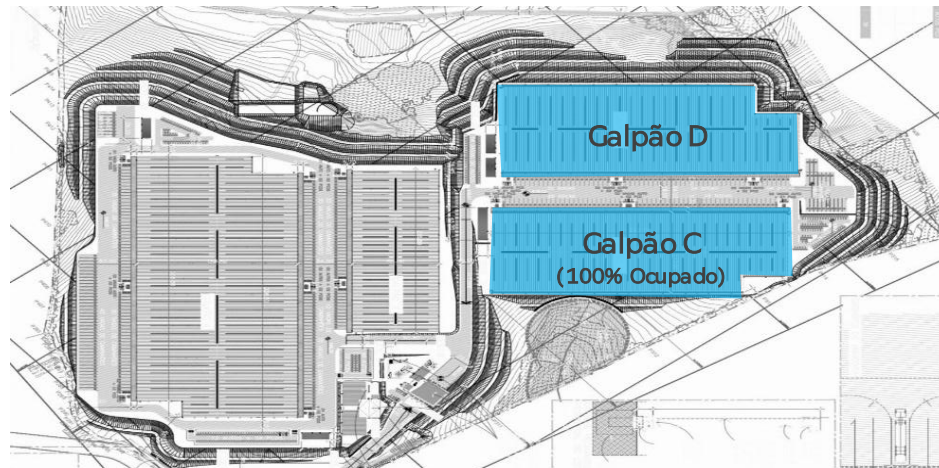
Betim Business Park (Betim – MG)

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\$ 290,0 milhões³, podendo fazer uso de alternativas de financiamento para viabilizar as fases do projeto. As obras da Fase I, iniciadas em dezembro de 2023, englobam a construção dos galpões C e D e das áreas comuns, entregues no último trimestre de 2025, e a terraplanagem do galpão D e do restante do terreno, cuja previsão de conclusão é o segundo trimestre 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 de reais 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 17,1% dos ativos imobiliários do Fundo.

Em maio de 2025, conforme anunciado em Fato Relevante, foi assinado contrato de locação para a totalidade da área bruta locável do Galpão C do Infinity Business Park, que possui 38 mil m² e faz parte da Fase I, com operadora logística cujo cliente é uma empresa multinacional do segmento de eletrodomésticos. O contrato de locação, com prazo de 60 meses, teve início em setembro de 2025, com vencimento de setembro de 2030. Após o período de carência e o pagamento das comissões aplicáveis, o primeiro aluguel foi recebido em março de 2026. O contrato abrange 38.788,76 m² de ABL, com aluguel vigente equivalente a aproximadamente R\$ 30/m², corrigido anualmente pelo IPCA. A locação ainda durante a fase de obras, hoje já concluídas, reforça a demanda por ativos logísticos na região de Extrema-MG.

No âmbito do início da Fase II, que prevê a construção do Galpão D, o gestor está avaliando a demanda por projetos *built-to-suit* e pré-locações, considerando alternativas de estruturação como a permuta do terreno ou a contratação de dívida para a construção, a depender do timing e das condições estabelecidas nos potenciais contratos de locação.

Adicionalmente, em linha com o exposto nas seções do Extrema Business Park – Bloco III, e considerando a estabilização das receitas de locação, bem como a rentabilidade do Galpão C do Infinity Business Park, o gestor encontra-se em processo de avaliação do

³ 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.

momento mais adequado e das alternativas estratégicas, em termos de *valuation* e estrutura, para a alienação da participação neste projeto.



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 primeiro trimestre de 2026, o Fundo já comprometeu R\$ 481,3 milhões⁴ 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 98,7 mil m², a taxa de ocupação consolidada do Portfólio é de 100% com receita bruta de aluguel de R\$ 2,1 milhões por mês.

Até a presente data, já foi apurada receita líquida equivalente a R\$ 30,9 milhões no Extrema Business Park – Bloco 3 proveniente do resultado operacional líquido do ativo e da correção monetária da parcela a prazo relativa à venda do Betim Business Park. 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.

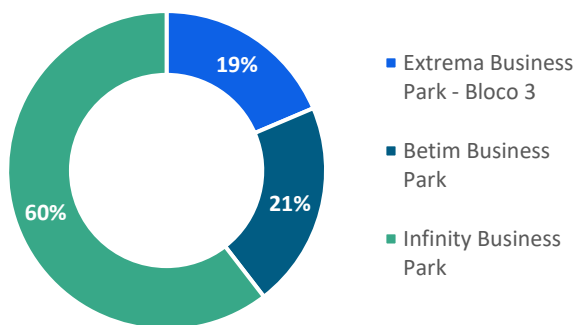
Projeto	Status Projeto	ABL Própria (mil m ²)	Investimento Previsto (MM)	Capital Aportado (MM)	P&L Realizado (MM)	P&L Não-Realizado (MM)
Extrema BP - Bloco 3	Construído ⁵	30,0	89,0	87,9	29,0	34,1
Betim Business Park	Desinvestido	31,1	100,3	100,3	2,0	21,4
Infinity Business Park	Em obras ⁶	77,0	292,0	154,1	-0,1	30,2
Total		138,1	481,3	342,3	30,9	85,7

⁴ Como o investimento total supera o capital comprometido do Fundo, poderão ser utilizadas alternativas para financiamento para viabilizar os projetos.

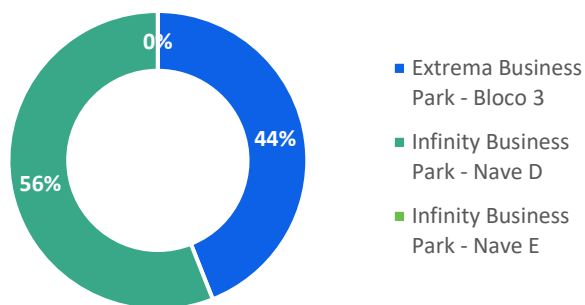
⁵ Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.

⁶ Condições precedentes ainda deverão ser cumpridas pelo vendedor.

% 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.

Extrema Business Park – Bloco III



Extrema Business Park – visão aérea



Localização Extrema-MG

Informações Gerais	
ABL Total (m ²)	100 mil
% Participação VFDL	30%
Investimento (R\$)	89,0 milhões
Status Projeto	Construído
% Locado	100%
Receita de Aluguel Mensal - VFDL	R\$ 889,7 mil

Especificações Técnicas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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



Localização de Extrema, MG

Informações Gerais

ABL Total (m²)	77 mil
% Participação VF DL	100% (Galpão C e D)
Investimento Previsto (R\$)	289,4 milhões
Status Projeto	Em obras
% Locado	100% (Galpão C)
Receita de Aluguel Mensal - VF DL	R\$ 1,1 mm (Galpão C)

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 Fundo⁷ no fim de março de 2026 era de R\$ 437,5 milhões, sendo R\$ 307,4 milhões em projetos de ativos imobiliários, R\$ 10,6 milhões em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar/receber de R\$ 119,8 milhão, 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\$ 63,2 milhões de reais.

	R\$ MM	%PL
Extrema Business Park - Bloco 3 ⁸	123,4	28,40%
VFDL 2 e 3 ⁹ (Infinity Business Park)	184,0	41,30%
Total de Projetos	307,4	69,70%
Aplicações Financeiras/Caixa	10,8	2,80%
A Pagar / Receber	119,8	27,50%
Patrimônio Líquido	437,5	100,00%

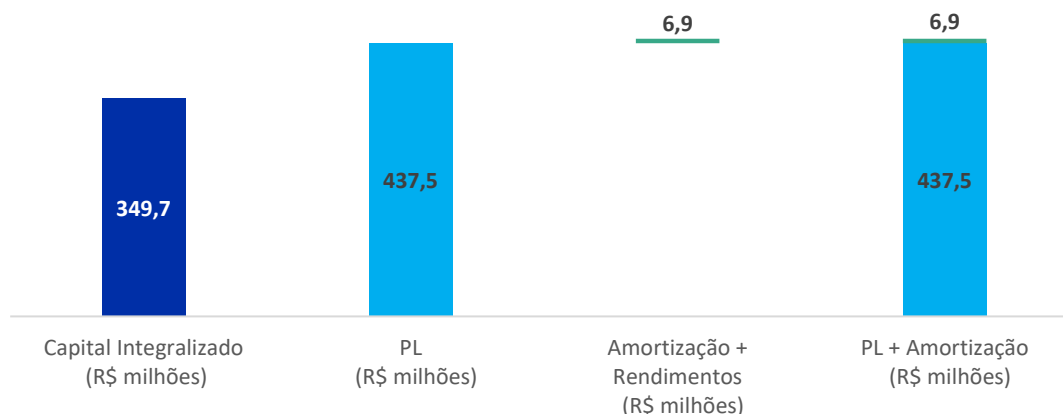
Fonte: Administrador

Chamadas de Capital e Distribuições

Até março de 2026, foram integralizados¹⁰ no Fundo R\$ 349,7 milhões, enquanto as distribuições de rendimentos e amortizações anunciadas totalizaram R\$ 6,9 milhões.

Em 31 de março de 2026, foi anunciada distribuição de rendimentos no montante de R\$ 4,5 milhões cujo pagamento será realizado em 15 de abril de 2026.

Para 2026, a Gestão do Fundo estima distribuir rendimentos em março, junho e setembro de percentual entre 1% e 1,5% por evento além de amortização e distribuição de rendimentos em dezembro de 35% do capital integralizado, após recebimento da parcela a prazo da venda do Betim Business Park. Após anúncio, os rendimentos são pagos no décimo dia útil do mês subsequente.



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.

¹⁰ 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**