

VINCI COMPASS

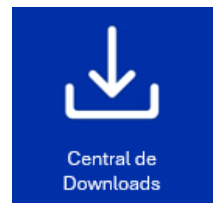
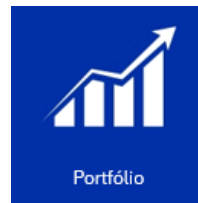
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	7
Rentabilidade.....	8
Fonte: Valor Pro e Gestor.....	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 (31-03-26)

R\$ 98,08

Valor Patrimonial da Cota (31-03-26)

R\$ 112,44

Quantidade de Cotas

14.997.396

Número de Cotistas (31-03-26)

148.166

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

0,82

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

O Fundo anunciou rendimento de R\$0,82/cota referente ao mês de março de 2026, dentro do *guidance* de rendimentos para o primeiro semestre de 2026. O rendimento corresponde a um *dividend yield* na cota patrimonial de 8,70% ao ano,

0,17

RESULTADO ACUMULADO DO FUNDO

Ao final do mês de março, o Fundo apresenta um resultado acumulado de R\$2,6 milhões, correspondente a R\$0,17/cota.

4,1

LIQUIDEZ DO FUNDO (R\$ MILHÕES)

No mês de março de 2026, o Fundo apresentou liquidez média diária de R\$4,1 milhões, a segunda maior registrada nos últimos 12 meses.

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 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 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.

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 março de 2026, o Fundo continuou o processo de venda da posição de HGLG11 no mercado secundário, gerando caixa no montante de R\$ 32,4 milhões, equivalente a 206.363 cotas de HGLG11, dos quais R\$ 3,48 milhões (R\$0,23/cota) são de ganho de capital relativo. No fim de março, o Fundo ainda é detentor de 3.022.944 cotas de HGLG11, que apresentam valor de mercado de R\$ 468,0 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	3.056,50	0,20
fev/26	3.210.362	510,4	30,7	3.284,90	0,22
mar/26	2.997.313	468,0	33,4	3.547,00	0,24
Total			92,9	9.888,40	0,66

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.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

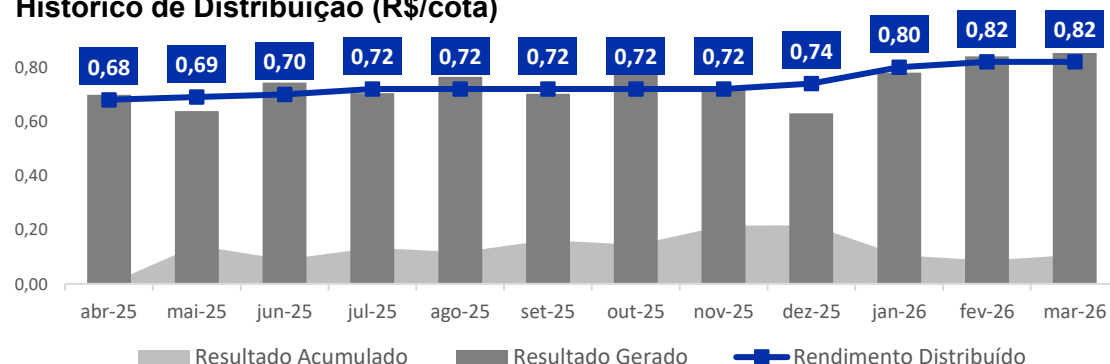
O resultado do Fundo em março foi de R\$ 13.286 mil, o equivalente a R\$ 0,89/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 8.694 mil, o equivalente a R\$ 0,58/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.590 mil, o equivalente a R\$ 0,17/cota. O resultado não recorrente inclui o resultado relativo à transação anunciado no Fato Relevante de 26 de novembro de 2025, incluindo a venda das cotas de HGLG11 no mercado secundário. Cabe ressaltar que os rendimentos de fundos imobiliários investidos pelo Fundo são computados como receita financeira.

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	Março 26 (R\$ mil)	Março 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	8.694	0,58	0,54	0,80
Resultado Financeiro	1.973	0,13	0,17	-0,06
Receita Financeira	4.487	0,30	0,30	0,05
Despesa Financeira	-2.514	-0,17	-0,13	-0,11
Taxa de Administração	-920	-0,06	-0,08	-0,61
Administrador e Escriturador	-172	-0,01	-0,01	-0,55
Gestor	-748	-0,05	-0,07	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-286	-0,02	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	9.461	0,63	0,61	0,64
Resultado Não Recorrente	3.825	0,26	0,23	0,02
Ganhos de Capital	3.825	0,26	0,23	0,02
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	13.286	0,89	0,61	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	12.298	0,82	0,81	0,66

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.602	0,11
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	988	0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.590	0,17

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Rentabilidade

Rentabilidade	Março 26	Acumulado 2026	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	102,48	98,76	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	98,08	98,08	98,08	98,08	98,08
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	-4,3%	-0,7%	-16,9%	-10,8%	7,9%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	2,4%	44,5%	89,9%	38,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,5%	1,7%	27,6%	79,1%	46,1%
IFIX ³	-1,1%	2,5%	34,5%	54,6%	68,6%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	16,3%	69,9%	98,4%	118,2%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	-4,3%	-0,7%	-16,9%	-10,8%	6,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	2,4%	44,5%	89,9%	38,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-3,5%	1,7%	27,6%	79,1%	44,5%
CDI Líquido ⁶	1,0%	2,9%	62,3%	72,1%	76,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 98,08, uma variação de -4,3% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,5% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 46,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 68,6%. 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 44,5% representando 58,2% 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 maio negociabilidade e representatividade na B3.

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

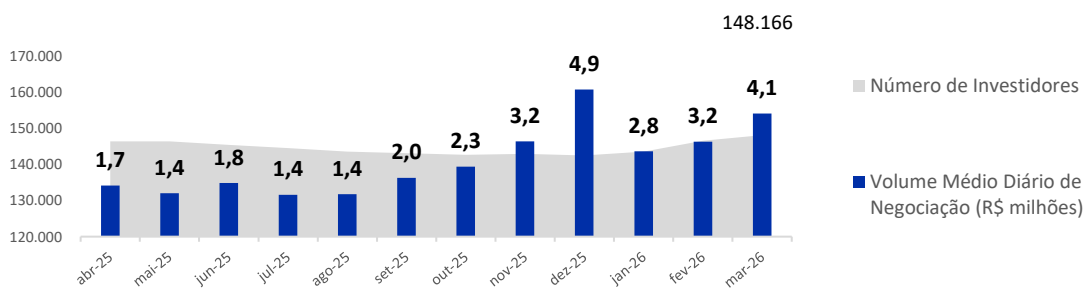
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.483.242
Número de Cotistas	148.166
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.100
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,0%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 148.166 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4,1 milhões, que representou um giro equivalente a 6,0% das cotas do Fundo.

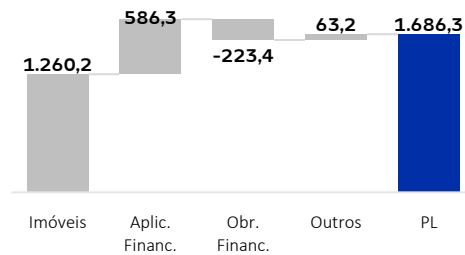


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 1,7 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,3 bilhão.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 586,3 milhões, que incluem R\$ 89,6 milhões em ativos com liquidez imediata e R\$ 496,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário dos quais R\$ 468,0 milhões representam a posição do Fundo em HGLG11.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.260,2	84,0
Aplicações Financeiras	586,3	39,1
Obrigações Financeiras	-223,4	-14,9
A Pagar / Receber	63,2	4,2
Patrimônio Líquido	1.686,3	112,4

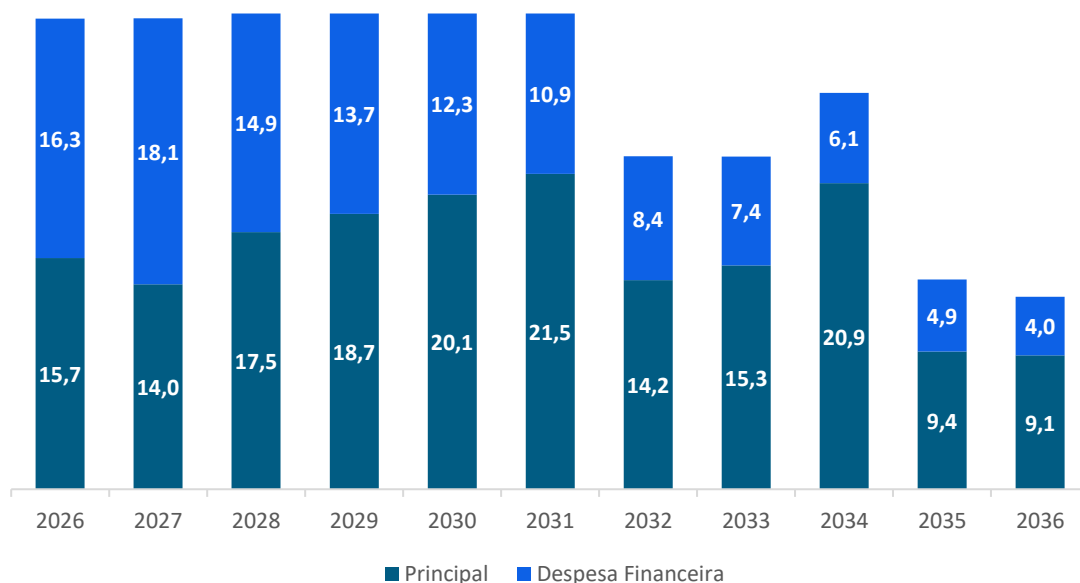


O Fundo possui R\$ 223,4 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e um caixa líquido de R\$ 363,0 milhões. Do montante total das obrigações, 10,6% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Alianza Park	21K0495192	IPCA + 6,5%	nov/36	122,9	55%
CRI Castelo 57 Business Park	22A0377996	IPCA + 7,4%	jan/31	100,4	45%
Total		-	-	223,4	100%

Fonte: Administrador

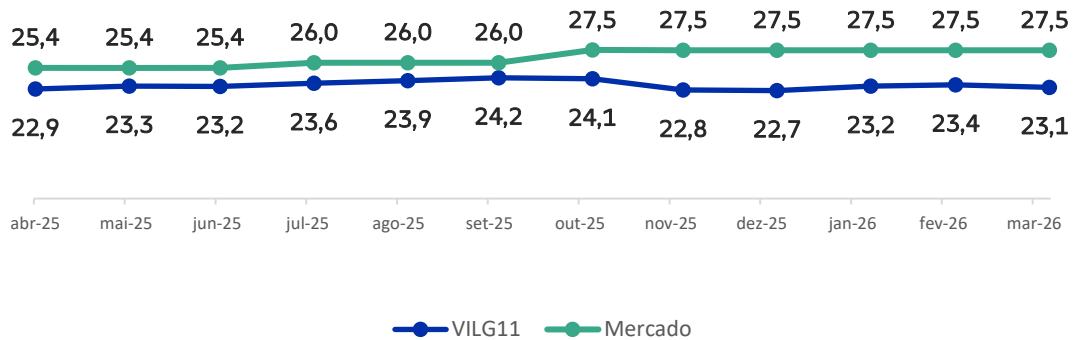
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



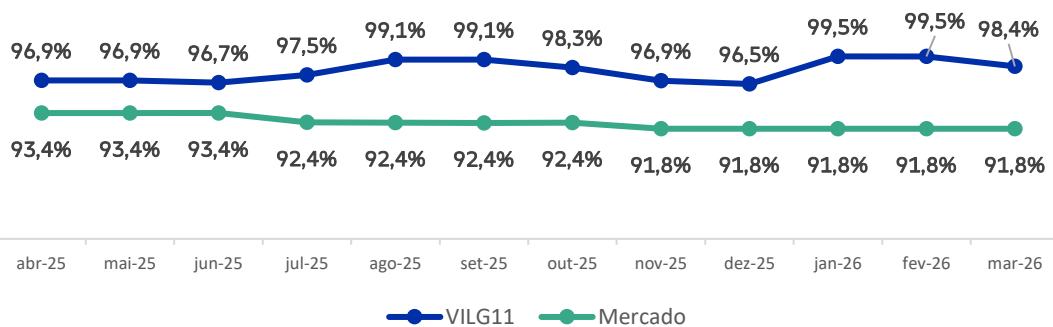
Indicadores Operacionais

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

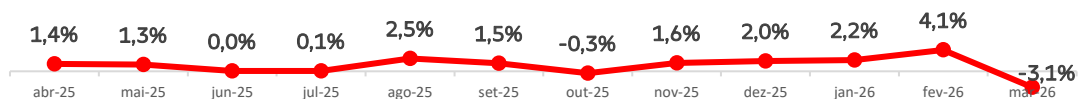
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Financeira do Fundo (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

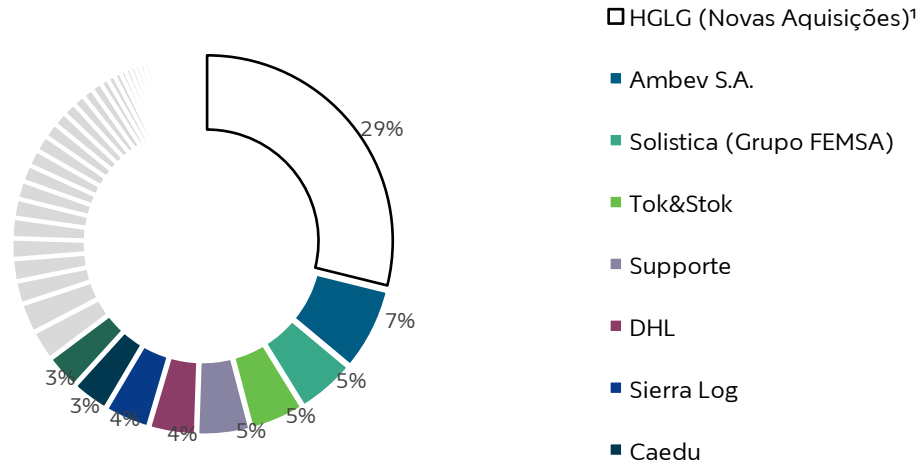


Portfólio

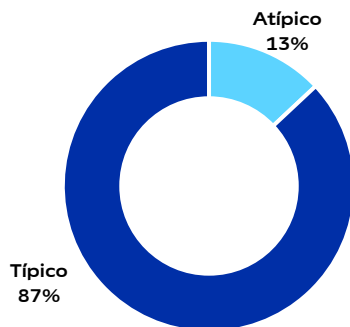
O portfólio do Fundo ao final do mês de março era composto por participação em 11 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 390 mil m² de ABL própria com 58 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

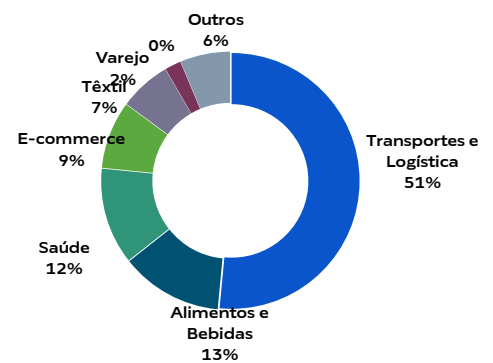
Locatário¹



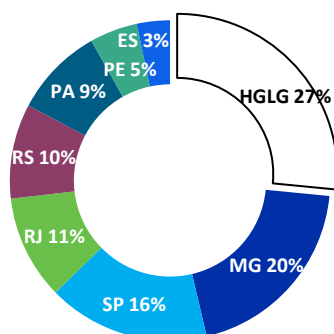
Tipo de Contrato



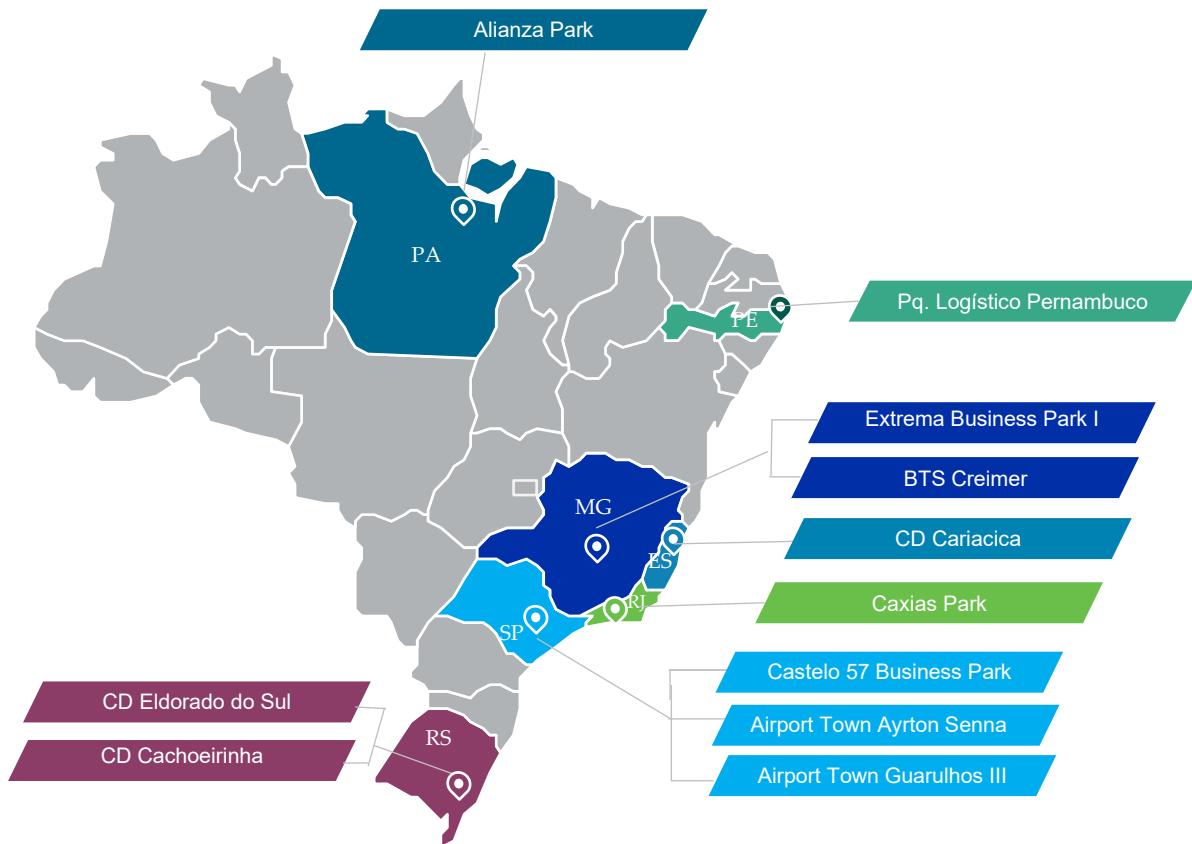
Segmento de Atuação



Estado



¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.
 Relatório de Desempenho Mensal – Março 2026 | Vinci Compass



O portfólio apresentava no final do mês de março prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 3,5 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.

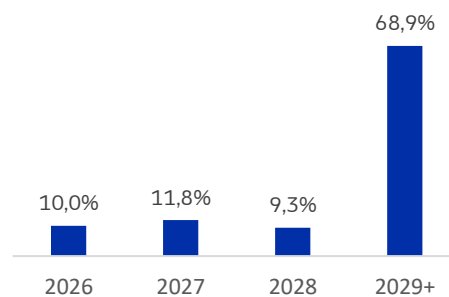
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 10% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 90% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2026 e 2038, sendo 78,2% a partir de 2028.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

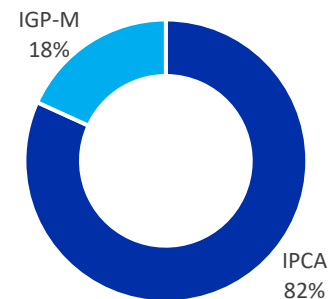
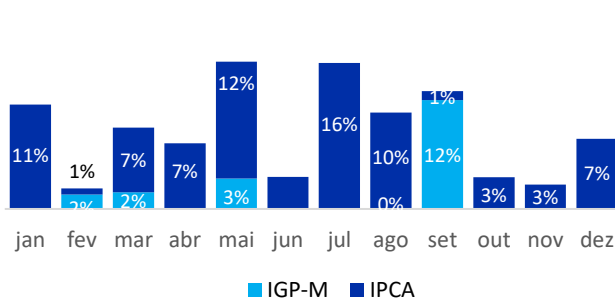
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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



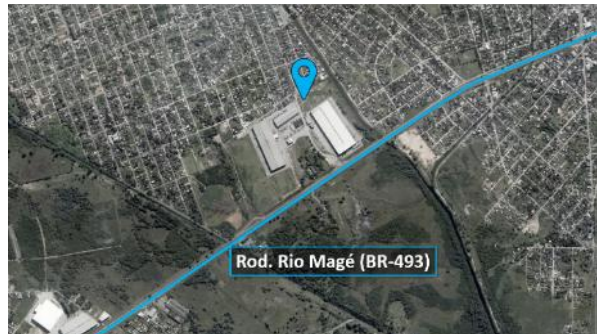
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	DHL, Supera Farma, DSV entre outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	76.600 m ²
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



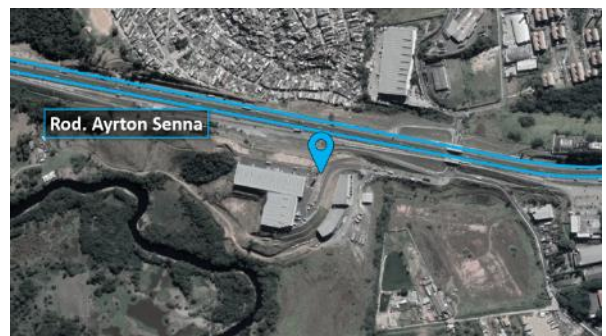
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	AGV Solística
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



Airport Town Guarulhos I



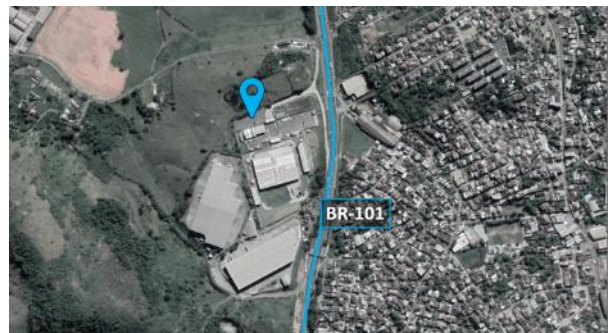
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares



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

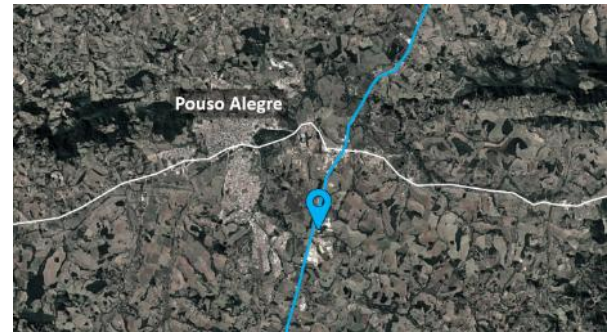
L - Localização Estratégica
 E - E-commerce
 C - Condomínio Logístico
 P - Parceria Estratégica
 B - BTS/SLB

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

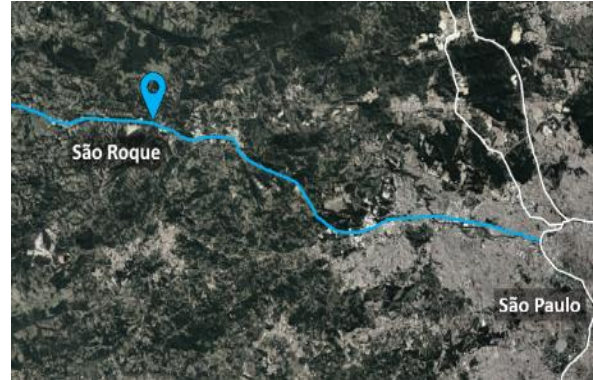


% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares



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



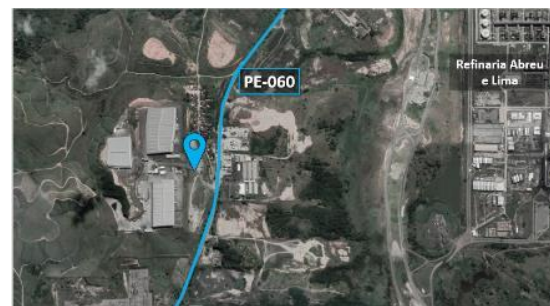
% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	61.242 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Caedu e outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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

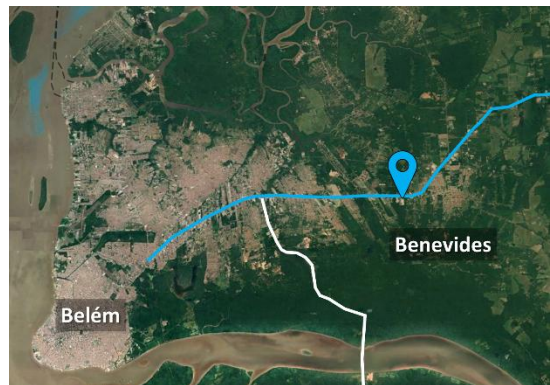
Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres. Dutra) – Guarulhos, SP



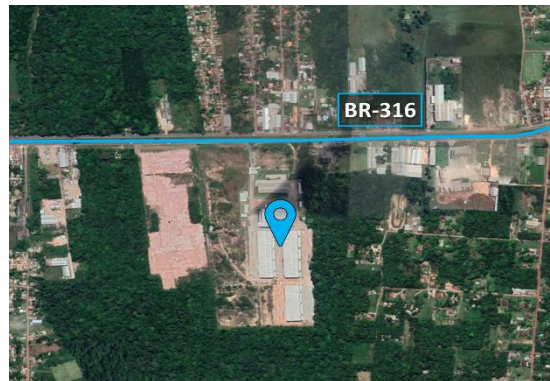
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m ²
Taxa de Ocupação	92%
Locatário	Movvi e outros
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



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**