

VINCI COMPASS

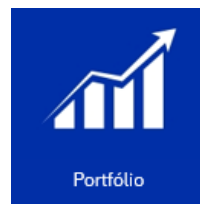
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2026

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de maio de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Esclarecimentos sobre Pedido de Recuperação Judicial do Grupo Toky (Tok&Stok/Mobly)	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	7
Rentabilidade.....	8
Negociação do Fundo na B3.....	9
Carteira do Fundo	10
Indicadores Operacionais	11
Portfólio.....	12
Glossário	21
Contato RI	21



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.

Início do Fundo

10/12/2018

Código de Negociação – B3

VILG11

CNPJ

24.853.044/0001-22

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação:
Logística

Público-alvo

Investidores em Geral

Valor de Mercado da Cota¹ (29-05-26)

R\$ 95,36

Valor Patrimonial da Cota (29-05-26)

R\$ 111,81

Quantidade de Cotas

14.997.396

Número de Cotistas (29-05-26)

149.369

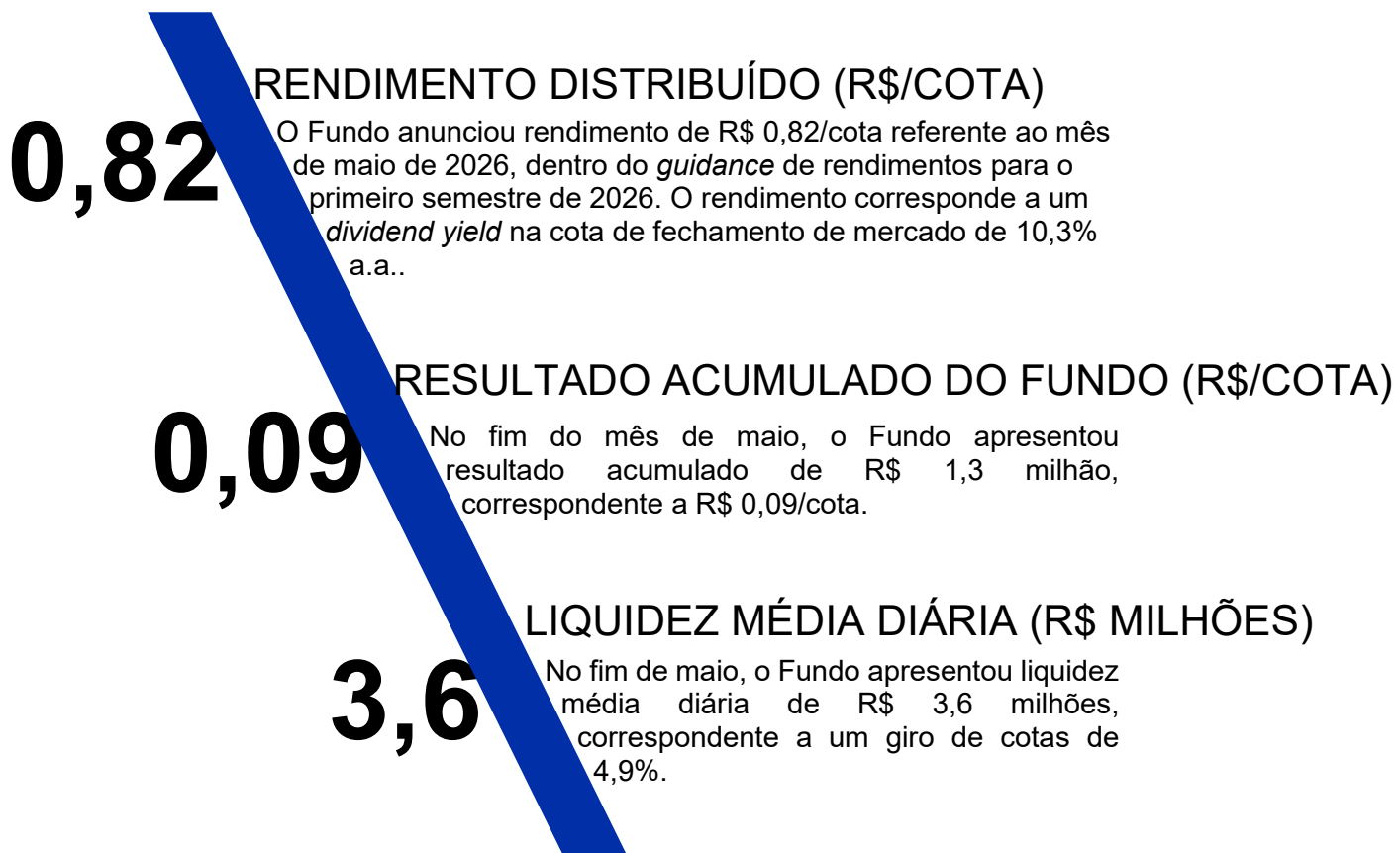
Taxa de Administração²

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico global segue exigindo cautela. Nos Estados Unidos, a atividade ainda não aponta para recessão, mas perdeu parte do vigor observado nos últimos anos, enquanto a inflação voltou a preocupar. O núcleo do PCE se afastou novamente da meta de 2%, sugerindo pressões mais persistentes em serviços e componentes domésticos, e reduzindo o conforto do mercado com a tese de cortes de juros pelo Fed. Em um ambiente de política fiscal ainda expansionista, juros longos sensíveis e valuations mais apertados, a margem de segurança para ativos de risco diminuiu. A China também adiciona complexidade ao cenário, com consumo doméstico fraco, setor imobiliário pressionado e maior dependência de exportações em meio a crescentes tensões comerciais.

No Brasil, a política monetária permanece bastante contracionista, mesmo diante da perspectiva de início de um ciclo gradual de cortes da Selic. A comunicação do Banco Central sugere que a redução dos juros não representa uma mudança para uma postura expansionista, mas uma transição de um patamar excepcionalmente apertado para outro ainda restritivo. Essa distinção é relevante, pois os juros reais seguem elevados para uma economia em desaceleração, mas a piora das expectativas de inflação e o risco de novos choques de combustíveis limitam o espaço para cortes mais agressivos. A atividade doméstica reforça essa abordagem gradual, com consumo mais fraco, crédito em desaceleração, inadimplência elevada e menor crescimento da massa salarial.

O choque do petróleo adiciona nuances importantes ao cenário brasileiro. Por um lado, pressiona a inflação no curto prazo, especialmente caso haja repasse adicional aos combustíveis. Por outro, o Brasil se beneficia de preços mais altos por meio da produção doméstica, da balança comercial e da arrecadação. Esse fator, combinado ao diferencial de juros ainda elevado, ao CDS baixo e a um dólar global mais fraco, ajuda a explicar a resiliência do real. Ainda assim, a política fiscal e o cenário eleitoral seguirão determinantes para a precificação dos ativos locais. Em síntese, o Brasil ainda oferece carregamento real atrativo e algum espaço para fechamento de juros, mas a combinação de inflação acima da meta, cortes graduais, risco fiscal e incerteza eleitoral exige maior seletividade e disciplina na alocação.

Acompanhamento da Venda das Cotas de HGLG11

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#) publicado no dia 26 de novembro de 2025, o Fundo concluiu a alienação dos ativos Porto Canoa LOG, Parque Logístico Osasco, Fernão Dias Business Park e CD Privalia pelo montante de R\$ 709,6 milhões, com R\$ 582,2 milhões tendo sido pagos por meio da integralização de cotas do fundo HGLG11, emitidas pelo valor patrimonial. Dessa forma, o Fundo passou a ser detentor do total de 3.588.973 cotas de HGLG11, com vedação (*lock-up*) para vendas até 31/12/2025.

Em maio de 2026, o Fundo continuou o processo de venda da posição de HGLG11 no mercado secundário, gerando caixa no montante de R\$ 33,0 milhões, equivalente a 212.272 cotas de HGLG11, dos quais R\$ 4,66 milhões (R\$ 0,31/cota) são de ganho de capital relativo. No fim de maio, o Fundo ainda é detentor de 2.537.964 cotas de HGLG11, que apresentam valor de mercado de R\$ 395,2 milhões.

Mês	Quantidade de Cotas	Posição a Mercado (R\$ milhão)	Venda (R\$ milhão)	Ganho de Capital Competência (R\$ mil)	Ganho de Capital Competência (R\$/cota)
nov/25	3.588.973	577,8	-	-	-
dez/25	3.588.973	565,4	-	-	-
jan/26	3.405.635	536,4	28,8	3.056,5	0,20
fev/26	3.210.362	510,4	30,7	3.284,9	0,22
mar/26	2.997.313	468,0	33,4	3.547,0	0,24
abr/26	2.750.238	430,1	38,7	4.051,0	0,27
mai/26	2.537.964	395,2	33,0	4.658,7	0,31
Total			164,6	18.598,1	1,24

A Gestão do Fundo pretende continuar com o plano de venda das cotas de HGLG11 no mercado secundário e busca ativamente novas oportunidades para alocação do caixa gerado.

Esclarecimentos sobre Pedido de Recuperação Judicial do Grupo Toky (Tok&Stok/Mobly)

Conforme anunciado em [Comunicado ao Mercado](#) publicado em 13 de maio de 2026, A Gestora tomou conhecimento de pedido de recuperação judicial do Grupo Toky (“Inquilino”), controlador das marcas Tok&Stok e Mobly e atual locatário dos módulos G1 e G2 do empreendimento Extrema Business Park – Bloco I, em Extrema-MG.

Os valores devidos pelo Inquilino, em regime competência, até a data do pedido de recuperação judicial não serão adimplidos tempestivamente, de modo que impactarão negativamente o resultado caixa do Fundo e a taxa de inadimplência nos meses de maio e junho. Apesar desse efeito pontual no resultado do período, a Gestora não espera impacto no guidance de distribuição de rendimentos, em razão do resultado acumulado do Fundo. Os valores devidos ao Fundo relativos ao período posterior à data do pedido de recuperação judicial deverão ser pagos conforme definido no contrato de locação. A Gestão espera a regularização do fluxo de pagamento, em regime caixa, no mês de agosto.

Vale ressaltar que, após o reposicionamento comercial do ativo pela Gestão, a participação do Inquilino na receita de locação do Fundo foi reduzida de 15% para, aproximadamente, 4,9%.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

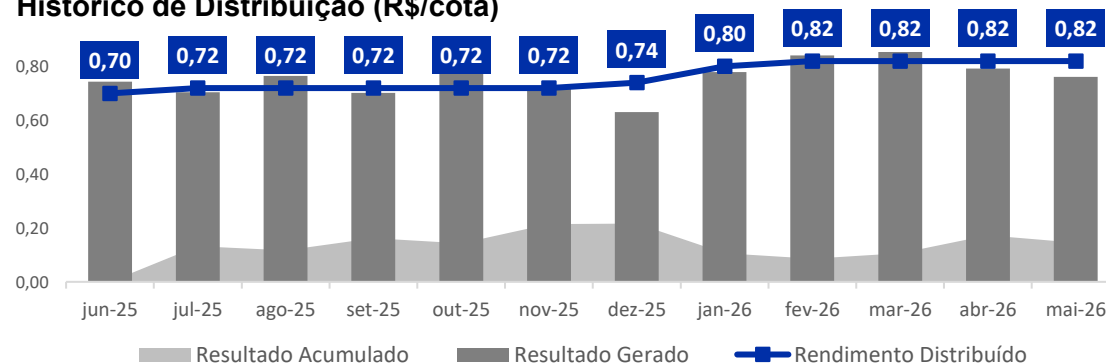
O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 11.420 mil, o equivalente a R\$ 0,76/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 7.892 mil, o equivalente a R\$ 0,53/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.299 mil, o equivalente a R\$ 0,087/cota.

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Resultado do Fundo	Maio 26 (R\$ mil)	Maio 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	7.892	0,53	0,53	0,79
Resultado Financeiro	1.249	0,08	0,14	-0,06
Receita Financeira	4.269	0,28	0,29	0,06
Despesa Financeira	-3.020	-0,20	-0,16	-0,12
Taxa de Administração	-1.012	-0,07	-0,08	-0,63
Administrador e Escriturador	-191	-0,01	-0,01	-0,57
Gestor	-820	-0,05	-0,07	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-358	-0,02	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	7.771	0,52	0,57	0,64
Resultado Não Recorrente	3.650	0,24	0,24	0,02
Ganhos de Capital	3.650	0,24	0,24	0,02
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	11.420	0,76	0,81	0,66
Rendimentos a serem distribuídos	12.298	0,82	0,82	0,66

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.177	0,15
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	-878	-0,06
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.299	0,09

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



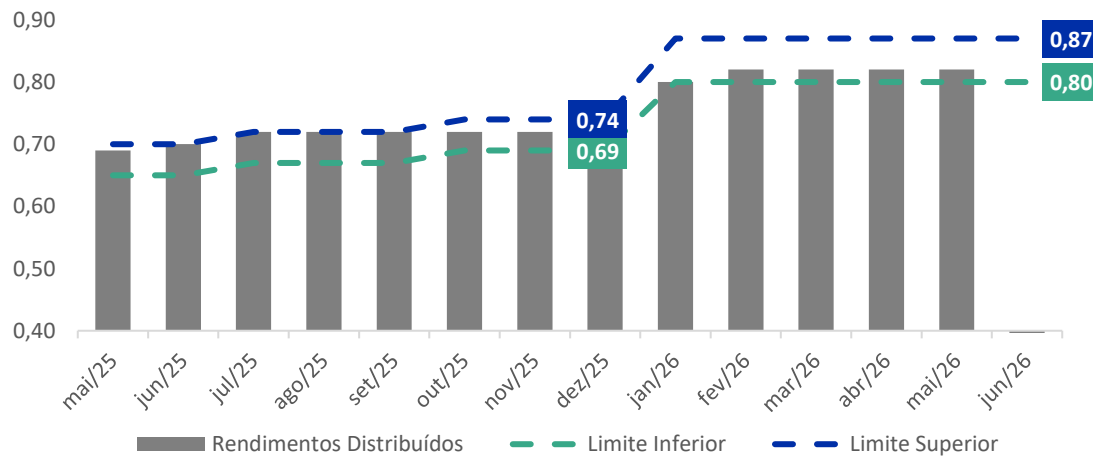
Estimativa de Rendimentos

Considerando a venda dos ativos realizada em novembro de 2025, em função da parcela a ser recebida em cotas de HGLG11, o reconhecimento do ganho de capital por parte do Fundo será contabilizado em regime caixa à medida que as cotas de HGLG11 sejam alienadas no mercado secundário, seguindo restrições acordadas com o comprador.

Até junho de 2026, a Gestão do Fundo estima que os rendimentos distribuídos se situem no intervalo entre R\$ 0,80 e R\$ 0,87 por cota. Em maio, conforme *guidance* anunciado, o Fundo distribuiu R\$ 0,82 por cota.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Rentabilidade

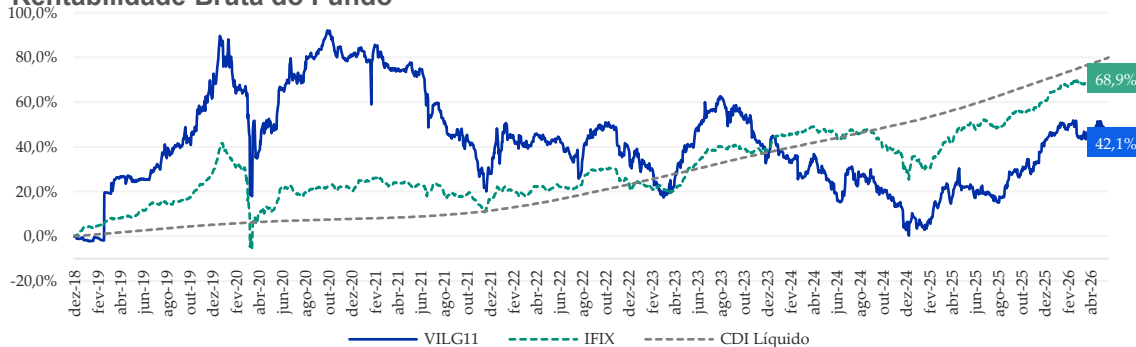
Rentabilidade	Maio 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	102,53	98,76	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	95,36	95,36	95,36	95,36	95,36
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-7,0%	-3,4%	-19,2%	-13,3%	4,9%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	4,0%	45,4%	90,3%	37,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-6,2%	0,6%	26,2%	77,0%	42,1%
IFIX ³	-1,3%	2,7%	34,8%	54,9%	68,9%
IBOVESPA ⁴	-7,2%	7,9%	57,5%	83,9%	102,3%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-7,0%	-3,4%	-19,2%	-13,3%	3,9%
Rendimentos e Outros	0,8%	4,0%	45,4%	90,3%	37,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-6,2%	0,6%	26,2%	77,0%	41,1%
CDI Líquido ⁶	0,9%	4,9%	65,5%	75,6%	80,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 95,36, uma variação de -7,0% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -6,2% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 42,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 68,9%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 41,1% representando 51,4% do CDI líquido no período.

A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 2ª emissão e última emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

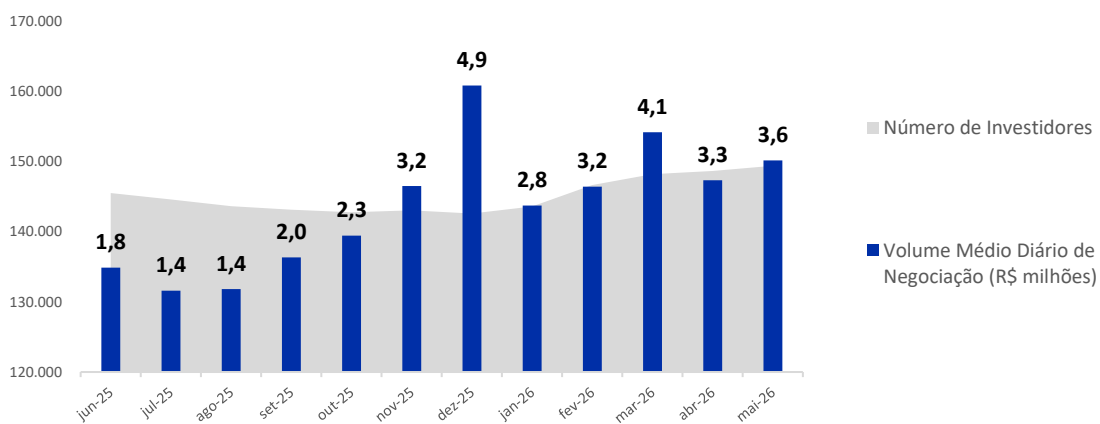
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.442.450
Número de Cotistas	149.369
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.618
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 149.369 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3,6 milhões, que representou um giro equivalente a 4,9% das cotas do Fundo.

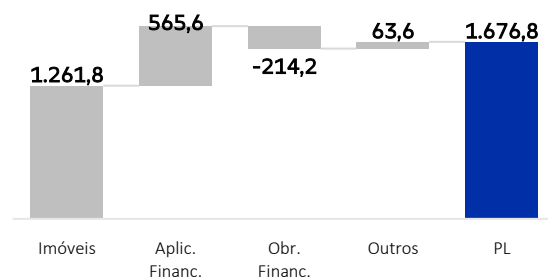


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 1,68 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,26 bilhão.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 565,6 milhões, que incluem R\$ 142,7 milhões em fundos com liquidez imediata e R\$ 423,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário dos quais 395,2 milhões representam a posição do fundo em HGLG11.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.261,8	84,1
Aplicações Financeiras	565,6	37,7
Obrigações Financeiras	-214,2	-14,3
A Pagar / Receber	63,6	4,2
Patrimônio Líquido	1.676,8	111,8

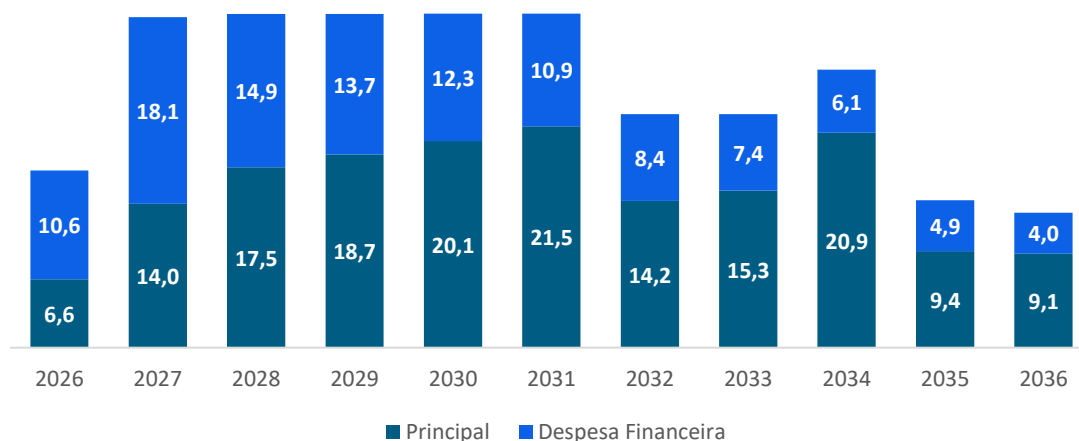


O Fundo possui R\$ 214,2 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e um caixa líquido de R\$ 351,4 milhões. Do montante total das obrigações, 7,1% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Alianza Park	21K0495192	IPCA + 6,5%	nov/36	113,4	53%
CRI Castelo 57 Business Park	22A0377996	IPCA+ 7,4%	jan/31	100,8	47%
Total		-	-	214,2	100%

Fonte: Administrador

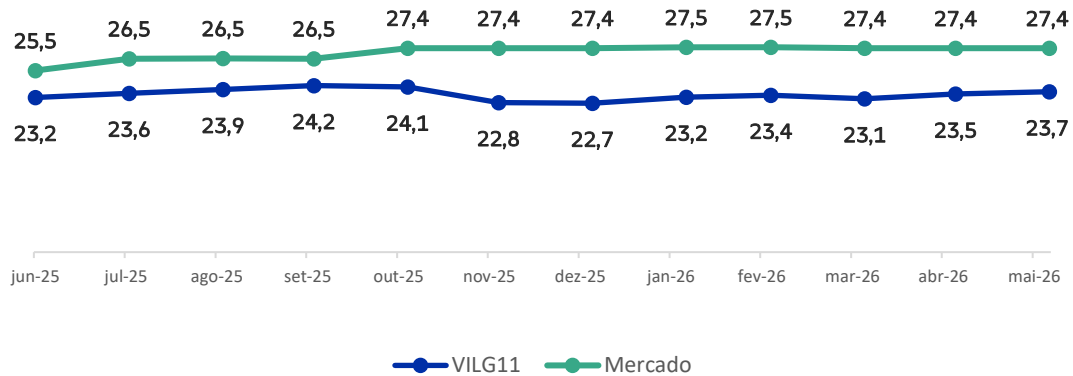
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



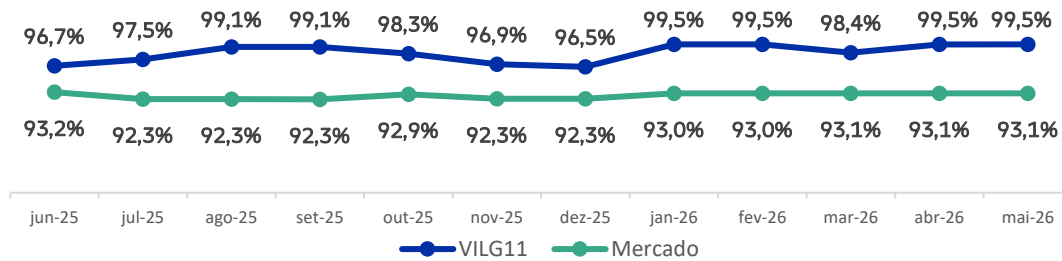
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de maio.

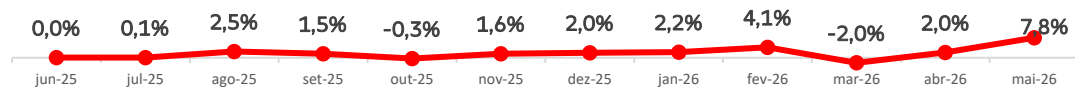
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Financeira do Fundo (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

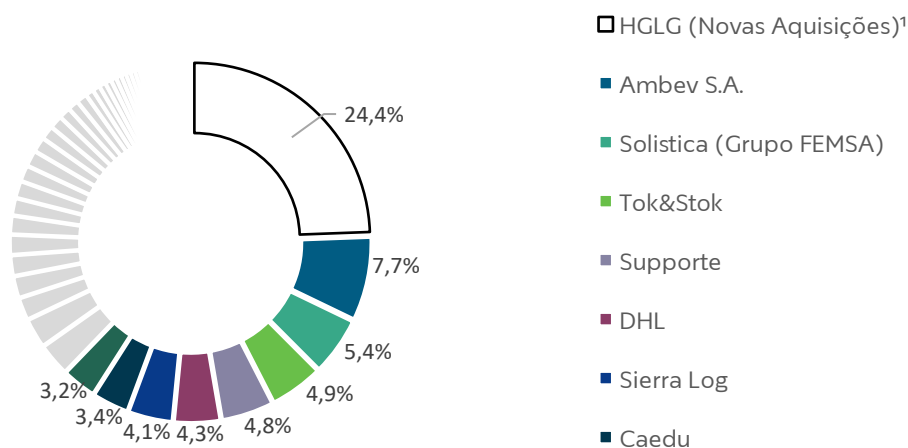


Portfólio

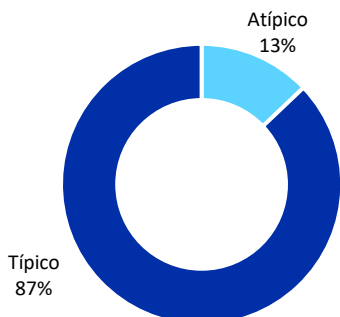
O portfólio do Fundo ao final do mês de maio era composto por participação em 12 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 396 mil m² de ABL própria com 64 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

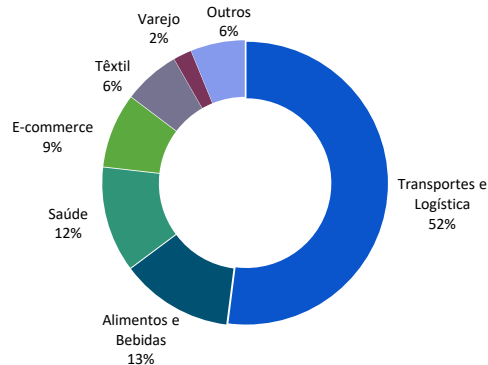
Locatário¹



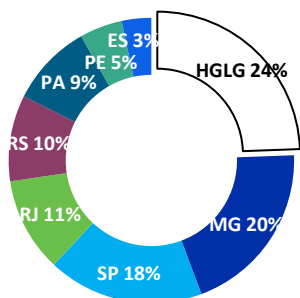
Tipo de Contrato



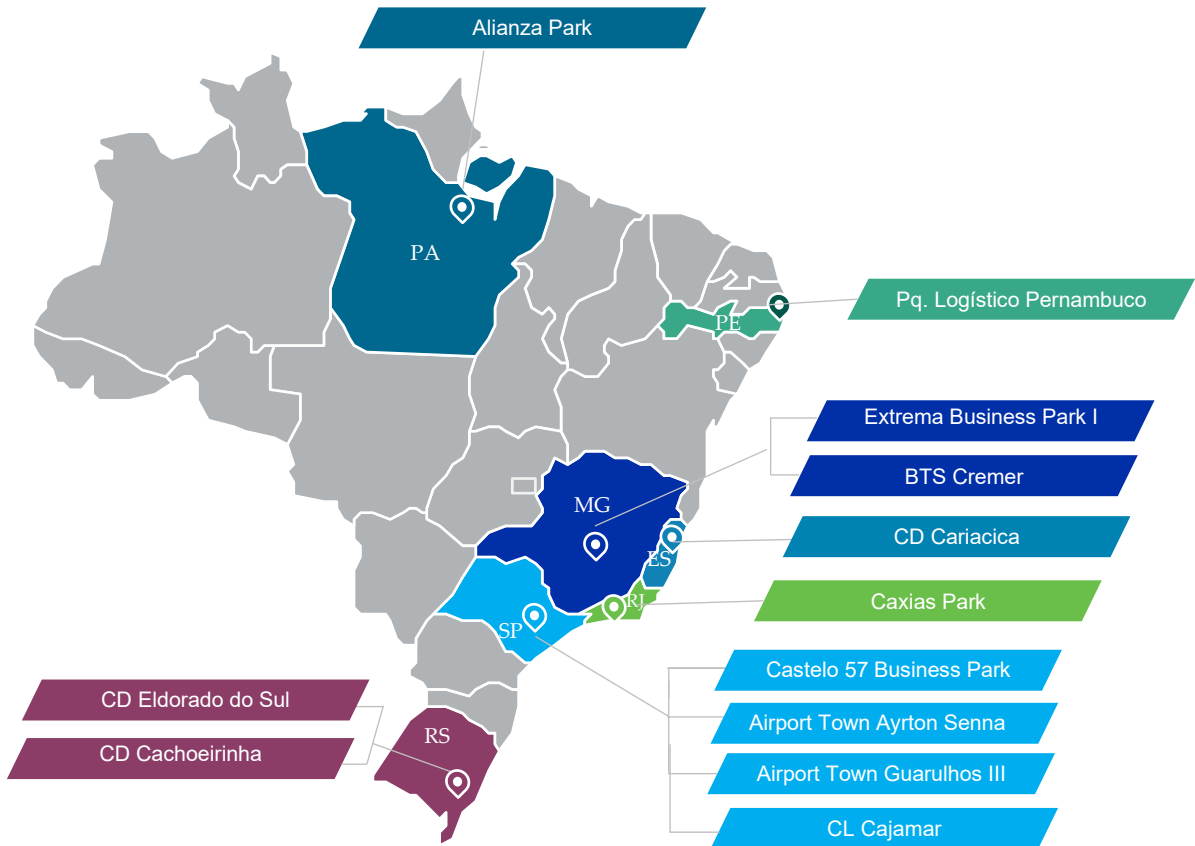
Segmento de Atuação



Estado



¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.



O portfólio apresentava no final do mês de maio prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,4 anos. Portfólios com contratos mais longos demorarão mais para refletir eventuais aumentos dos aluguéis praticados no mercado, enquanto portfólios com vencimentos no curto prazo terão o potencial de reajustar os níveis de receita.

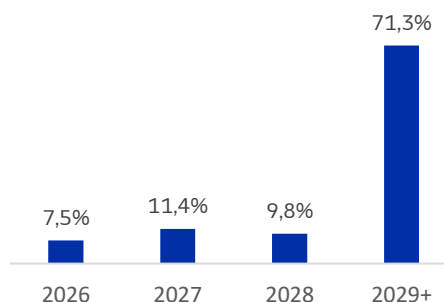
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 8% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 92% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2027 e 2038, sendo 71,3% a partir de 2029.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

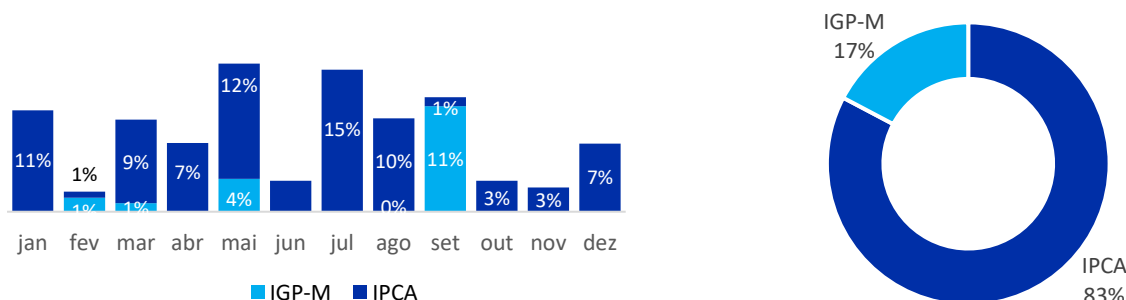
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste

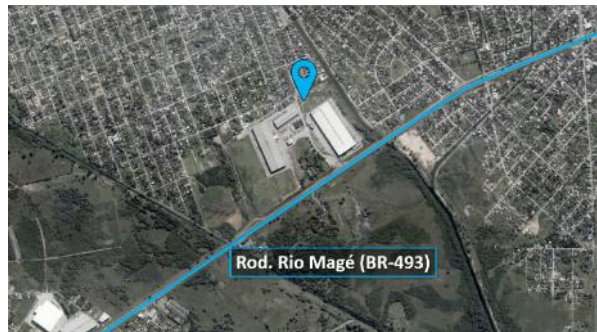


Extrema Business Park I – Rodovia Fernão Dias, km 943 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	DHL, Supera Farma, DSV entre outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

Caxias Park – Rodovia Rio Magé, km 3,5 – Duque de Caxias, RJ



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m²
Taxa de Ocupação	98%
Principais Locatários	Shopee, Casa & Lazer, Fabrimar
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

Legenda Pilares

L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

CD Cachoeirinha – RS-118, km 11 – Cachoeirinha, RS



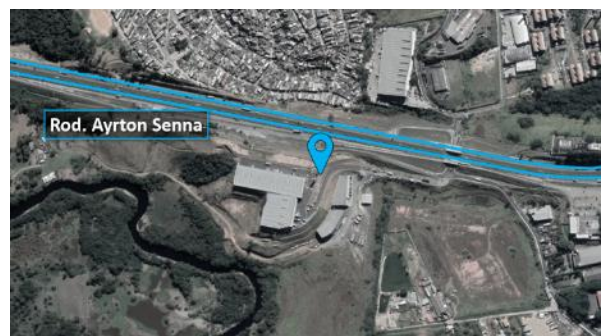
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	AGV Solística
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



Airport Town Guarulhos I



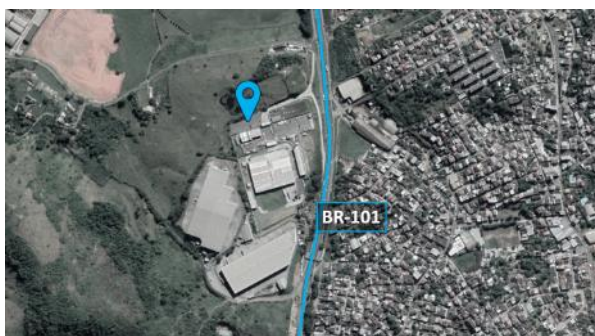
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

- L - Localização Estratégica
- E - E-commerce
- C - Condomínio Logístico
- P - Parceria Estratégica
- B - BTS/SLB

CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



	L	B
% Participação VILG11		100%
Área Bruta Locável Total		16.502 m ²
Taxa de Ocupação		100%
Locatário		Ambev
Gestão Condominial		Proxy
Tipo de Contrato		Atípico

CL Cajamar – Av. Ádama Zambelli, 25 – Caieiras, SP



	L	C	P
% Participação VILG11			4%
Área Bruta Locável Total			22.416 m ²
Taxa de Ocupação			100%
Locatário			NYBC
Gestão Condominial			Proxy
Tipo de Contrato			Típico

Legenda Pilares

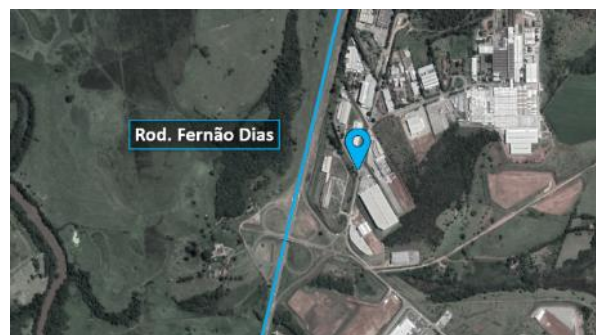
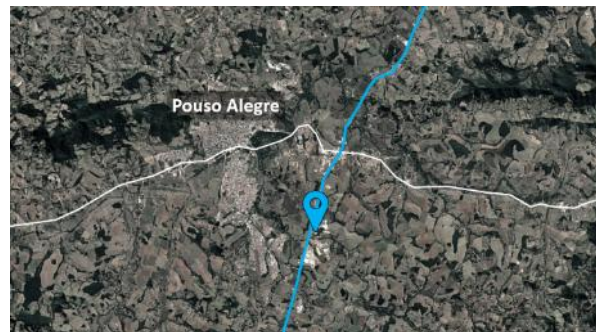
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

CD Eldorado – BR-290 – Eldorado do Sul, RS



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico

BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares



Castelo 57 Business Park – Rodovia Castello Branco, km 57 – São Roque, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	61.242 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Caedu e outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



Parque Logístico Pernambuco – Rodovia Armínio Guilherme, 82 – Ipojuca, PE



% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Proxy
Locatário	Supporte
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
 E - E-commerce
 C - Condomínio Logístico
 P - Parceria Estratégica
 B - BTS/SLB

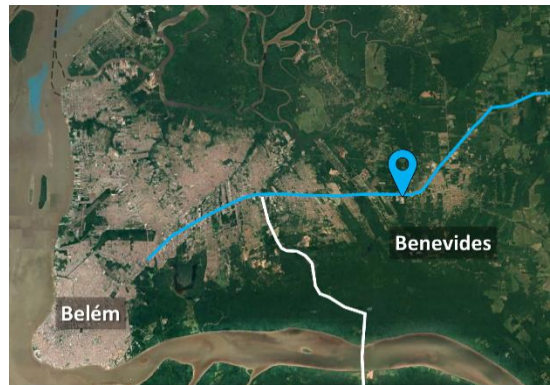
Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres. Dutra) – Guarulhos, SP



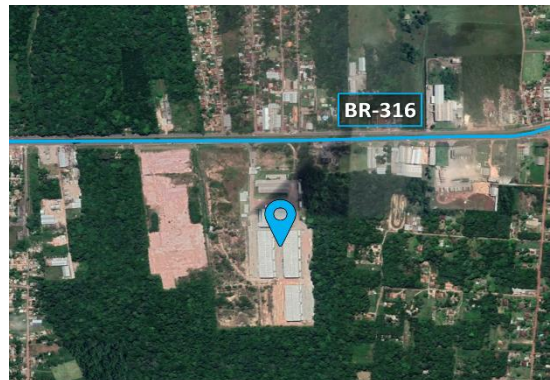
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m ²
Taxa de Ocupação	95%
Locatário	Movvi e outros
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	48.860 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Extrafarma, Transbuiatte e Amara
Gestão Condominial	Athayde
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

L - Localização Estratégica
 E - E-commerce
 C - Condomínio Logístico
 P - Parceria Estratégica
 B - BTS/SLB

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincilogistica.com

+55 21 2159 6225

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**