

**VINCI
COMPASS**

Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T25

VINCI
COMPASS

Vinci Logística FII
VILG11

—

Vinci Logística FII – VILG11

Destaques

Venda de portfólio

- ✓ O Fundo concluiu, no dia 26 de novembro de 2026, a **venda de 4 ativos pelo montante de R\$719,6 milhões**. A transação foi realizada em valor 4,8% acima do valor de laudo dos ativos e gerou um ganho de capital de R\$93,2 milhões, equivalente a R\$6,22/cota.

Comercialização

- ✓ No mês de janeiro, com a assinatura do contrato **de locação do último inquilino**, o Fundo concluiu o processo de comercialização do ativo **Extrema Business Park, Bloco I** (antigo monousuário Tok&Stok).

Guidance

- ✓ Com a transação, a Gestão estima que a **faixa de rendimentos** se situe entre **R\$0,80 e R\$0,87/cota** no primeiro semestre de 2026.

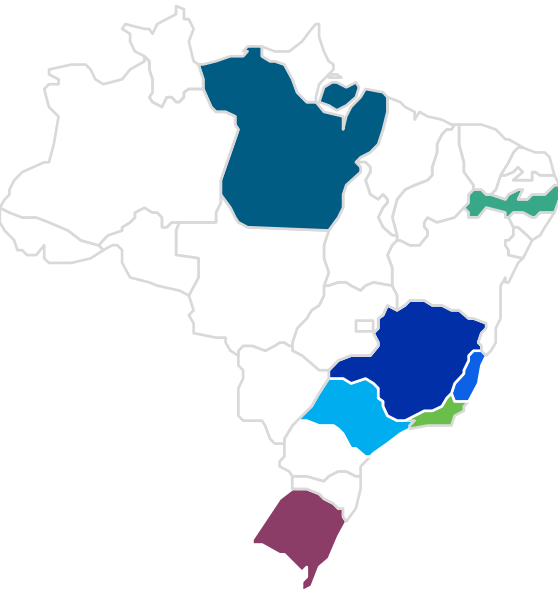
Atualizações Gerais

- ✓ Ao final do mês de outubro, o Fundo apresenta uma **ocupação financeira de 99%**.

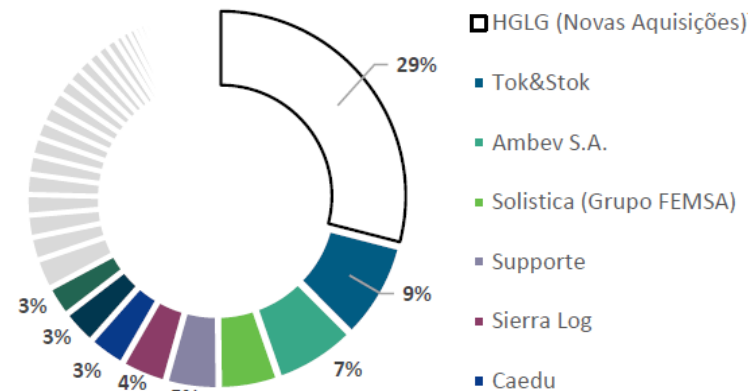
Vinci Logística FII – VILG11

Portfólio Atual do Fundo: mais de 390 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 11 ativos, 7 estados e mais de 50 locatários diversos

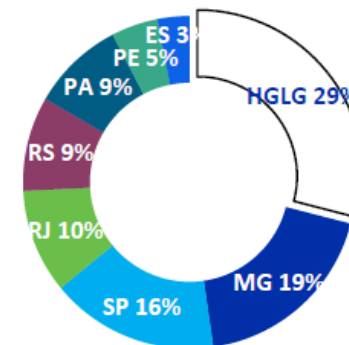
Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP	ATown Ayrton Senna	18.923 m ²	Guarulhos, SP
Extrema BP – Bloco I	66.940 m ²	Extrema, MG	ATown Guarulhos	16.219 m ²	Guarulhos, SP
Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ	CD Eldorado do Sul	15.211 m ²	Eldorado do Sul, RS
Alianza Park	48.860 m ²	Benevides, PA	CD Cariacica	16.502 m ²	Cariacica, ES
CD Cachoeirinha	36.722 m ²	Cachoeirinha, RS	CD Pouso Alegre	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG
PL Pernambuco	35.111 m ²	Ipojuca, PE			



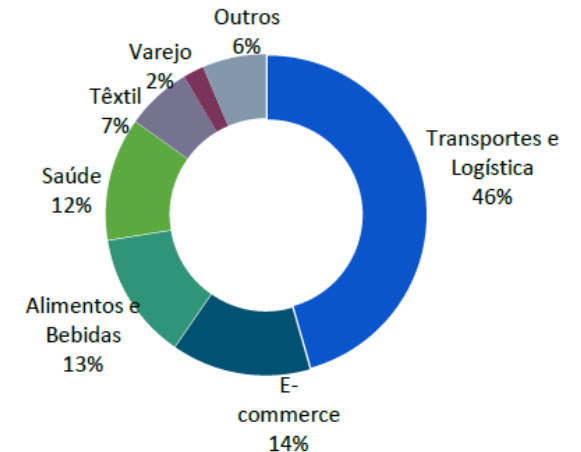
Locatário



Estado



Segmento de Atuação



WAULT¹
3,7 anos

Taxa de Ocupação
99%

Vinci Logística FII – VILG11

Conclusão da venda de quatro ativos pelo valor de R\$709,6 milhões com R\$93,2 milhões de ganho de capital



Fernão Dias Business Park | Extrema-MG



CD Privalia | Extrema-MG



Porto Canoa Log | Serra-ES



Parque Logístico Osasco | Osasco-SP

Transação permite um **reposicionamento estratégico** do portfólio.

Portfólio de 4 ativos foi vendido pelo montante de **R\$709,6 milhões**, perfazendo um ganho de capital de R\$93,2 milhões, equivalente a **R\$6,22/cota**.

- Valor recebido em (i) R\$582,2 milhões em cotas de HGLG11, (ii) R\$47,4 milhões mediante assunção do CRI por parte do comprador e (iii) R\$80 milhões em parcela a prazo após 24 meses.

Transação foi realizada **4,8% acima de laudo** e a um **cap rate médio de 9,2%**.

Volume da venda

**R\$709,6
milhões**

Ganho de Capital

**R\$6,22
/cota**

Vinci Logística FII – VILG11

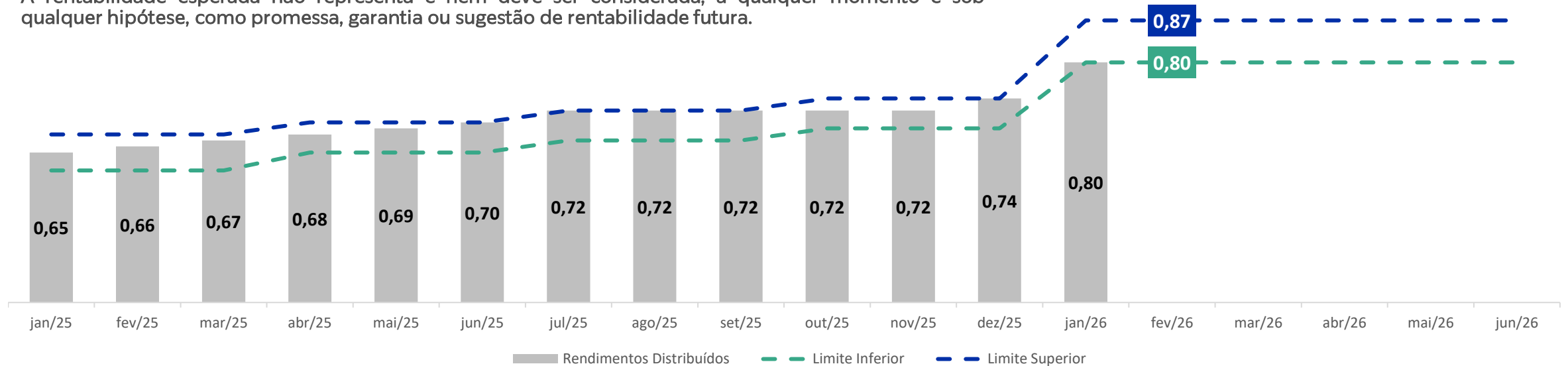
Faixa Estimada de Rendimentos do Fundo (R\$/cota)

A faixa estimada de rendimentos foi estendida até o final do primeiro semestre de 2026 e considera faixa de **variação do preço de HGLG11 de -5,0% a +5,0%** em relação ao valor das cotas subscritas pelo Fundo (R\$162,22). Assim, a partir de janeiro de 2026, a faixa estimada de rendimentos passa da atual de R\$0,69 a R\$0,74/cota para a faixa de **R\$0,80 a R\$0,87/cota**.

Considerando a venda dos ativos realizada, 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** a medida que as cotas de HGLG11 sejam alienadas no mercado secundário, seguindo restrições acordadas com o comprador.

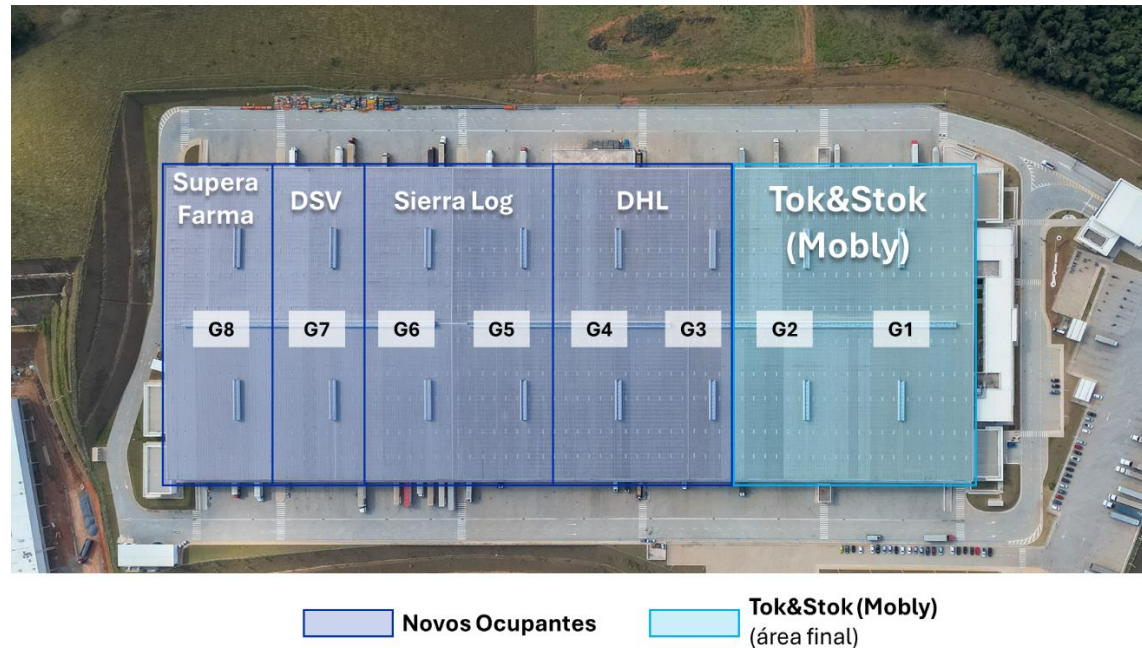
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Varição da cota de HGLG11	Valor da cota HGLG11 (R\$)	Ganho de Capital (R\$/cota)
5,0%	170,33	8,24
2,5%	166,28	7,27
0,0%	162,22 (subscrição)	6,22
-2,5%	158,16	5,33
-5,0%	154,11	4,36



Vinci Logística FII – VILG11

Processo de comercialização do Extrema Business Park – Bloco I 100% concluído



Extrema Business Park - Bloco I, ABL 66.940 m², Extrema-MG

Processo de comercialização **100% concluído** com sucesso

- Pulverização da receita: Com a nova configuração, o ativo passa a apresentar **5 inquilinos diversos**, tornando-se consideravelmente mais defensivo
- Aumento do aluguel médio: As novas locações foram firmadas, em média, **acima do valor praticado** pela Tok&Stok (Mobly), aumentando o aluguel médio do ativo em **+3,9%**

Participação Tok&Stok na Receita do Fundo

De 15%
para 4,5%

Posição Tok&Stok na Receita do Fundo

De 1°
para 7°

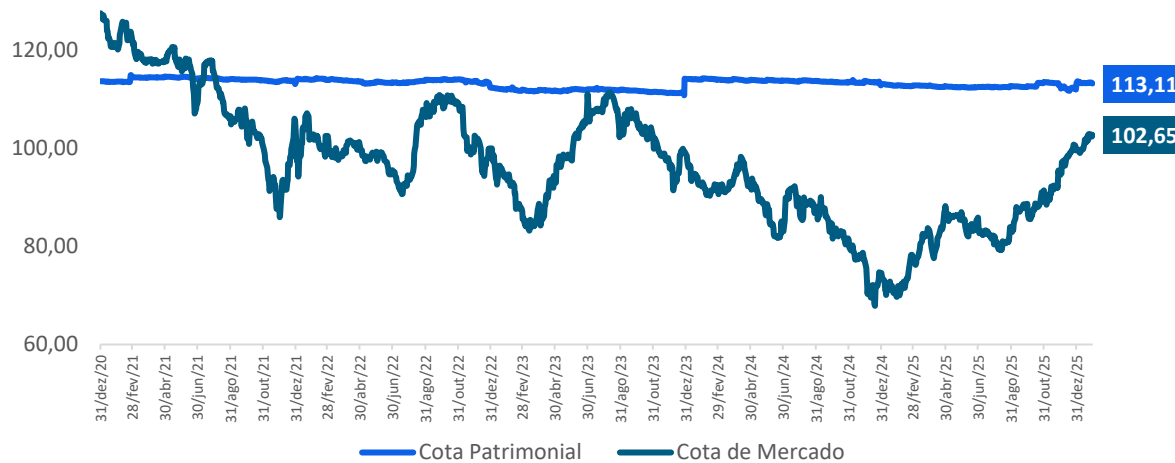
ABL locada no processo de *turn-around*

46.872 m²

Vinci Logística FII – VILG11

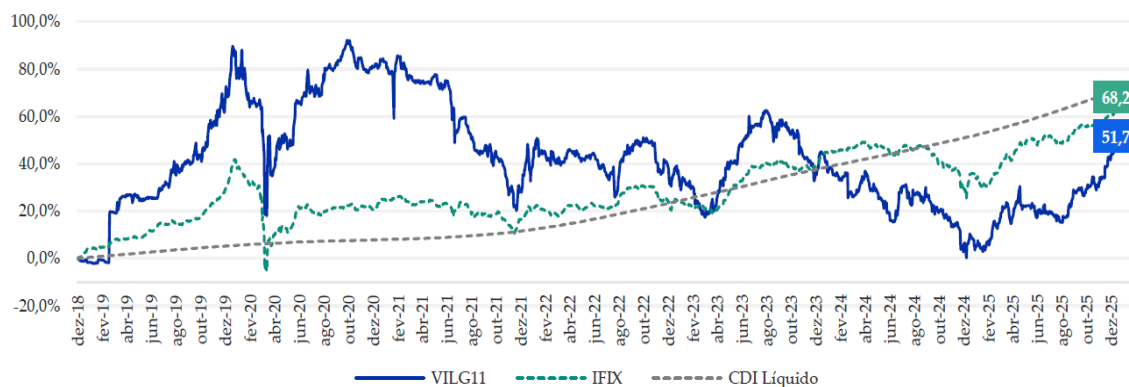
Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado

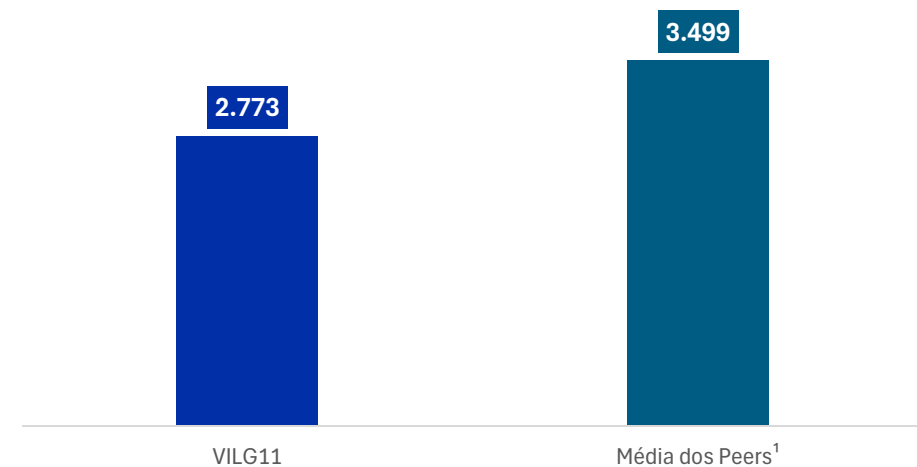


- Desconto vs. Cota Patrimonial: desconto de 9,3% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 113,11)
- Baixo nível de alavancagem: LTV¹ de 12,5%
- O valor por metro quadrado de ABL do Fundo, descontados os efeitos de caixa e dívida (*Enterprise Value – descontados caixa e dívida*), encontra-se em R\$ 2.773/m² de ABL.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Market Cap Imóveis - 4T 26 (R\$/m² ABL)



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.

¹ Para cálculo do LTV, a posição da carteira de FIIs do Fundo, incluindo a posição em HGLG11, é considerada.

Vinci Logística FII – VILG11

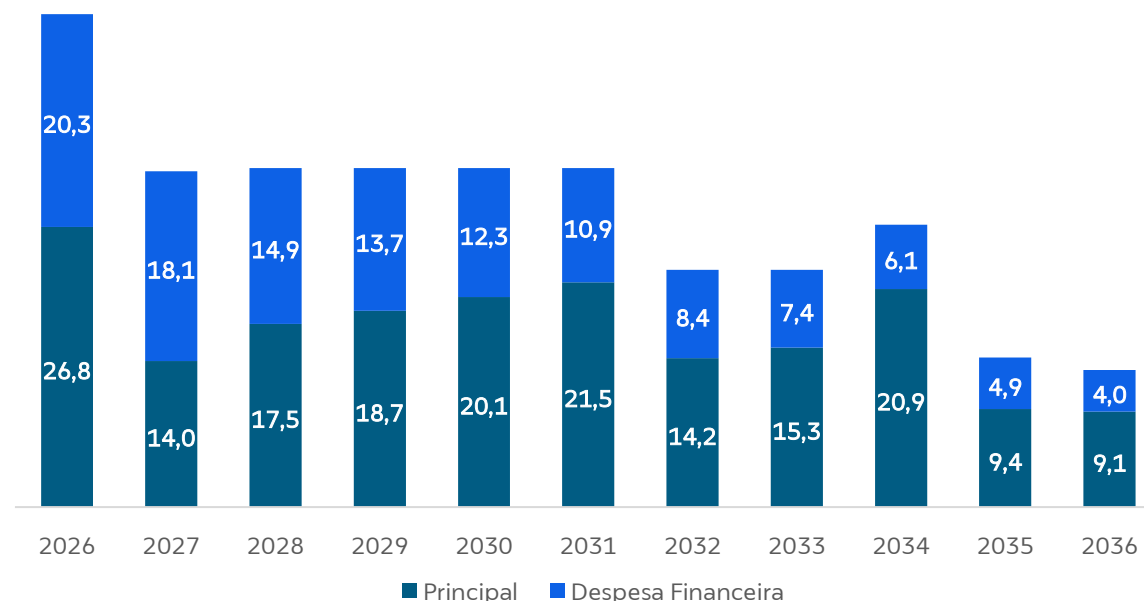
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Ao final do mês de janeiro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 234,1 milhões. Essas incluem as parcelas remanescentes do pagamento a prazo dos imóveis Alianza Park Belém, com prazo de vencimento em 2036, corrigidas por IPCA + 6,5% a.a., e Castelo 57 Business Park, com prazo de vencimento em 2034, corrigidas por IPCA + 7,4% a.a..

Alavancagem (R\$ mil)	Janeiro 2026
Aplicações Financeiras	610.495
Obrigações de Principal até final de 2026	-26.790
Caixa Líquido ao Fim de 2026	583.706
Demais Obrigações de Principal de Aquisição de Ativos	-187.414
Recebimento parcelas de Principal de Vendas de Ativos	80.000
Obrigações Líquidas	476.293

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Alianza Park Belém	IPCA + 6,5%	nov/36	133,4	58%
CRI Castelo Business Park	IPCA + 7,4%	jan/34	100,7	42%
Total	-	-	234,1	100%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



Vinci Logística FII – VILG11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Outubro/25 (R\$ mil)	Novembro/25 (R\$ mil)	Dezembro/25 (R\$ mil)	4T25	Δ 4T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	14.046	13.497	9.121	36.664	1,4%	149.934	5,3%
Resultado Financeiro	-1.246	-1.651	244	-2.654	-39,8%	-16.960	-6,6%
Receita Financeira	731	547	1.104	2.382	37,5%	8.003	115,8%
Despesa Financeira	-1.977	-2.198	-860	-5.036	-18,0%	-24.963	14,2%
Taxa de Administração	-981	-1.040	-166	-2.187	-18,9%	-9.905	-14,0%
Administrador e Escriturador	-174	-180	-166	-520	0,2%	-1.994	-2,1%
Gestor	-807	-861	-	-1.667	-23,4%	-7.911	-16,5%
Outras Receitas/Despesas	-240	-274	-139	-652	-45,2%	-2.186	-19,1%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,77	0,70	0,60	2,08	11,8%	8,06	9,9%
Resultado Não Recorrente	291	291	389	971		3.590	
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0	0	0	0		0	
Resultado Total	0,79	0,72	0,63	2,14	4,4%	8,30	10,2%
Rendimentos a serem distribuídos	0,72	0,72	0,74	2,18	17,2%	8,39	14,3%
Distribuição sobre o Resultado (%)	93%	103%	122%	105%	-	104%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,14	0,21	0,22	0,14	-	0,20	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,07	0,00	-0,11	-0,04	-	-0,09	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,21	0,22	0,11	0,11	-	0,11	-

The background is a gradient of blue, ranging from a deep navy blue on the left to a lighter, vibrant blue on the right. A large, dark blue diagonal band runs from the top center towards the bottom right. On the right side, there are several overlapping circular and semi-circular shapes in various shades of blue. Two thin white lines cross the upper right quadrant, forming a sharp angle.

**VINCI
COMPASS**