



Vinci Logística FII

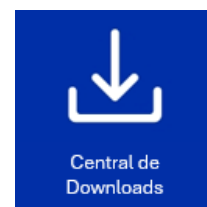
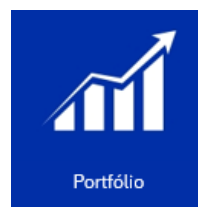
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho 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
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 (31-07-26)

R\$ 91,12

Valor Patrimonial da Cota (31-07-26)

R\$ 109,32

Quantidade de Cotas

14.997.396

Número de Cotistas (31-07-26)

149.265

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

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

0,82

O Fundo anunciou rendimento de R\$ 0,82/cota referente ao mês de junho de 2026, dentro do guidance de rendimentos para o segundo semestre de 2026.

RESULTADO ACUMULADO DO FUNDO (R\$/COTA)

0,13

No fim do mês de julho, o Fundo apresentou resultado acumulado de R\$ 1,9 milhão, correspondente a R\$ 0,13/cota.

VENCIMENTOS A PARTIR DE 2029 (% RECEITA)

77

77% da receita do Fundo corresponde a contratos com vencimento a partir de 2029.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário global segue marcado pela combinação entre inflação ainda elevada e sinais mistos de atividade, especialmente nos Estados Unidos. A leitura do mercado de trabalho americano tornou-se central para os próximos passos do Fed: após alguns meses fracos, os dados de março a maio surpreenderam positivamente, mas junho voltou a mostrar desaceleração e revisões para baixo. Ainda assim, a incerteza reforça a divisão dentro do Federal Reserve, entre membros mais preocupados com o emprego e outros ainda focados na inflação acima da meta.

A inflação americana permanece desconfortável. O núcleo do PCE segue ao redor de 3,3%, distante da meta de 2%, enquanto a inflação cheia começou a se beneficiar da queda do petróleo, que recuou de patamar próximo a US\$ 115 para a região de US\$ 80. Esse alívio reduz a pressão de curto prazo sobre energia e combustíveis, mas não resolve o problema do núcleo, especialmente em serviços e habitação. Por isso, a curva americana passou a precificar uma assimetria de juros ainda voltada para cima, caso os próximos dados de emprego voltem a mostrar força.

No Brasil, o cenário também aponta desaceleração, embora em ritmo mais gradual do que seria esperado diante do nível de juros. A atividade cresceu de forma robusta nos últimos anos, mas as projeções para 2026 já indicam avanço mais modesto, com expectativa de crescimento abaixo do potencial ao longo do segundo semestre. Essa perda de tração é importante para o processo de desinflação de serviços, mas ainda não parece suficiente para garantir convergência rápida da inflação à meta.

A principal dificuldade doméstica segue sendo a combinação entre política monetária muito restritiva e impulso fiscal ainda presente. A taxa real de juros chegou a níveis significativamente superiores ao juro neutro, mantendo o Banco Central em posição claramente contracionista. Ao mesmo tempo, o gasto público acelerou na primeira metade do ano, ainda que parte desse impulso deva perder força no segundo semestre. O mercado de crédito e o mercado de trabalho já mostram sinais de ajuste: concessões líquidas de crédito seguem fracas, a inadimplência das pessoas físicas atingiu níveis elevados e a criação de empregos formais desacelerou de forma relevante.

O setor externo continua sendo o principal amortecedor do cenário brasileiro. O superávit comercial segue elevado, impulsionado sobretudo pelo aumento das exportações de petróleo e pela produção em níveis superiores aos inicialmente projetados. Esse fluxo, combinado ao diferencial de juros ainda alto, ao risco Brasil relativamente baixo e à fraqueza global do dólar, ajuda a explicar a resiliência do Real. Esse conjunto melhora a perspectiva de inflação e preserva espaço para cortes graduais da Selic, ainda que o risco fiscal e o calendário eleitoral sigam limitando o fechamento dos juros longos.

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 de 3.588.973 cotas de HGLG11, com vedação (lock-up) para vendas até 31/12/2025.

Em julho de 2026, o Fundo continuou o processo de venda de sua posição em HGLG11 no mercado secundário, correspondente à venda de 420.776,00 cotas de HGLG11, dos quais R\$ 4,15 milhões, equivalentes a R\$ 0,28 por cota do Fundo, referem-se a ganho de capital. Ao final de julho, o Fundo ainda detinha 2.242.698 cotas de HGLG11, com valor de mercado de R\$ 330,6 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	0	-	-
dez/25	3.588.973	565,4	0	-	-
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	2.750.236	430,1	38,7	4.051,0	0,27
mai/26	2.537.964	395,2	33,0	3.175,7	0,21
jun/26	2.423.286	365,9	17,2	1.140,7	0,08
jul/26	2.242.698	330,6	63,2	4.150,9	0,28
Total			245,0	22.406,6	1,49

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

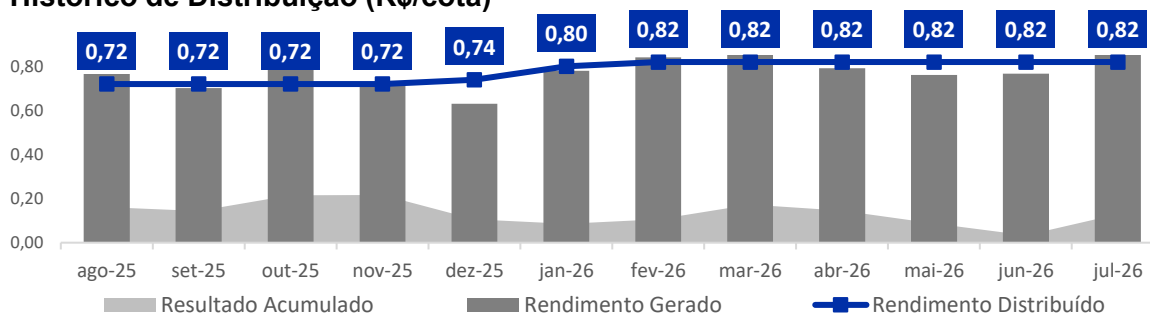
O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 13.738 mil, o equivalente a R\$ 0,92/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 10.293 mil, o equivalente a R\$ 0,69/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.939 mil, o equivalente a R\$ 0,129/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	jul 26 (R\$ Mil)	jul 26 (R\$/Cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média)	Acum. desde IPO (R\$/cota média)
Resultado Imóveis	10.293	0,69	0,56	0,77
Resultado Financeiro	2.235	-0,03	0,09	-0,05
Receita Financeira	1.067	0,07	0,23	0,06
Rendimentos HGLG	2.666	0,18	0,05	-
Despesa Financeira	-1.497	-0,10	-0,14	-0,10
Taxa de Administração	-1.010	-0,07	-0,08	-0,07
Administrador e Escriturador	-191	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-819	-0,05	-0,06	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-112	-0,01	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	11.406	0,76	0,61	0,64
Resultado Não Recorrente	2.332	0,16	0,21	0,03
Ganhos de Capital	2.235	0,15	0,00	0,00
Outros	96	0,01	0,00	0,00
Resultado Total	13.738	0,92	0,82	0,67
Rendimentos a serem distribuídos	12.298	0,82	0,82	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	499	0,03
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.440	0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.939	0,13

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



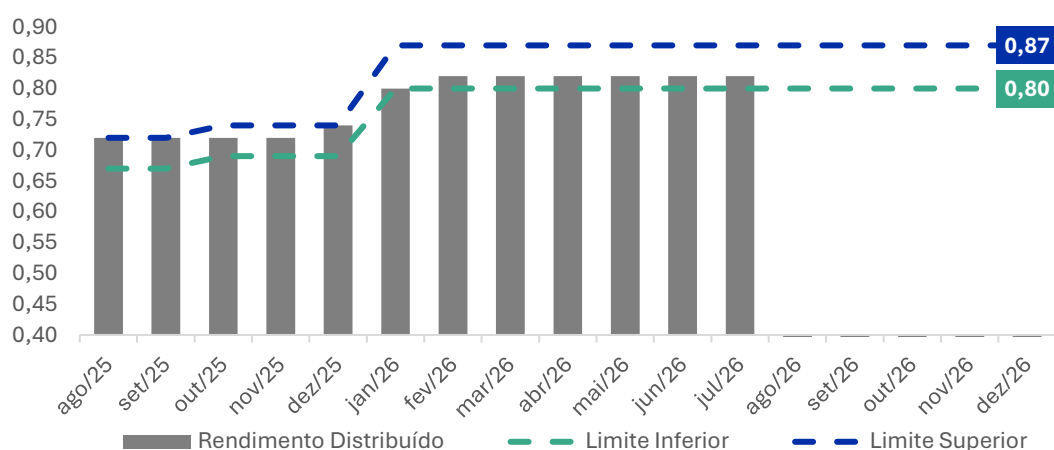
Estimativa de Rendimentos

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 dezembro 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 julho de 2026, 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)



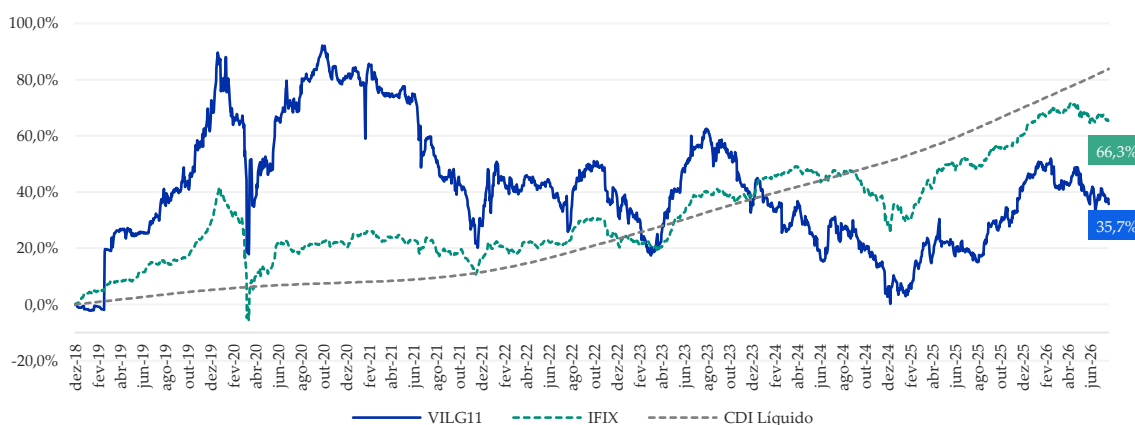
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 26	Acumulado jul 26 (R\$ Mil)	Desde a 6ª emissão	Desde o IPO - 2ª emissão	Desde o Início ¹
Valor da Cota de Referência Inicial	92,92	98,76	118,00	110,00	90,91
Valor da Cota Final Ajustada ¹	91,12	91,12	91,12	91,12	91,12
Rentabilidade Bruta					
Variação Bruta da Cota	-1,9%	-7,7%	-22,8%	-17,2%	0,2%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	5,5%	45,5%	89,3%	35,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,1%	-2,2%	22,7%	72,2%	35,7%
IFIX ³	-0,3%	1,1%	32,7%	52,5%	66,3%
IBOVESPA ⁴	3,5%	10,5%	61,3%	88,4%	107,2%
Rentabilidade Líquida					
Variação Líquida da Cota	-1,9%	-7,7%	-22,8%	-17,2%	0,2%
Rendimentos e Outros	0,9%	5,5%	45,5%	89,3%	35,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,1%	-2,2%	22,7%	72,2%	35,7%
CDI Líquido ⁶	1,0%	7,0%	69,1%	79,3%	83,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho cotada na B3 a R\$ 91,12, uma variação de -1,9% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,1% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 35,7%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 66,3%. 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 35,7% representando 83,8% 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.

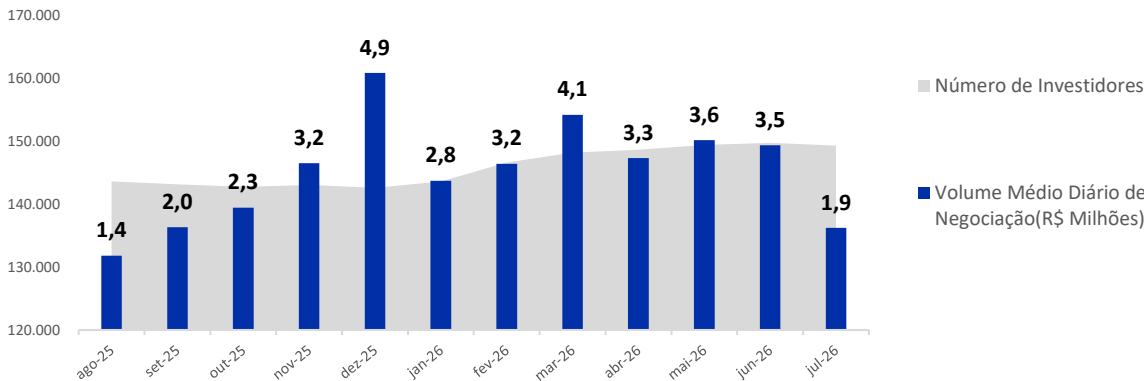
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.378.861
Número de Cotistas	149.265
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.943
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

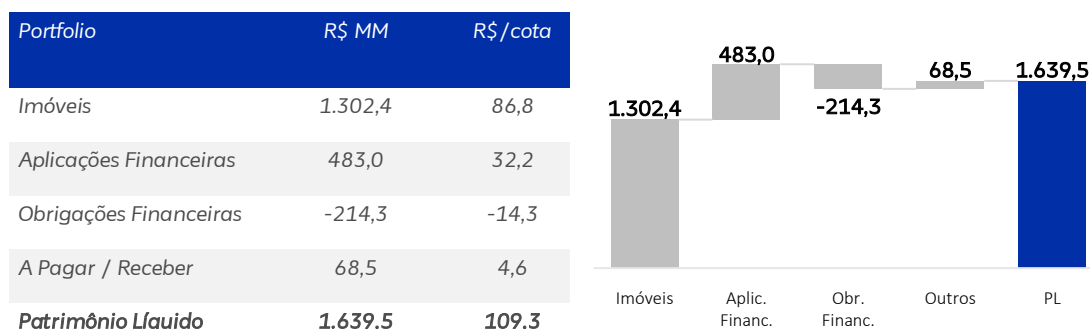
O Fundo encerrou o mês de julho com 149.265 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,9 milhão, que representou um giro equivalente a 3,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 1,64 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,30 bilhão.

As aplicações financeiras totalizavam R\$ 483,0 milhões, que incluem R\$ 88,1 milhões em fundos com liquidez imediata e R\$ 394,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário dos quais R\$330,6 milhões representam a posição do fundo em HGLG11.

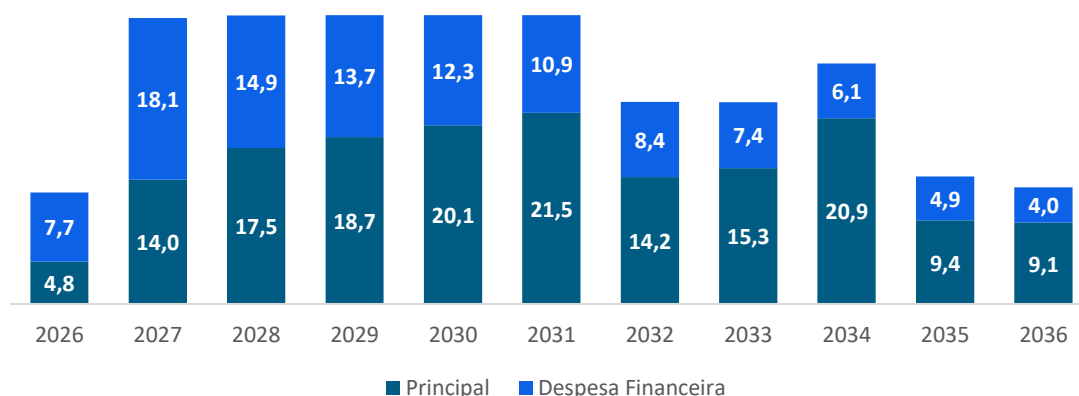


O Fundo possui R\$ 214,3 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e um caixa líquido de R\$ 268,7 milhões. Do montante total das obrigações, 7,5% apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (MM)	% Total
CRI Alianza Park	21K0495192	IPCA + 6,5%	nov/36	113,43	53%
CRI Castelo 57 Business Park	22A0377996	IPCA + 7,4%	jan/31	100,86	47%
Total		-	-	214,29	100%

Fonte: Administrador

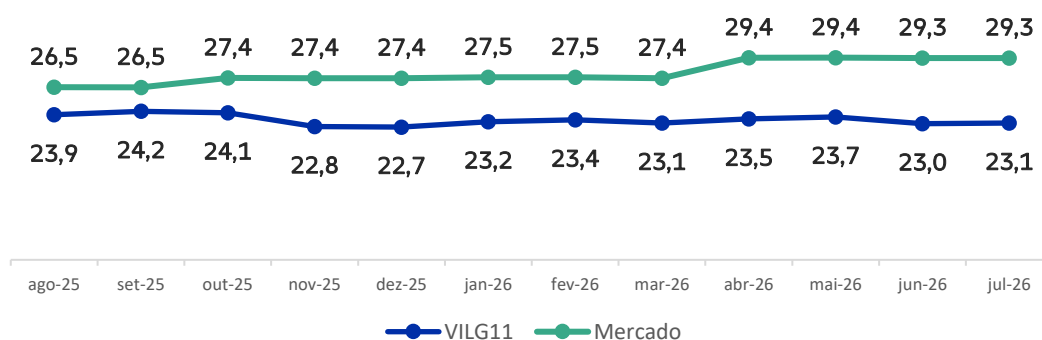
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



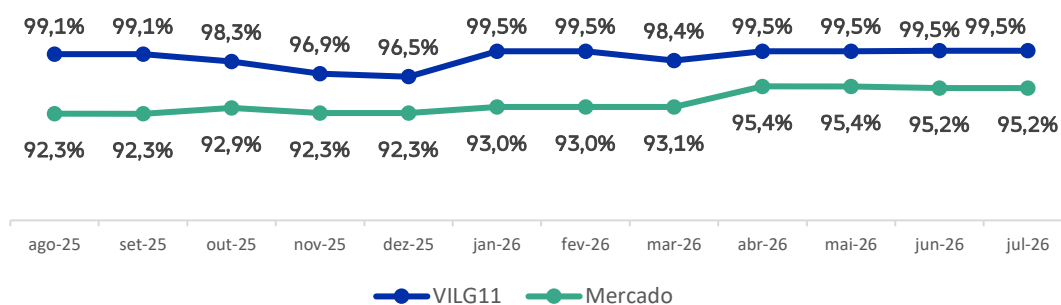
Indicadores Operacionais

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

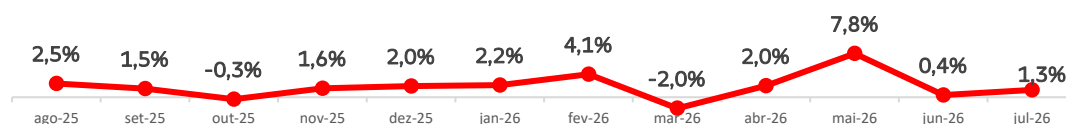
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Financeira do Fundo (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

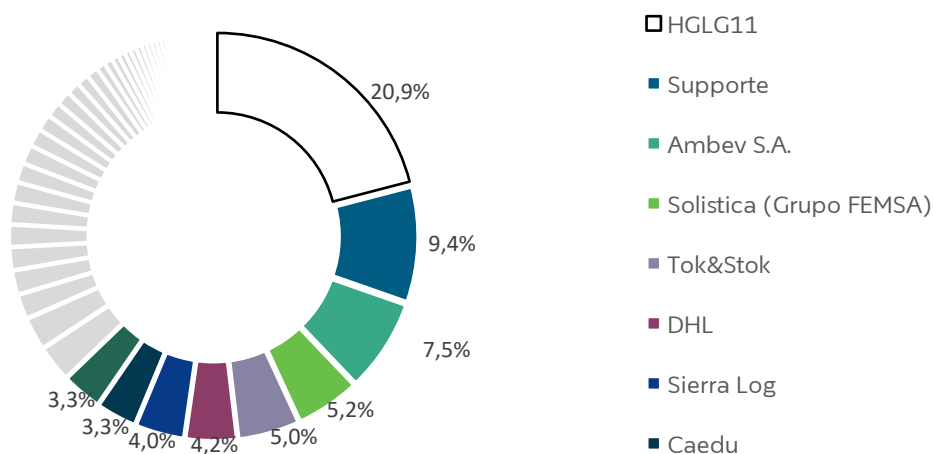


Portfólio

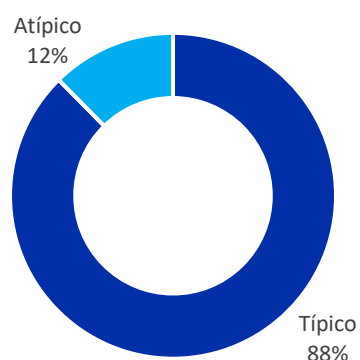
O portfólio do Fundo ao final do mês de julho era composto por participação em 12 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 436 mil m² de ABL própria com 62 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

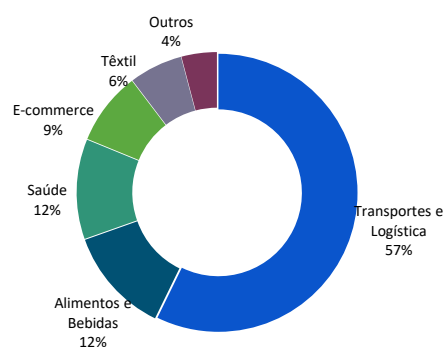
Locatário¹



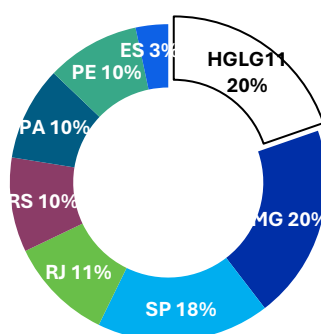
Tipo de Contrato



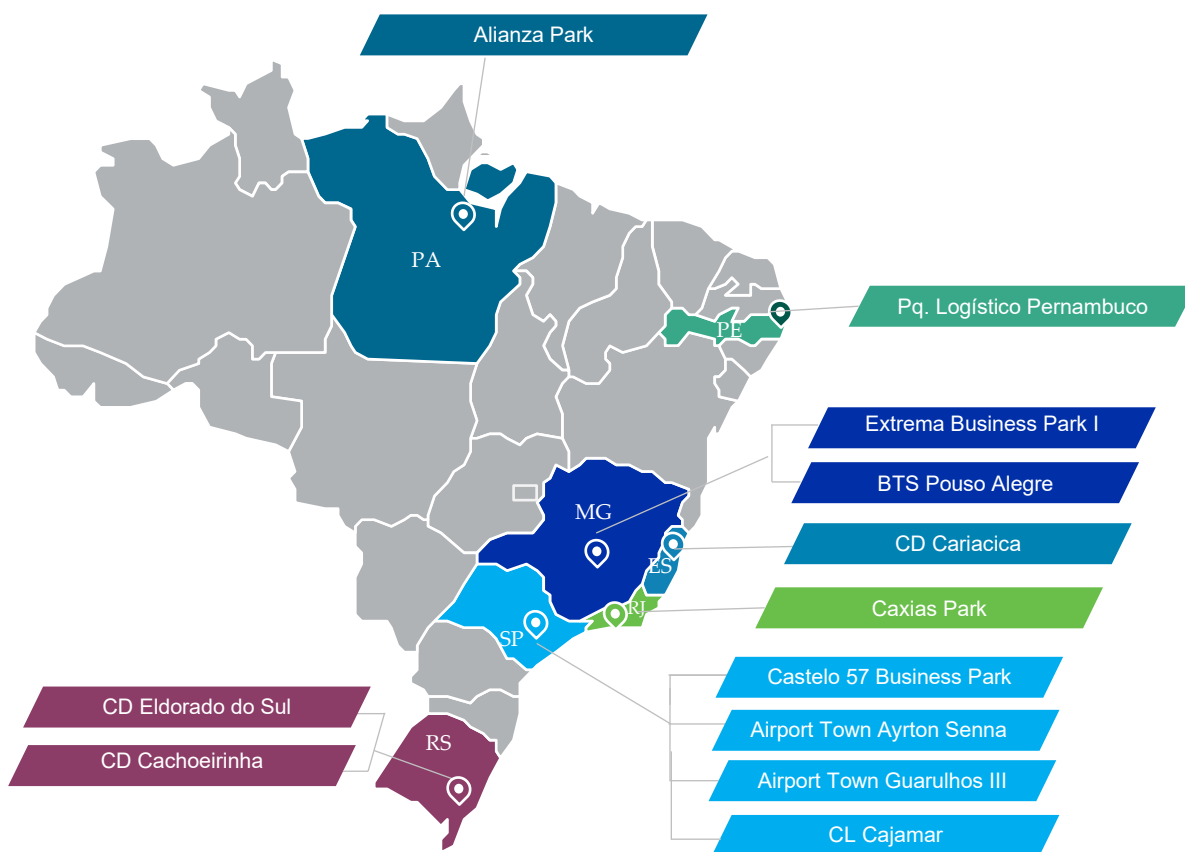
Segmento de Atuação



Estado



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



O portfólio apresentava no final do mês de julho prazo médio remanescente dos contratos vigentes de 3,7 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.

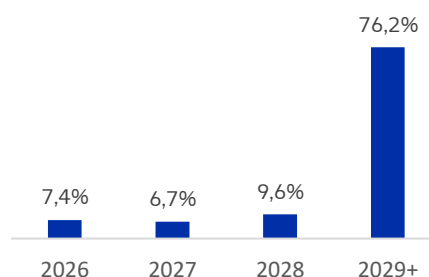
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 7% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2026, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 93% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2027 e 2038, sendo 76,2% a partir de 2029.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

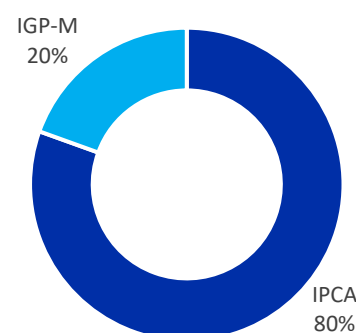
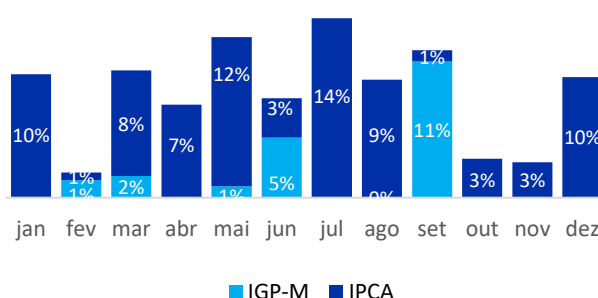
WAULT¹



Vencimentos



Mês de Renovação e Índice de Reajuste



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



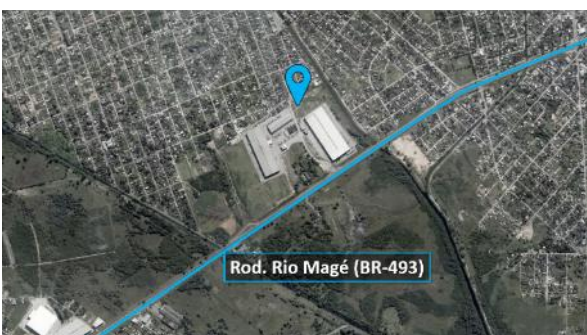
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	66.940 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	DHL, Supera Farma, DSV entre outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



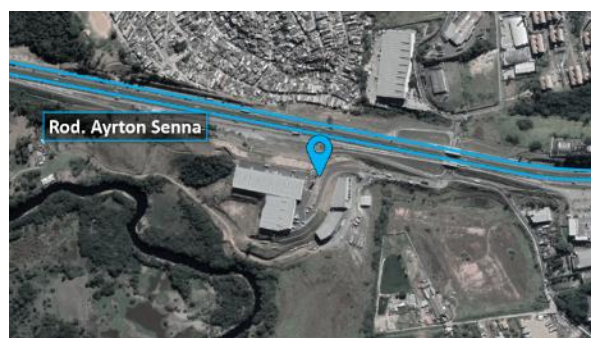
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	36.722 m²
Taxa de Ocupação	100%
Principal Locatário	AGV Solística
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



Airport Town Guarulhos I



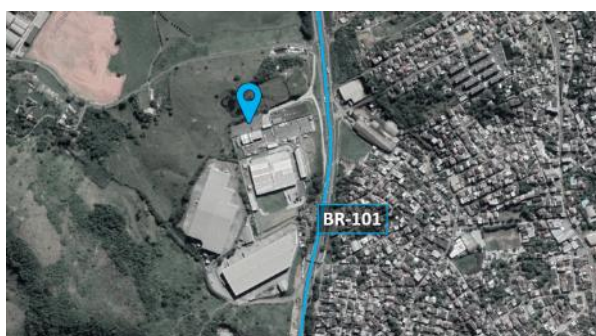
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	18.923 m²
Taxa de Ocupação	100%
Locatários	Diversos
Gestão Condominial	Airport Town
Tipo de Contrato	Típico



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 m²
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 m²
Taxa de Ocupação			100%
Locatário			NYBC
Gestão Condominial			Proxy
Tipo de Contrato			Típico

Legenda Pilares

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

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



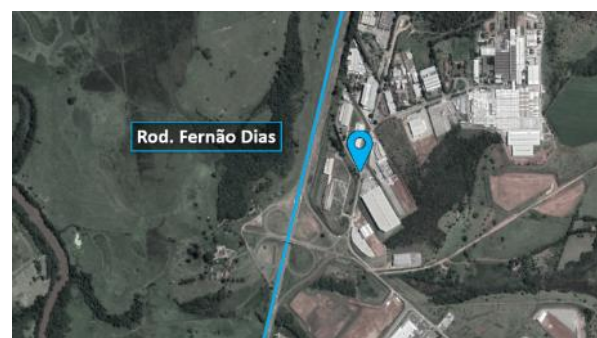
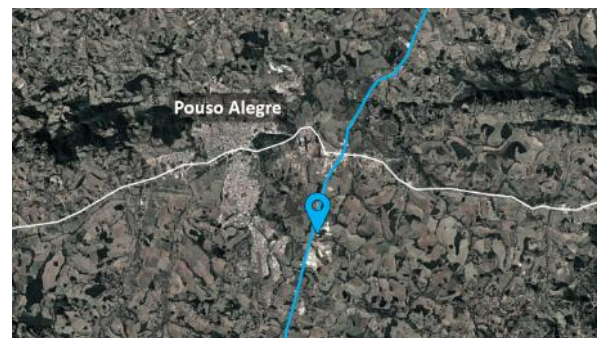
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	15.512 m²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Ambev
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



BTS Pouso Alegre – Avenida das Quaresmeiras – Pouso Alegre, MG



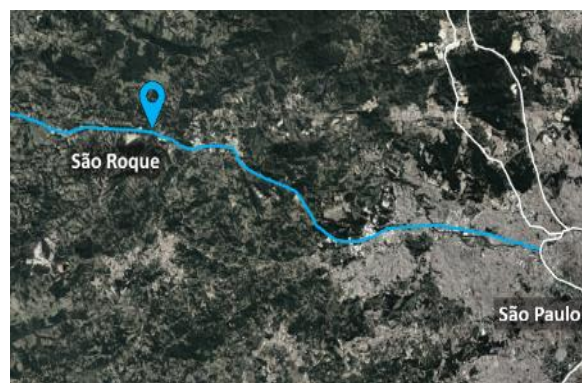
% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	13.899 m²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Cremer
Gestão Condominial	Proxy
Tipo de Contrato	Atípico



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



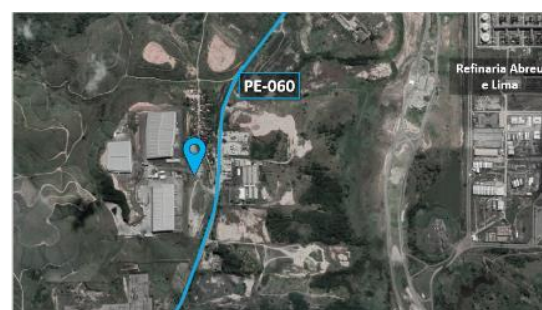
% Participação VILG11	80%
Área Bruta Locável Total	61.242 m²
Taxa de Ocupação	100%
Locatário	Caedu e outros
Gestão Condominial	Fulwood
Tipo de Contrato	Típico



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



% Participação VILG11	50%
Área Bruta Locável Total	70.222 m²
Taxa de Ocupação	100%
Gestão Condominial	Proxy
Locatário	Supporte
Tipo de Contrato	Típico



Legenda Pilares

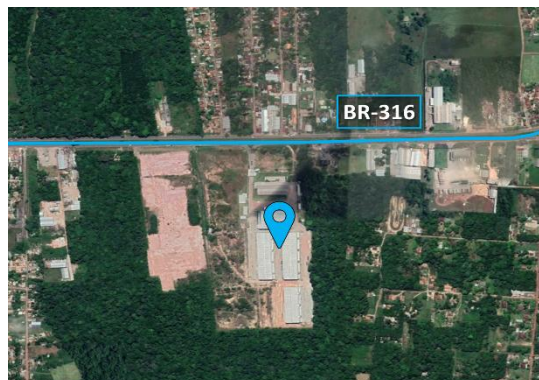
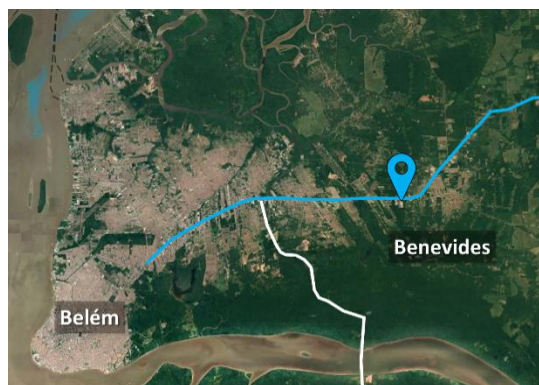


Airport Town Guarulhos III – Rua Kida, 191 (Rod. Pres.Dutra) – Guarulhos, SP



% Participação VILG11	100%
Área Bruta Locável Total	16.219 m²
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 m²
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**