VINCI COMPASS

Vinci Logística FII
VILG11

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T26

Vinci Logística FII – VILG11

Destaques

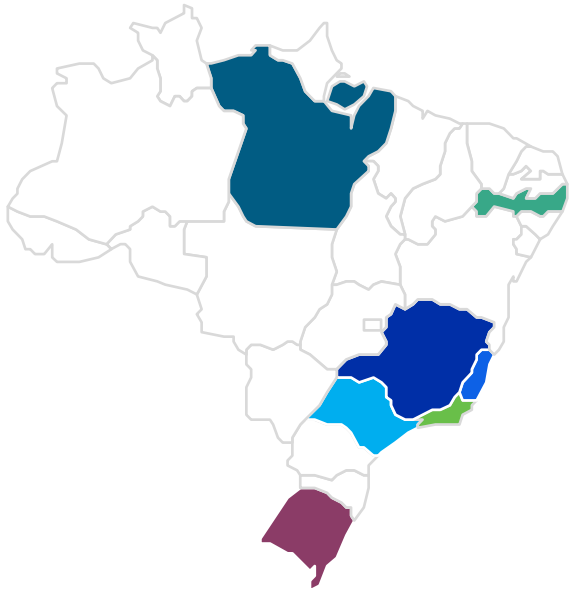


- Ao final de outubro, o ganho de capital líquido acumulado no ano somava **R$ 32,3 milhões** (**R$ 2,15/cota**), referente às vendas de HGLG11.
- Aquisição do **Multimodal Campinas** (46,3 mil m²) concluída em 1° de outubro, por **R$ 140 milhões** e cap rate de entrada de 9,9%.
- Novas locações no CD Pouso Alegre (Shopee, +22% sobre o aluguel anterior) e no Castelo 57 BP (9,5 mil m², 10 anos, +20% sobre a média do ativo).
- Distribuição de R$ 0,82/cota mantida entre julho e outubro, dentro do *guidance* de R$ 0,80 a R$ 0,87/cota até fevereiro de 2027.
- O Fundo encerrou outubro com resultado acumulado não distribuído de **R$ 5,6 milhões**, equivalente a **R$ 0,37/cota**.

VINCI COMPASS

Vinci Logística FII – VILG11

Portfólio Atual do Fundo: mais de 475 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 13 ativos, 7 estados e 60 locatários diversos

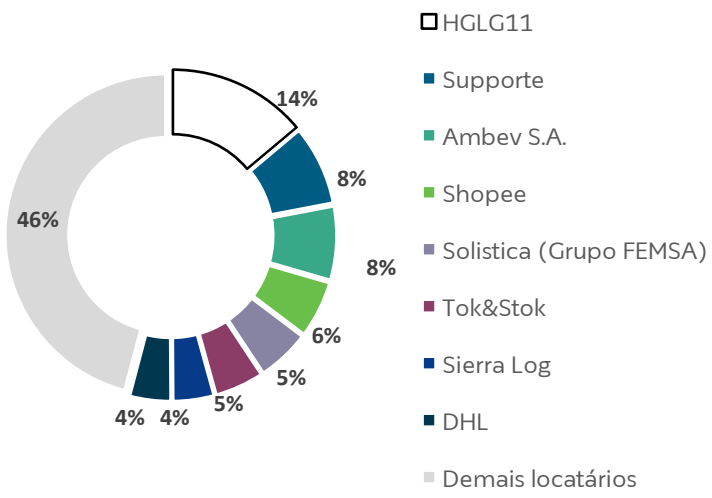


Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
Castelo 57 BP	48.471 m²	São Roque, SP	ATown Ayrton Senna	18.923 m²	Guarulhos, SP
Extrema BP – Bloco I	66.940 m²	Extrema, MG	ATown Guarulhos	16.219 m²	Guarulhos, SP
Caxias Park	76.601 m²	Duque de Caxias, RJ	CD Eldorado do Sul	15.512 m²	Eldorado do Sul, RS
Alianza Park	48.860 m²	Benevides, PA	CD Cariacica	16.502 m²	Cariacica, ES
CD Cachoeirinha	36.722 m²	Cachoeirinha, RS	CD Pouso Alegre	13.899 m²	Pouso Alegre, MG
PL Pernambuco	70.222 m²	Ipojuca, PE	CL Cajamar	897 m²	Caieiras, SP
Multimodal Campinas	46.296 m²	Campinas, SP			

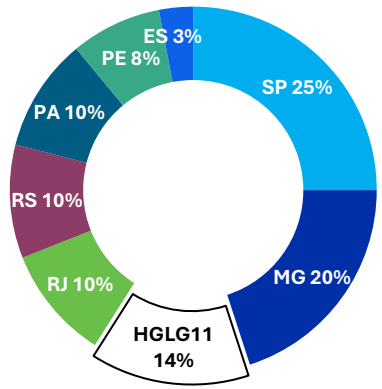
WAULT[1]
3,8 anos

Taxa de Ocupação
94,9%

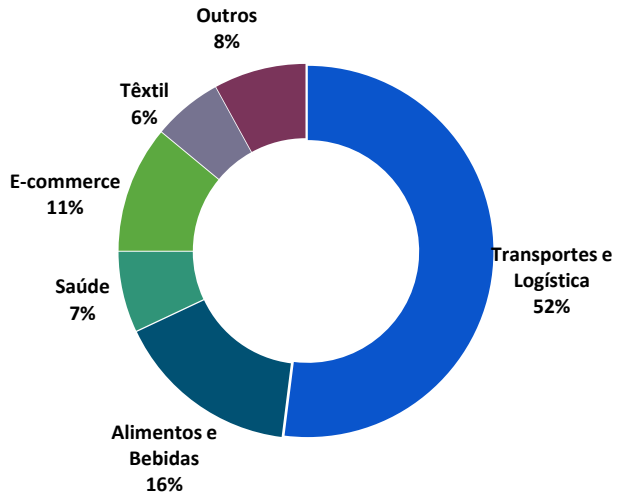
Locatário



Estado



Segmento de Atuação



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

Vinci Logística FII – VILG11

Aquisição do Multimodal Campinas – Condomínio Logístico AAA em Campinas, SP

Parcela	% do Preço	R$ milhões	Pagamento	Correção
1ª	40%	56,0	Fechamento (01/10/2026)	–
2ª	30%	42,0	6 meses	IPCA
3ª	30%	42,0	12 meses	IPCA
Total	**100%**	**140,0**	**R$ 3.024/m² de ABL**	



46.296 m² de ABL · Padrão AAA · 13 módulos · Km 87 da SP-330, próximo a Viracopos

- **Seller finance:** apenas 40% do preço (R$ 56 milhões) foi pago no fechamento. Os 60% restantes serão pagos em 6 e 12 meses, corrigidos pelo IPCA.
- **Aquisição por R$ 3.024/m² de ABL,** valor competitivo para um ativo AAA em Campinas, um dos principais mercados logísticos do país.
- **Yield médio estimado de 18,5% no primeiro ano** e cap rate de entrada de 9,9%, com o fluxo de pagamento a valor presente[1].
- **Renda mínima garantida (RMG)** pelo vendedor por até 12 meses, protegendo o fluxo de receita contratado.
- Exposição a **São Paulo**, principal mercado logístico do país, sobe de 16% para **25%** da receita de locação, tornando o estado o de maior peso no portfólio.
- **Shopee** e **Grupo MBRF**, líderes em e-commerce e alimentos, respondem por mais de 75% da receita do ativo.

Cap Rate de Entrada[1]	Yield Médio 1º Ano[1]	Exposição a SP (% Receita)
9,9%	18,5%	25% antes: 16%

[1] Considera as parcelas do preço corrigidas pelo IPCA, trazidas a valor presente pela curva de juros futuros

VINCI COMPASS

Vinci Logística FII – VILG11

Novas Locações – Aumento Real no Valor do Aluguel

CD Pouso Alegre (Shopee) – Pouso Alegre, MG



+22%
sobre o aluguel do locatário anterior[1]

ABL	13,9 mil m² (100% do ativo)
Locatário	Shopee, para a totalidade do ativo
Prazo	60 meses (set/26 a ago/31)
Início	01/09/2026, com 60 dias de carência

A carência foi coberta pelos encargos rescisórios pagos pela Cremer (R$ 2,6 milhões, ou R$ 0,17/cota, recebidos até dez/26), sem perda de receita na troca de locatário.

Castelo 57 Business Park – São Roque, SP



+20%
sobre o aluguel médio do ativo[1]

ABL	9,5 mil m² (cerca de 20% do ativo)
Locatário	Novo locatário (nome não divulgado)
Prazo	120 meses (out/26 a out/36), reajuste pelo IPCA
Início	15/10/2026, com 2 meses de carência

Potencial revisional: com os contratos elegíveis revisados a esse valor, a receita do ativo seria cerca de 17% maior ao fim de 2028 (≈ R$ 0,02/cota/mês)[2].

[1] Comparação com o aluguel vigente na data da nova locação, já reajustado pela inflação. [2] Estimativa sem reajuste pela inflação, sujeita à elegibilidade de cada contrato e ao resultado das negociações; não representa promessa ou garantia de rentabilidade.

Vinci Logística FII – VILG11

Acompanhamento da Venda das Cotas de HGLG11

Mês	Quantidade de Cotas	Posição a Mercado (R$ milhão)	Venda (R$ milhão)	Ganho de Capital (R$ mil)	Ganho de Capital (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
ago/26	1.924.814	285,5	40,3	1.565,3	0,10
set/26	1.510.055	223,4	61,1	2.471,3	0,16
out/26	1.217.425	182,0	45,1	5.859,9	0,39
		Total	391,5	32.303,2	2,15

Conforme anunciado em novembro de 2025, o Fundo concluiu a venda de quatro ativos logísticos por **R$ 709,6 milhões**, sendo **R$ 582,2 milhões** recebidos em cotas de **HGLG11**.

Ao final do mês de outubro de 2026, o ganho de capital acumulado era de **R$ 32,3 milhões**, equivalente a **R$ 2,15/cota**, e o fundo detinha **1.217.425 cotas** de HGLG11, com valor de mercado de **R$ 182,0 milhões.**

Volume Total Realizado de Vendas

R$391,5 milhões

Ganho de Capital Realizado

R$32,3 milhões

Ganho de Capital Realizado

R$2,15 /cota

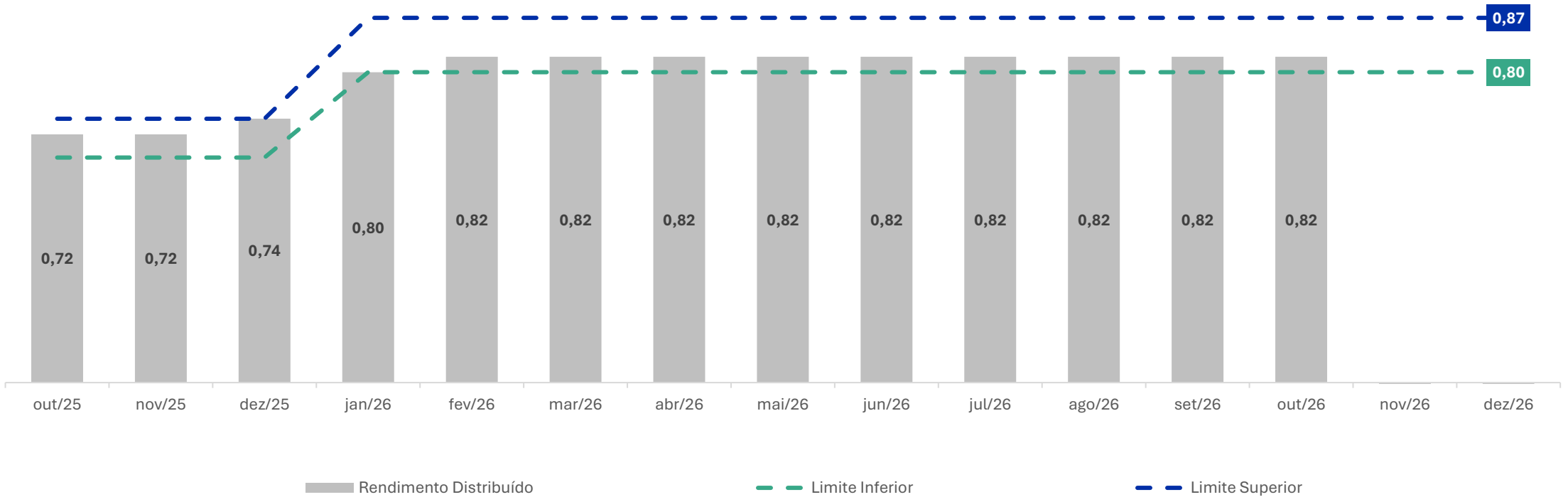
VINCI COMPASS

Vinci Logística FII – VILG11

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

A faixa estimada de rendimentos para o terceiro trimestre de 2026 se situou entre R$ 0,80 e R$ 0,87 por cota, e o Fundo distribuiu R$ 0,82/cota em todos os meses do período. Até fevereiro de 2027, a Gestão estima que os rendimentos permaneçam dentro desse mesmo intervalo.

Esta estimativa não leva em consideração eventuais novas vacâncias e/ou inadimplências do Fundo.



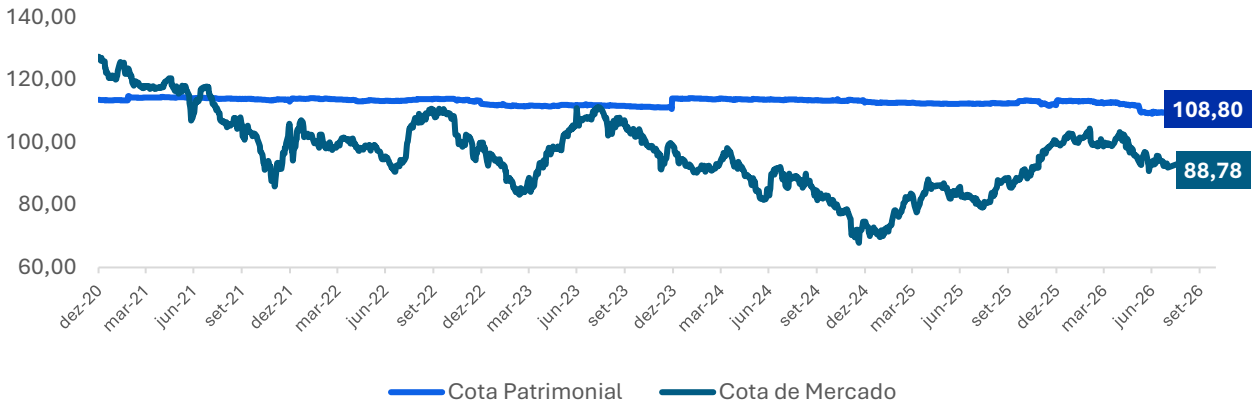
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

VINCI COMPASS

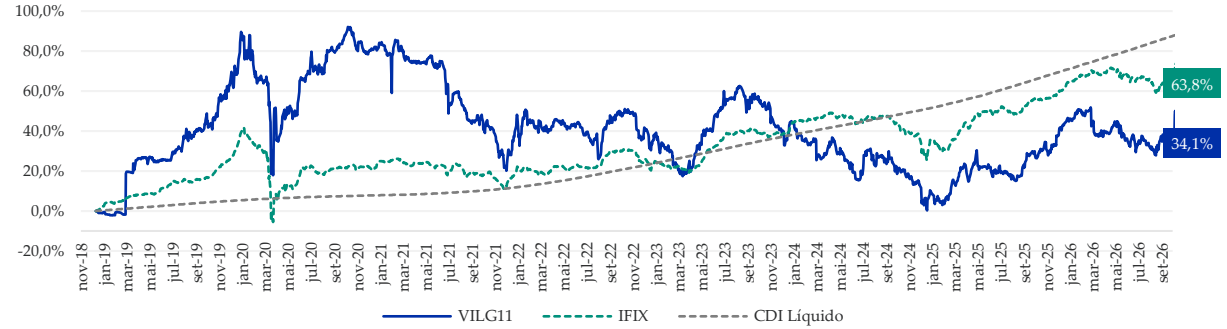
Vinci Logística FII – VILG11

Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado

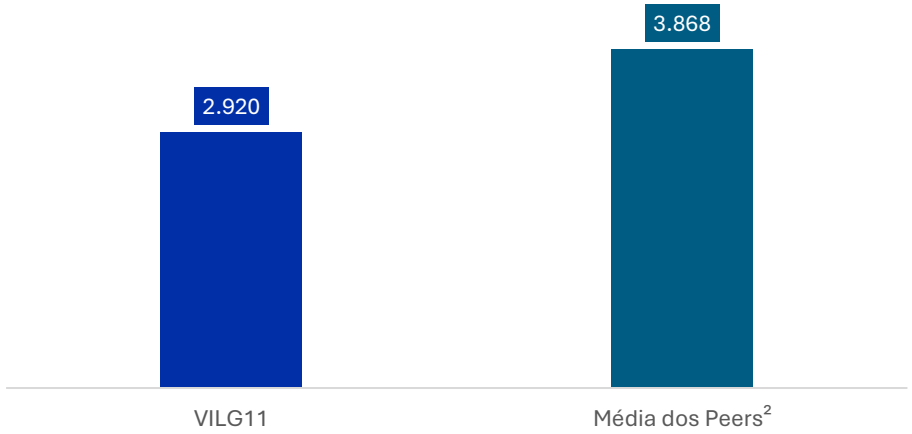


Rentabilidade Bruta do Fundo



- **Desconto vs. Cota Patrimonial**: desconto de 18,4% em relação à sua cota patrimonial (R$ 108,80)
- **Baixo nível de alavancagem**: LTV[1] de 11,3%
- 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$ 2.920/m² de ABL.

Market Cap Imóveis - 3T 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.

Vinci Logística FII – VILG11

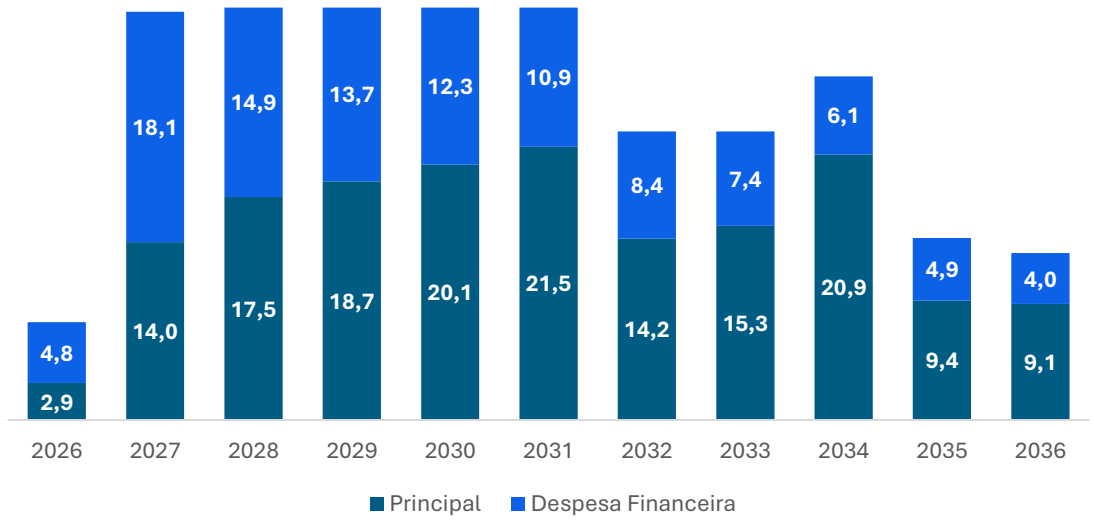
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Ao final do mês de outubro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo via CRI totalizam R$ 210 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 2031, corrigidas por IPCA + 7,4% a.a. Somam-se a elas as duas parcelas restantes da aquisição do Multimodal Campinas, de R$ 42 milhões cada, previstas para 6 e 12 meses após o fechamento e corrigidas pelo IPCA.

Alavancagem (R$ milhões)	Outubro 2026
Aplicações Financeiras	395,3
Obrigações de Principal até final de 2026	-1,8
Caixa Líquido ao Fim de 2026	**393,5**
Demais Obrigações de Principal de Aquisição[2]	-292,3
Recebimento parcelas de Principal de Vendas de Ativos	80,0
Obrigações Líquidas	**181,2**

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Alianza Park Belém	IPCA + 6,5%	nov/36	111,5	53%
CRI Castelo Business Park	IPCA + 7,4%	jan/31	98,6	47%
Total	-	-	210,1	100%

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



[1] Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, data base 30/09/2026. [2] CRIs (R$ 208,3 MM) e parcelas do Multimodal Campinas (R$ 84,0 MM).

Vinci Logística FII – VILG11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R$ mil)	Jul/26 (R$ mil)	Ago/26 (R$ mil)	Set/26 (R$ mil)	3T26	Δ 3T25 (%)	2026	Δ 2025 (%)
Resultado Imóveis	10.293	9.538	9.584	29.415	-25%	78.344	-31%
Resultado Financeiro	2.235	2.340	2.350	6.924	-258%	19.595	-237%
Receita Financeira	3.732	3.836	3.865	11.434	481%	37.305	560%
Despesa Financeira	-1.497	-1.496	-1.516	-4.509	-29%	-17.710	-11%
Taxa de Administração	-1.010	-1.099	-975	-3.084	13%	-10.020	30%
Administrador e Escriturador	-191	-199	-187	-577	15%	-1.703	16%
Gestor	-819	-900	-788	-2.507	12%	-8.317	33%
Outras Receitas/Despesas	-112	-290	-124	-526	-3%	-2.153	40%
Resultado Recorrente Total (R$/cota)	0,76	0,70	0,72	2,18	3%	5,72	-4%
Resultado Não Recorrente	2.332	2.067	3.013	7.411	778%	26.764	933%
Resultado Não Recorrente (R$/cota)	0,16	0,14	0,20	0,49	778%	1,78	933%
Resultado Total	**0,92**	**0,84**	**0,92**	**2,68**	**23%**	**7,50**	**22%**
Rendimentos a serem distribuídos	**0,82**	**0,82**	**0,82**	**2,46**	**14%**	**7,36**	**19%**
Distribuição sobre o Resultado (%)	**90%**	**98%**	**89%**	**92%**	-	**98%**	-

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**0,03**	**0,13**	**0,15**	**0,03**	-	**0,11**	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,10	0,02	0,10	0,22	-	0,14	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**0,13**	**0,15**	**0,25**	**0,25**	-	**0,25**	-

VINCI COMPASS

VINCI
COMPASS