

VINCI COMPASS

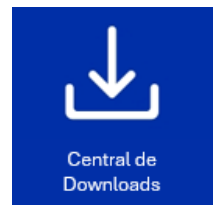
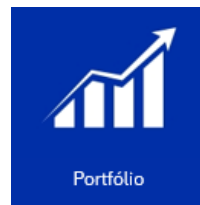
Vinci Logística FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2025

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2025.

Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor.....	4
Cenário Macroeconômico	4
Performance do Fundo	5
Resultado e Distribuição de Rendimentos	5
Estimativa de Rendimentos	6
Rentabilidade.....	7
Negociação do Fundo na B3	8
Carteira do Fundo	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio	11
Glossário	22
Contato RI	22



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 (31-10-2025)

R\$ 90,67

Valor Patrimonial da Cota (31-10-2025)

R\$ 113,43

Quantidade de Cotas

14.997.396

Número de Cotistas (30-09-2025)

142.747

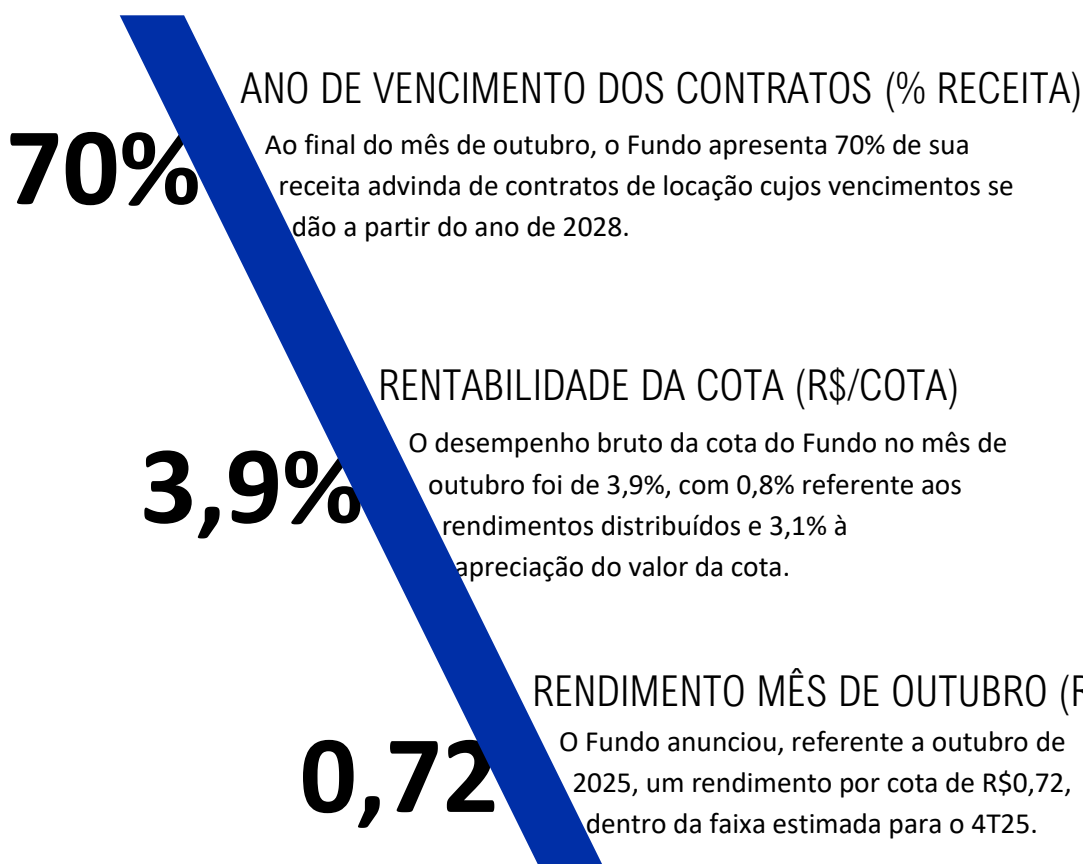
Taxa de Administração²

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 Brasil entra em uma nova fase de normalização macroeconômica após um período de forte desalinhamento entre as políticas fiscal e monetária. Entre 2023 e meados de 2024, os gastos públicos subiram de 18% para 20,2% do PIB, enquanto a Selic permaneceu em 15% e os juros reais se mantiveram próximos de 11%, mais que o dobro da taxa neutra estimada.

A partir da segunda metade de 2024, esse descompasso começou a se corrigir. O déficit primário recuou de -2,5% do PIB para próximo de zero, e as políticas passaram a atuar de forma convergente. O efeito é visível: o PIB do terceiro trimestre de 2025 deve ficar próximo de zero, e a inflação, que chegou a 5,5%, segue em trajetória consistente de queda.

A projeção da Vinci é que a inflação encerre 2025 em 4,4%, ligeiramente abaixo do teto da meta de 4,5%. Embora pareça contraintuitivo iniciar um ciclo de redução da Selic já em dezembro, com a inflação corrente ainda elevada, o Banco Central define a taxa básica observando a inflação projetada no “horizonte relevante”, cerca de 18 meses à frente. No último Relatório de Inflação, a autoridade estimava inflação de 3,4% para meados de 2027, pouco acima do centro da meta de 3,0%. Desde então, a inflação observada surpreendeu para baixo, enquanto os juros reais permanecem bem acima do nível neutro, reforçando a expectativa de desaceleração à frente.

Assim, o Relatório de Inflação de dezembro deve indicar uma projeção próxima de 3%, abrindo espaço técnico para o início de um ciclo gradual de flexibilização monetária, mesmo com a inflação corrente acima da meta. Projetamos que o Banco Central inicie cortes em dezembro, com redução inicial de 25 pontos-base e continuidade ao longo de 2026. A autoridade deve atuar com prudência, preservando o equilíbrio cambial e a ancoragem das expectativas.

A melhora fiscal e a convergência das projeções de inflação já se refletem nos ativos domésticos: a taxa de juros nominal de 10 anos caiu de 15,3% para 13,8%, as inflações implícitas recuaram e a bolsa brasileira, negociando a cerca de oito vezes lucros esperados, segue em patamar atrativo, com potencial relevante de valorização.

Performance do Fundo

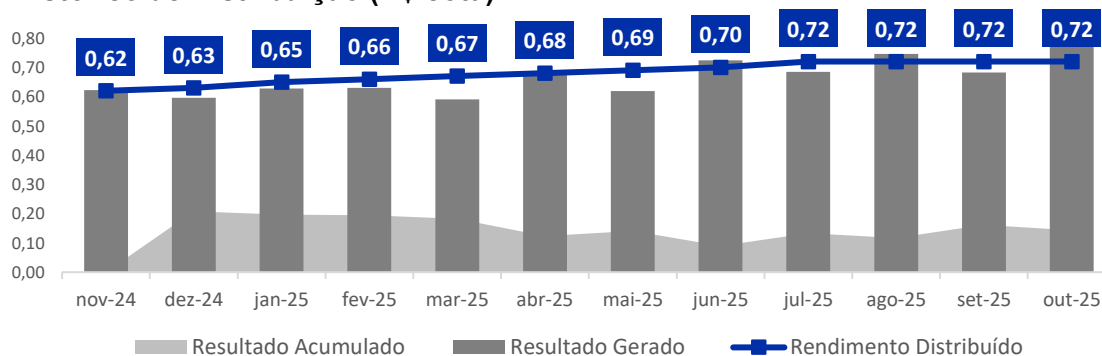
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 11.870 mil, o equivalente a R\$ 0,79/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 14.046 mil, o equivalente a R\$ 0,94/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.223 mil, o equivalente a R\$ 0,21/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	Setembro 25 (R\$ mil)	Outubro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	14.046	0,94	0,82	0,81
Resultado Financeiro	-1.246	-0,08	-0,10	-0,07
Receita Financeira	731	0,05	0,03	0,04
Despesa Financeira	-1.977	-0,13	-0,13	-0,11
Taxa de Administração	-981	-0,07	-0,06	-0,58
Administrador e Escriturador	-174	-0,01	-0,01	-0,52
Gestor	-807	-0,05	-0,05	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-240	-0,02	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	11.579	0,77	0,64	0,65
Resultado Não Recorrente	291	0,02	0,02	0,01
Ganhos de Capital	291	0,02	0,02	0,01
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	11.870	0,79	0,64	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	10.798	0,72	0,65	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.151	0,14
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.072	0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.223	0,21

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

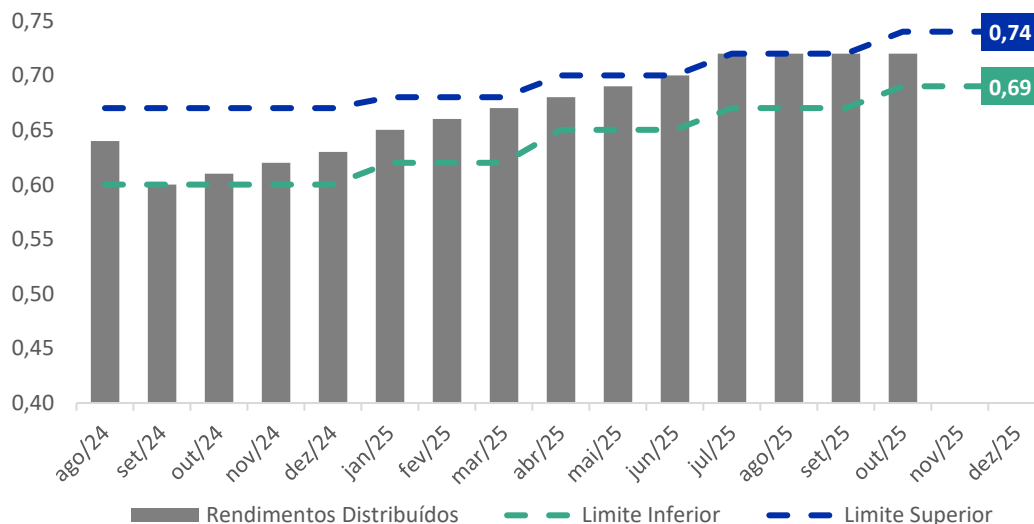
Levando-se em consideração as atividades em andamento e, principalmente, as já realizadas, de comercialização dos espaços vagos do Fundo, a faixa estimada de rendimentos para o terceiro trimestre de 2025 se situa entre R\$ 0,67 e R\$ 0,72 por cota. Já para o quarto trimestre de 2025, e conforme informado no [Comunicado ao Mercado](#) do dia 01 de agosto de 2025, a faixa fica no intervalo de R\$0,69 a R\$0,74/cota. Esta estimativa não leva em consideração eventuais novas vacâncias e/ou inadimplências no Fundo.

Estas estimativas se devem aos contratos de locação já assinados relativos aos espaços que estavam vagos e que possuem períodos de carência em andamento, de acordo com a seção “Carências vigentes no Fundo e seus vencimentos” do comentário do Gestor.

A Gestão continua trabalhando ativamente na comercialização dos espaços ainda vagos e, em havendo atualizações, tais atualizações serão informadas pelos canais de comunicação do Fundo. Adicionalmente às atividades de comercialização, a Gestão se mantém atenta a oportunidades de reciclagem do portfólio.

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)



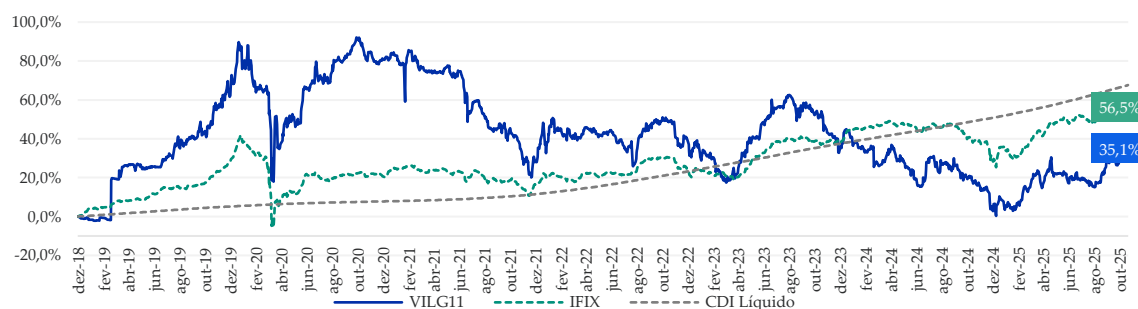
Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 25	Acumulado 2025	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	87,93	73,97	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	90,67	90,67	90,67	90,67	90,67
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	3,1%	22,6%	-23,2%	-17,6%	-0,3%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	10,6%	36,6%	76,8%	35,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,9%	33,2%	13,5%	59,2%	35,1%
IFIX ³	0,1%	15,3%	24,9%	43,6%	56,5%
IBOVESPA ⁴	2,3%	24,3%	35,5%	58,3%	74,1%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	2,5%	18,1%	-23,2%	-17,6%	-0,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	10,6%	36,6%	76,8%	35,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,3%	28,7%	13,5%	59,2%	35,1%
CDI Líquido ⁶	1,1%	10,0%	54,3%	63,6%	67,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R\$ 90,67, uma variação de 3,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,9% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 35,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 56,5%. 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 35,1% representando 51,9% 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 6ª 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 agosto negociabilidade e representatividade na B3.

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

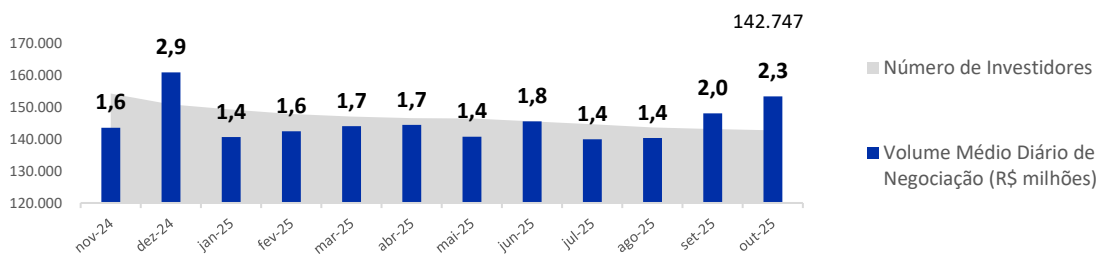
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.370.612
Número de Cotistas	142.747
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.330
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,0%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 142.747 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,3 milhão, que representou um giro equivalente a 4,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 1,7 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,9 bilhão.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 67,5 milhões, que incluem R\$ 40,1 milhões em ativos com liquidez imediata e R\$ 27,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	1.931,5	128,8
Aplicações Financeiras	67,5	4,5
Obrigações Financeiras	-299,6	-20,0
A Pagar / Receber	1,8	0,1
Patrimônio Líquido	1.701,2	113,4

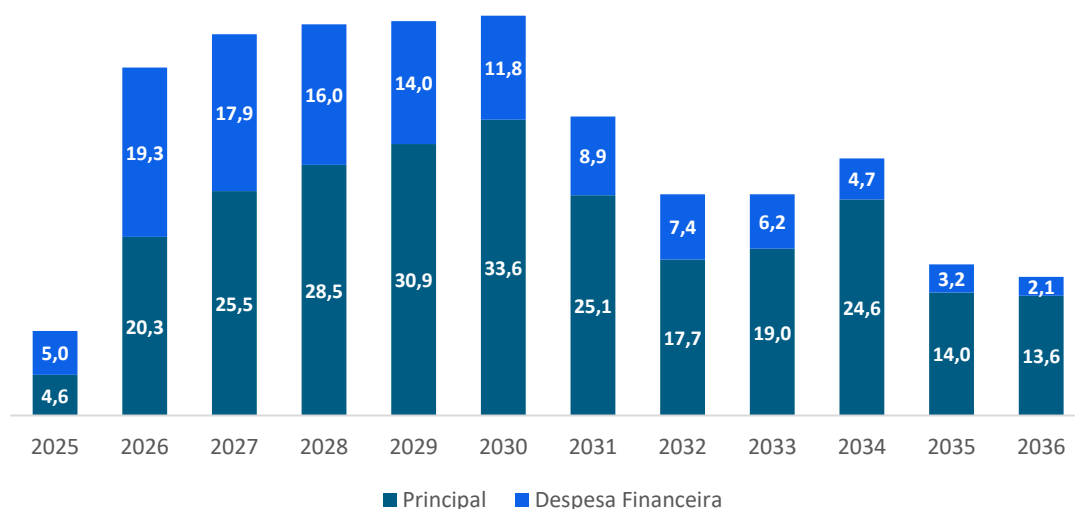
Componente	Valor (R\$ MM)
Imóveis	1.931,5
Aplic. Financ.	67,5
Obr. Financ.	-299,6
Outros	1,8
PL	1.701,2

O Fundo possui R\$ 299,6 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 232,1 milhões, que representam 12,0% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, 7,5% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	<u>19A0093844</u>	IPCA + 7,5%	jan/31	48,0	16%
CRI Alianza Park	<u>21K0495192</u>	IPCA + 6,5%	nov/36	149,9	50%
CRI Castelo 57 Business Park	<u>22A0377996</u>	IPCA + 7,4%	jan/31	101,7	34%
Total		-	-	299,6	100%

Fonte: Administrador

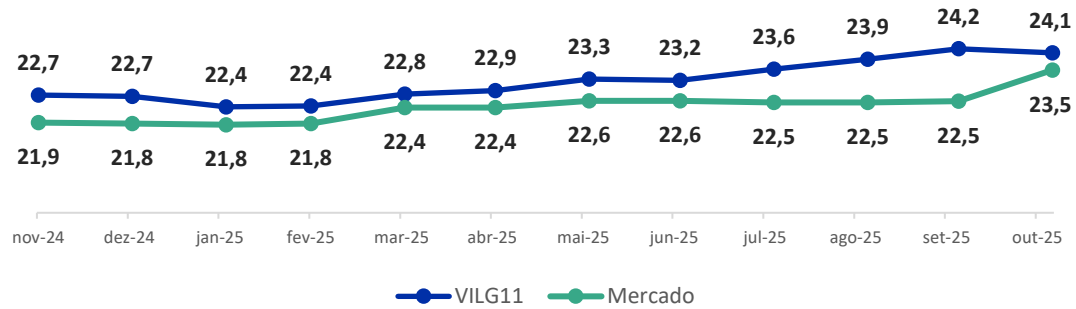
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



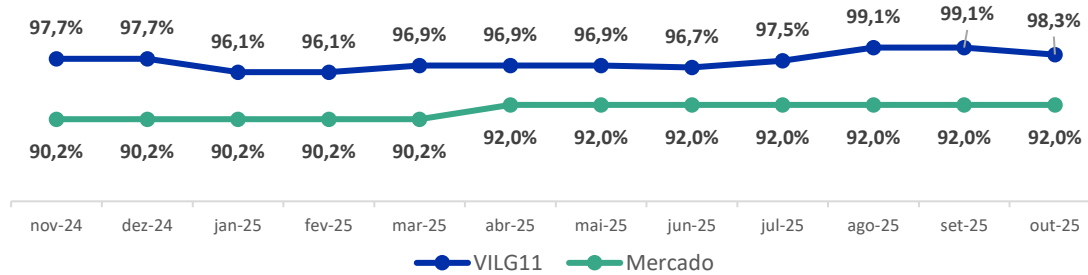
Indicadores Operacionais

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

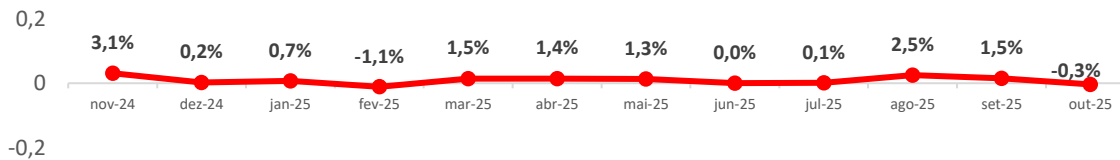
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Financeira do Fundo (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

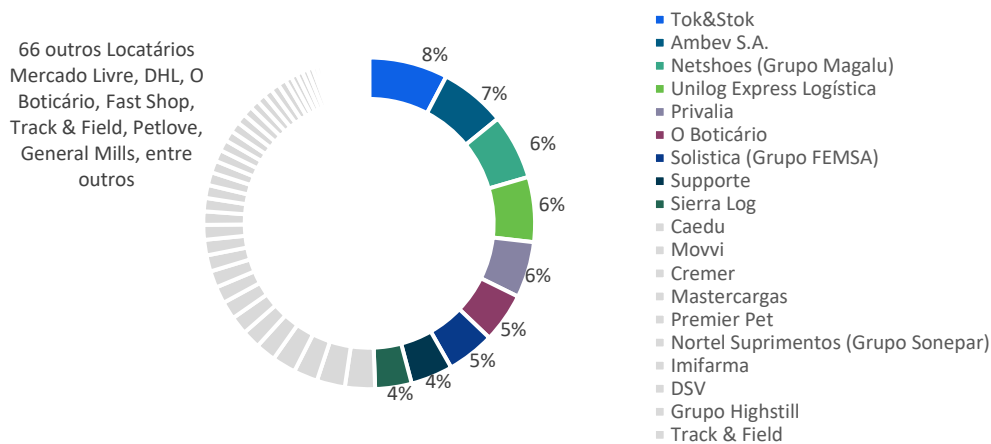


Portfólio

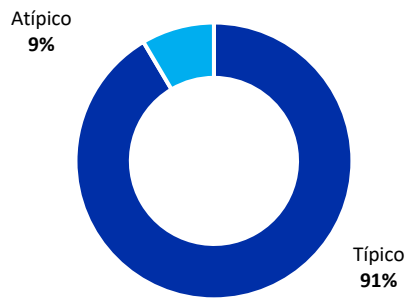
O portfólio do Fundo ao final do mês de outubro era composto por participação em 15 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 590 mil m² de ABL própria com mais de 50 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por:

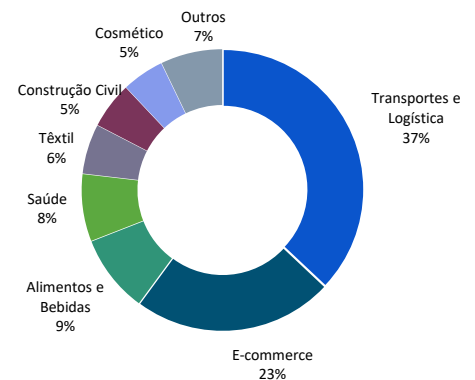
Locatário¹



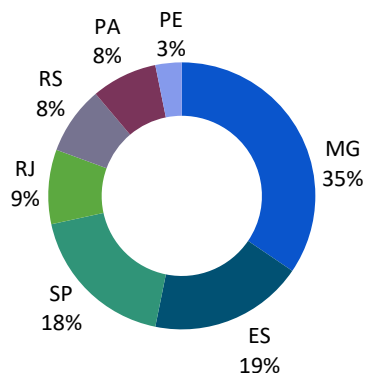
Tipo de Contrato



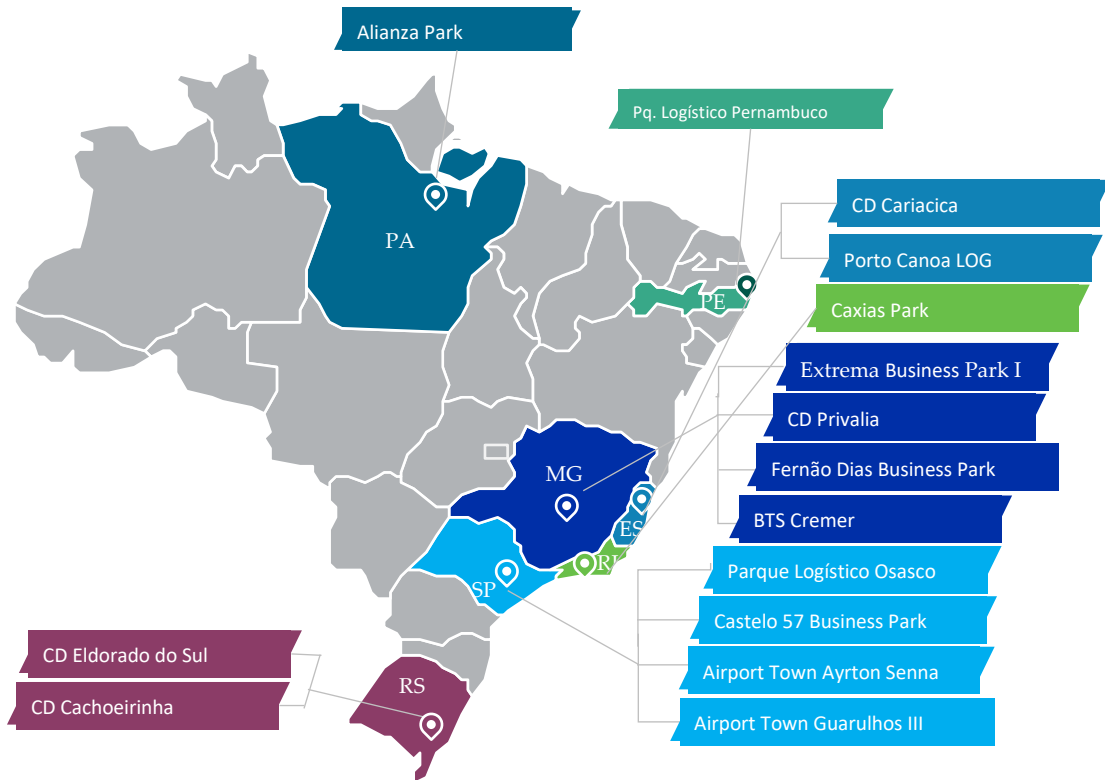
Segmento de Atuação



Estado



¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.
Relatório de Desempenho Mensal - Outubro 2025 | Vinci Compass



O portfólio apresentava no final do mês de outubro 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.

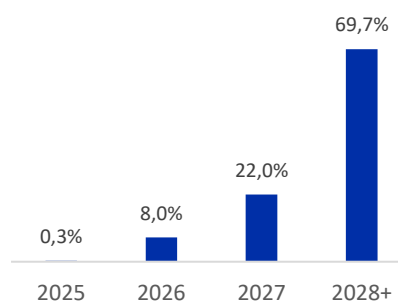
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 0,3% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2025, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 99,7% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2026 e 2038, sendo 91,8% a partir de 2027.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

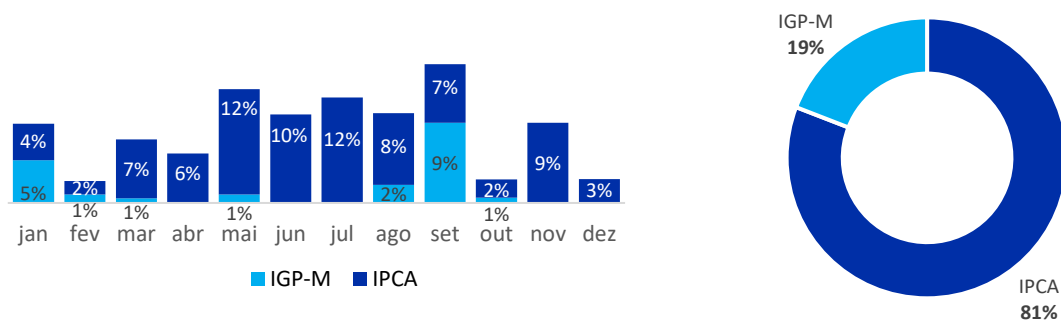
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



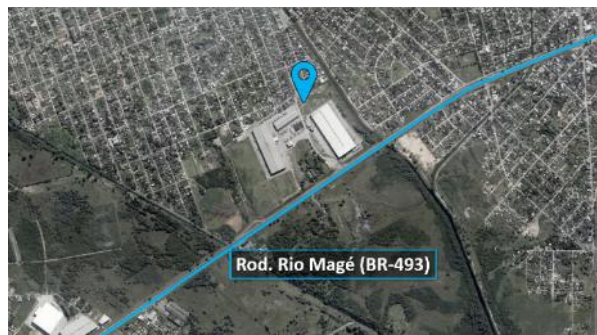
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

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	Tok&Stok
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	Transmagna, Arco Foods, MN Tecidos
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

Legenda Pilares

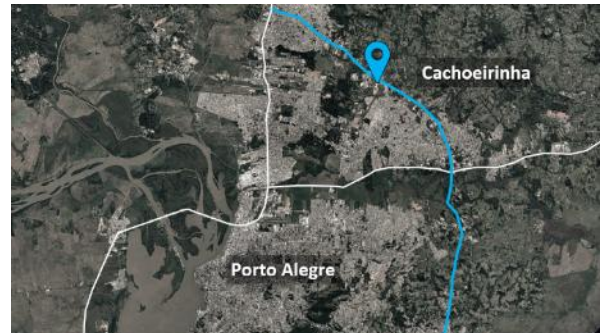
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

Fernão Dias Business Park – Rodovia Fernão Dias, km 891,5 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	57.403 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Grupo Magalu
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico

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	Grupo FEMSA
Gestão Condominial	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares

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

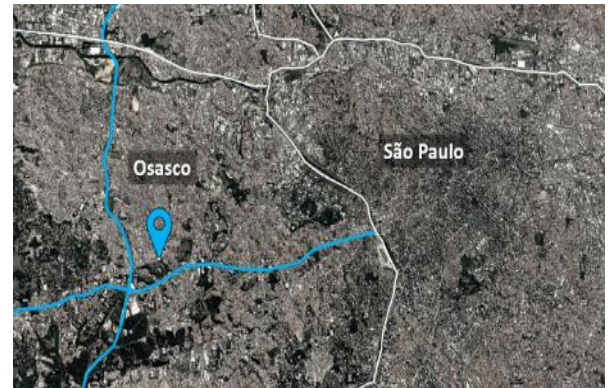
Centro de Distribuição Privalia – Rodovia Fernão Dias, km 933 – Extrema, MG



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	26.774 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	Privália
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Atípico



Parque Logístico Osasco – Rodovia Raposo Tavares – Osasco, SP



% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	29.631 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Fulwood
Locatários	Rossi e Track&Field
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

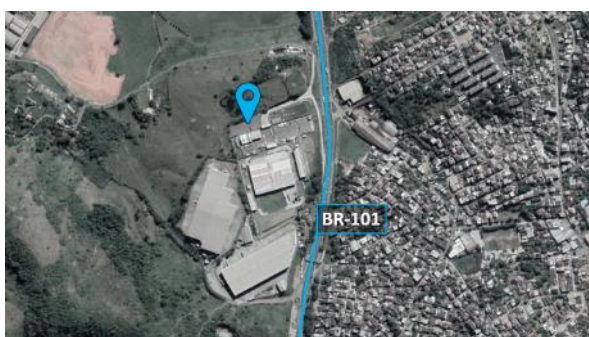


Airport Town Ayrton Senna – Rodovia Ayrton Senna – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m ²
Taxa de Ocupação	86%
Locatários	Diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico

CD Cariacica – BR-101 – Cariacica, ES



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

Legenda Pilares

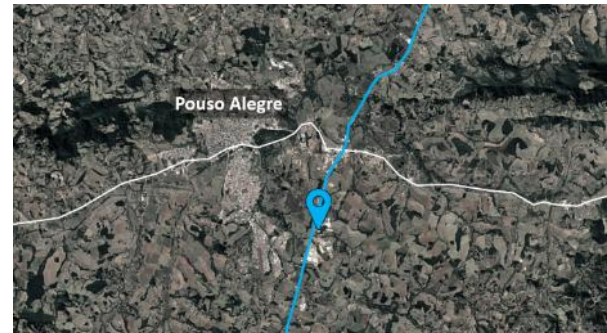
- L - Localização Estratégica
- E - E-commerce
- C - Condomínio Logístico
- P - Parceria Estratégica
- B - BTS/SLB

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	Salvadori
Tipo de Contrato	Atípico

BTS Cremer – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG

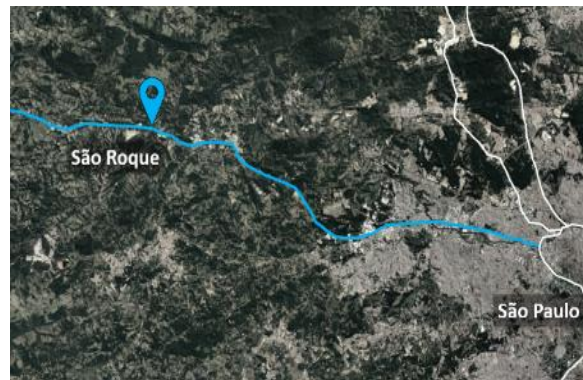


% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico

Legenda Pilares

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

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



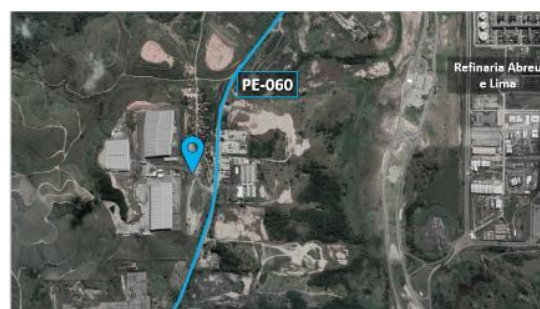
% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	61.242 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Caedu e outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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	CT Botelho e Supporte
Tipo de Contrato	Típico



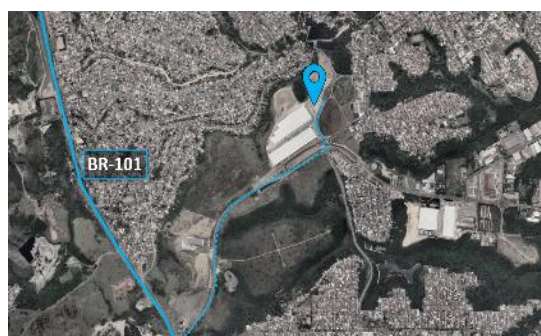
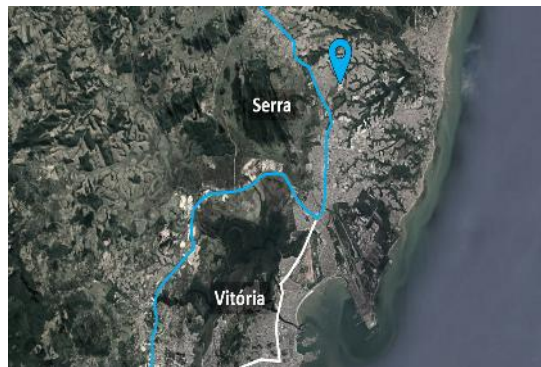
Legenda Pilares

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

Porto Canoa LOG – Av. Civit – Serra, ES



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	95.146 m ²
Taxa de Ocupação	95%
Gestão Condominial	Innova
Principais Locatários	Boticário, Unilog, Fast Shop, entre outros
Tipo de Contrato	Típico



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



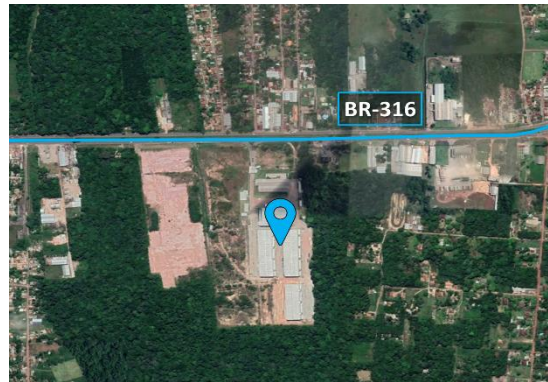
Legenda Pilares

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

Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	48.860 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Mercado Livre, DHL, Extrafarma e outros
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**