



Vinci Logística FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de setembro de 2023.

VINCI
partners

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Sumário

| | |
|---|----|
| Sumário | 2 |
| Informações Gerais | 3 |
| Visão Geral do Fundo | 3 |
| Destaques | 3 |
| Comentários do Gestor | 4 |
| Cenário Macroeconômico | 4 |
| Nova locação no ativo Caxias Park, Duque de Caxias-RJ | 5 |
| 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 |



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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 (29-09-23)**
R\$ 106,38

▪ **Valor Patrimonial da Cota (29-09-23)**
R\$ 111,69

▪ **Quantidade de Cotas**
14.997.396

▪ **Número de Cotistas (29-09-23)**
164.660

▪ **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

36 NOVA LOCAÇÃO NO CAXIAS PARK (MESES)
O Fundo assinou, no mês de setembro, um novo contrato de locação no Caxias Park, localizado em Duque de Caxias-RJ. O prazo do contrato é de 36 meses e o inquilino ocupará uma área de 1.281 m², correspondentes a dois módulos do Galpão 2 (G2) do empreendimento.

78% VENCIMENTOS A PARTIR DE 2026 (RECEITA)
Com a nova locação e demais atualizações de contratos, o Fundo apresenta, ao final do mês de setembro, 78% de sua Receita Bruta de locação com vencimento a partir de 2026.

4,1 WAULT³ DO FUNDO (ANOS)
Ao final do mês de setembro de 2023, o Fundo apresenta uma média ponderada de vencimentos de seus contratos de locação (WAULT) de 4,1 anos.

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 macroeconômico americano deu o tom para os demais mercados do mundo ao longo do mês de setembro. O principal evento foi a elevação nas taxas de juros longas americanas e os motivos para isso são vários.

Em primeiro lugar as taxas de juros foram pressionadas para cima em função do tamanho dos leilões do Tesouro americano. O déficit fiscal americano tem sido elevado, mas não houve uma mudança significativa nos últimos meses. A principal diferença foi a variação no Caixa do Tesouro (TGA). Durante a crise do *debt ceiling* (teto da dívida), dois fatores pressionavam a taxa de juros para baixo. Em primeiro lugar, tendo atingido o teto de dívida, o Tesouro não podia fazer novas emissões adicionais de títulos – portanto, a restrição na oferta de títulos pressionava a taxa para baixo. Adicionalmente, o déficit corrente era financiado com o caixa do Tesouro. Ao fazer isso, o Tesouro americano colocava mais dinheiro em circulação na economia, ampliando a liquidez e pressionando as taxas de juros para baixo. Desde que o limite de dívida foi elevado, o Tesouro voltou a emitir dívida nova. E, recentemente, essa emissão vem sendo feita não apenas para financiar o déficit fiscal corrente, mas também para recompor o caixa que havia sido completamente gasto na crise anterior. Em cerca de 2 meses, o caixa do Tesouro se elevou de quase zero para USD 681 bilhões, cerca de 3% do PIB americano. Esse excesso de emissão de títulos, somado a uma redução da liquidez na economia (aumento do TGA e QT do Fed), certamente está na raiz da elevação de taxas.

Muitas vezes um argumento técnico como o que descrevemos acima fica escondido atrás de uma narrativa de mais fácil compreensão. Nesse caso, foi a reunião do Fed de setembro – que curiosamente decidiu não elevar as taxas de juros do Fed Funds ao contrário do que havia ameaçado na reunião anterior (“Every meeting is a live meeting”). A ênfase do mercado foi no discurso de manter o Fed Funds elevado por um período longo. Essa comunicação, no entanto, estava presente no discurso do Fed há vários meses – mas o efeito sobre as taxas de juros da curva era menor porque a liquidez era abundante.

Felizmente o Fed deve ter alguns meses de inflação tranquila para poder observar com mais calma a evolução dos dados econômicos dos próximos meses. Os dados de atividade econômica, como o PIB, devem vir mais fortes. Curiosamente, apesar da elevação nas taxas de juros, o crescimento do PIB vem acelerando ao longo de 2023. Por outro lado, o mercado de trabalho começa a dar alguns sinais de desaquecimento. O ritmo de desaquecimento, porém, ainda parece muito lento para garantir menos pressão de custos para a economia no futuro. Observar a evolução desses dados ao longo dos próximos três meses será crucial para antecipar a atuação do Fed em 2024.

A magnitude da movimentação recente nas taxas de juros no mercado americano acabou por afetar os demais mercados globais. Os mercados desenvolvidos e emergentes, que vinham numa primeira fase resistindo a acompanhar a alta de juros americana, acabaram por fim se elevando significativamente. Esse movimento de alta nas taxas de juros longas acabou por derrubar as bolsas de diversos países. Um efeito colateral positivo desse movimento de alta de juros foi acender o alerta da estabilidade fiscal em diversos países. No Brasil, não foi diferente. Num momento em que o orçamento de 2024 vem sendo discutido pelo Congresso, a elevação global nas taxas de juros reafirmou a necessidade de um compromisso com a estabilidade fiscal de longo prazo. Enquanto muitos no Congresso e no governo queriam abandonar a meta de déficit primário zero, o Tesouro e o Ministério da Fazenda vêm insistindo em perseguir essa meta em 2024. Existe a possibilidade de que parte da receita futura relacionada à produção de petróleo (partilha e royalties) seja parcialmente antecipada (via colocação de bonds lastreados nessa receita futura).

O Banco Central também enfatizou na sua última comunicação do Copom a importância da estabilidade fiscal como fundamento principal que viabilize uma queda significativa nas taxas de

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

juros. Essa comunicação do Banco Central, junto com o ambiente global, fez com que o mercado elevasse a taxa de juros Selic terminal para cerca de 10,25% - esse número havia chegado a 8,75% no seu melhor momento. Obviamente, esse ajuste na taxa de juros terminal levou a uma queda na bolsa também.

É provável que o aperto de liquidez no mercado americano que descrevemos no início dessa carta tenha algum alívio. Com o caixa do Tesouro Americano de volta aos níveis normais, os leilões do Tesouro devem diminuir de tamanho em breve, reduzindo a pressão sobre os mercados. Adicionalmente, esperamos números de inflação benignos para os próximos meses, o que pode ajudar nessa normalização dos mercados. Como dissemos anteriormente, as próximas rodadas de dados sobre a economia americana serão cruciais para definir os próximos passos.

Nova locação no ativo Caxias Park, Duque de Caxias-RJ



No mês de setembro, o Fundo assinou um novo contrato de locação no ativo Caxias Park, condomínio logístico localizado em Duque de Caxias-RJ. Conforme informado no relatório do mês de agosto, havia sido firmado acordo comercial com este inquilino e as tratativas estavam avançadas.

Com o desfecho positivo das negociações e a assinatura do contrato, o inquilino passa a ocupar dois módulos do Galpão 2 (G2) do empreendimento, os quais possuem 1.281 m², correspondentes a 2% da ABL do ativo. O prazo do novo contrato é de 36 meses, com vencimento no ano de 2026.

No momento, a taxa de ocupação do ativo é de 38%. A gestão do Fundo, em colaboração com seus parceiros comerciais, está trabalhando proativamente na busca por novos ocupantes para as áreas remanescentes.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Performance do Fundo

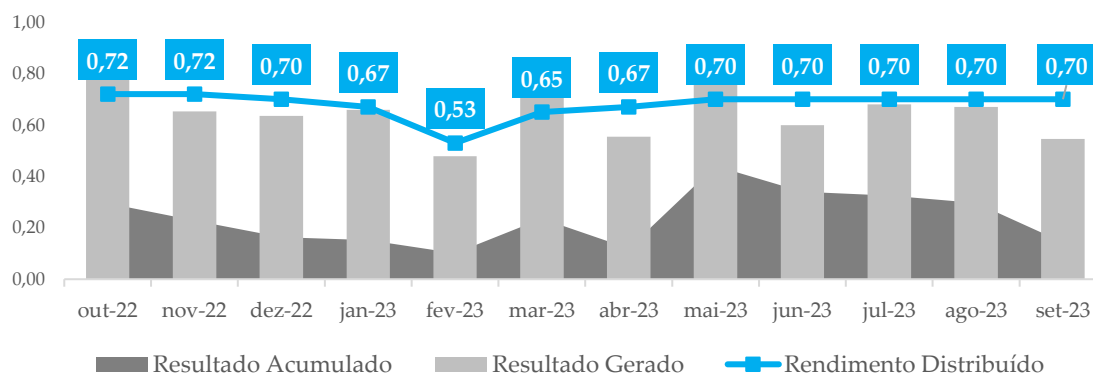
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 8.191 mil, o equivalente a R\$ 0,55/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 10.345 mil, o equivalente a R\$ 0,69/cota. O resultado dos imóveis foi afetado por uma antecipação de aluguel no mês de agosto equivalente a R\$0,06/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.149 mil, o equivalente a R\$ 0,14 /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 23 (R\$ mil) | Setembro 23 (R\$/cota) | Acum. 2023 (R\$/cota média mensal) | Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal) |
|---|--------------------------|---------------------------|--|--|
| Resultado Imóveis | 10.345 | 0,69 | 0,82 | 0,81 |
| Resultado Financeiro | -764 | -0,05 | -0,07 | -0,06 |
| Receita Financeira | 315 | 0,02 | 0,02 | 0,05 |
| Despesa Financeira | -1.079 | -0,07 | -0,08 | -0,11 |
| Taxa de Administração | -1.255 | -0,08 | -0,07 | -0,08 |
| Administrador e Escriturador | -171 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Gestor | -1.084 | -0,07 | -0,06 | -0,07 |
| Outras Receitas/Despesas | -136 | -0,01 | -0,04 | -0,02 |
| Resultado Recorrente Total | 8.191 | 0,55 | 0,64 | 0,65 |
| Resultado Não Recorrente | - | - | 0,02 | 0,00 |
| Ganhos de Capital | - | - | 0,02 | 0,00 |
| Outros | - | - | - | - |
| Resultado Total | 8.191 | 0,55 | 0,64 | 0,65 |
| Rendimentos a serem distribuídos | 10.498 | 0,70 | 0,67 | 0,65 |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial | 4.457 | 0,30 |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados | -2.307 | -0,15 |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Final | 2.149 | 0,14 |

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Logística FII – VILG11

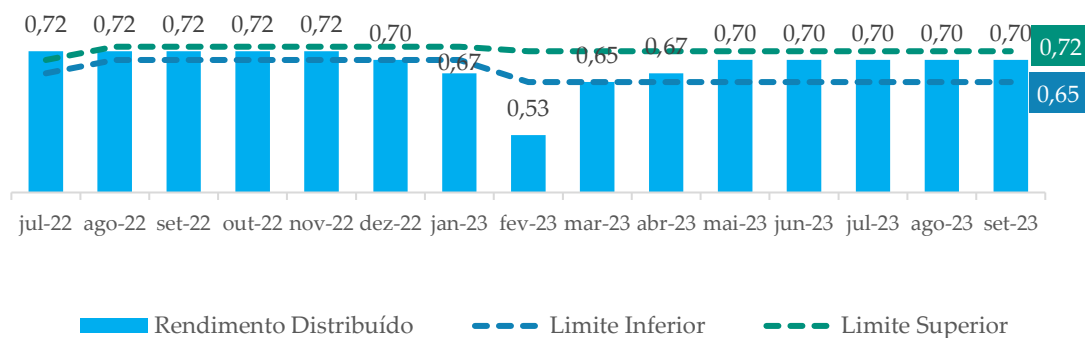
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Estimativa de Rendimentos

A Gestão do Fundo estima que o rendimento mensal distribuído no terceiro trimestre de 2023 se situe entre R\$ 0,65 e R\$ 0,72 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)



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

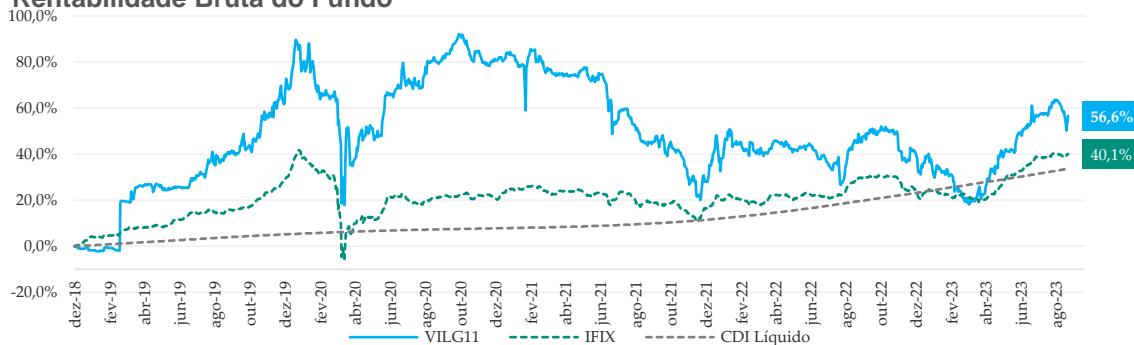
Rentabilidade

| Rentabilidade | Setembro 23 | Acumulado 2023 | Desde a 6ª emissão | Desde o IPO - 2ª emissão | Desde o Início ¹ |
|--|-------------|----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial | 103,96 | 99,23 | 118,00 | 110,00 | 90,91 |
| Valor da Cota Final Ajustada ¹ | 106,38 | 106,38 | 106,38 | 106,38 | 106,38 |
| Rentabilidade Bruta | | | | | |
| Varição Bruta da Cota | 2,3% | 7,2% | -9,8% | -3,3% | 17,0% |
| Rendimentos e Outros ² | 0,7% | 6,7% | 20,1% | 57,9% | 41,5% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo | 3,0% | 13,9% | 10,2% | 54,6% | 58,5% |
| IFIX ³ | 0,2% | 12,3% | 11,9% | 28,6% | 40,2% |
| IBOVESPA ⁴ | 0,7% | 6,2% | 5,6% | 23,4% | 35,7% |
| Rentabilidade Líquida | | | | | |
| Varição Líquida da Cota | 1,9% | 5,8% | -9,8% | -3,3% | 13,6% |
| Rendimentos e Outros | 0,7% | 6,7% | 20,1% | 57,9% | 41,5% |
| Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵ | 2,5% | 12,5% | 10,2% | 54,6% | 55,1% |
| CDI Líquido ⁶ | 0,8% | 8,5% | 24,3% | 31,6% | 34,8% |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 106,38, uma variação de 2,3% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,0% no mês. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 58,5%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 40,2%. 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 55,1% representando 158,3% 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 setembro 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).

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

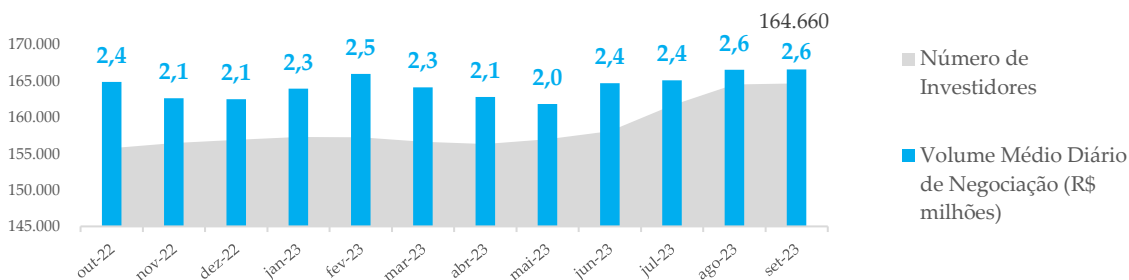
SETEMBRO 2023

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3 | Setembro 23 |
|---|-------------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 1.605.921 |
| Número de Cotistas | 164.660 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 2.588 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 3,3% |

O Fundo encerrou o mês de setembro com 164.660 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,6 milhões, que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

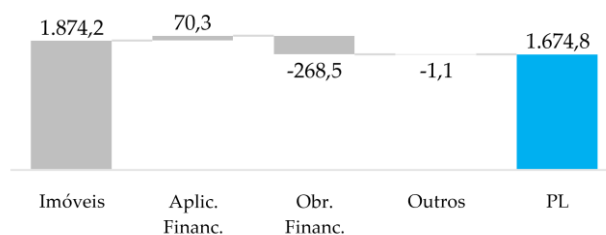
SETEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 1,68 bilhão e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 1,87 bilhão.

As aplicações financeiras² totalizam R\$ 70,3 milhões, que incluem R\$ 31,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 38,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

| Portfólio | R\$ MM | R\$/cota |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Imóveis | 1.874,2 | 125,0 |
| Aplicações Financeiras | 70,3 | 4,7 |
| Obrigações Financeiras | -268,5 | -17,9 |
| A Pagar / Receber | -1,1 | -0,1 |
| Patrimônio Líquido | 1.674,8 | 111,7 |

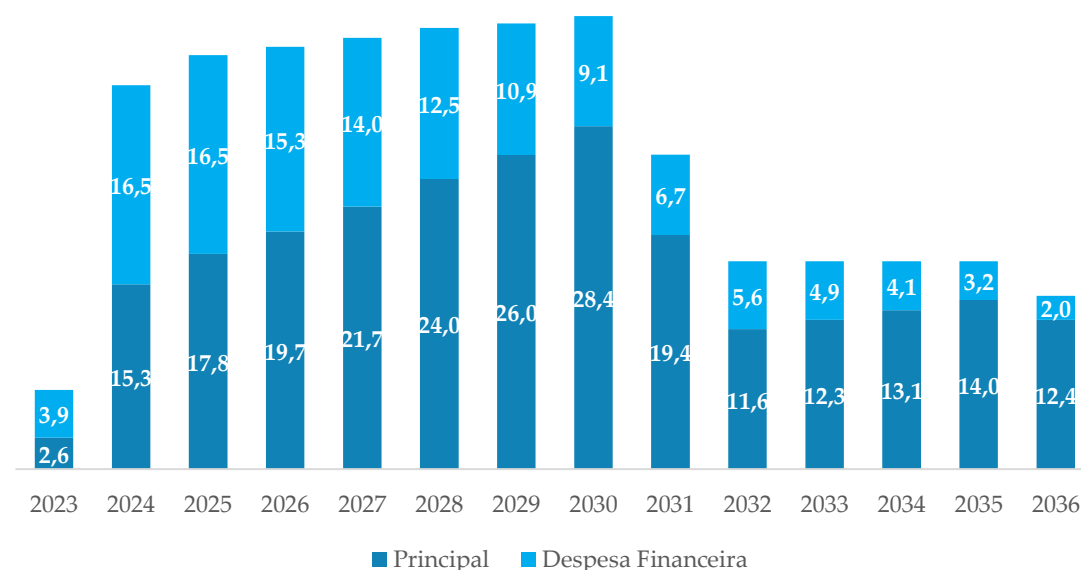


O Fundo possui ainda R\$ 268,5 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 198,5 milhões, que representam 10,6% dos ativos imobiliários do Fundo. Do montante total, 5,8% apresentam vencimento em até 12 meses.

| Obrigações a prazo | Código IF | Taxa | Vencimento | Saldo (MM) | % Total |
|------------------------------|----------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|
| CRI Fernão Dias e Privalia | 19A0093844 | IPCA + 7,5% | jan/31 | 59,4 | 22% |
| CRI Alianza Park | 21K0495192 | IPCA + 6,5% | nov/36 | 152,9 | 57% |
| CRI Castelo 57 Business Park | 22A0377996 | IPCA + 6,8% | jan/31 | 56,1 | 21% |
| Total | | - | - | 268,5 | 100% |

Fonte: Administrador

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



Vinci Logística FII – VILG11

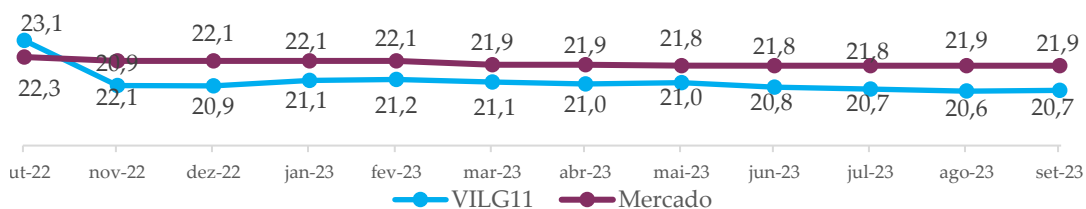
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

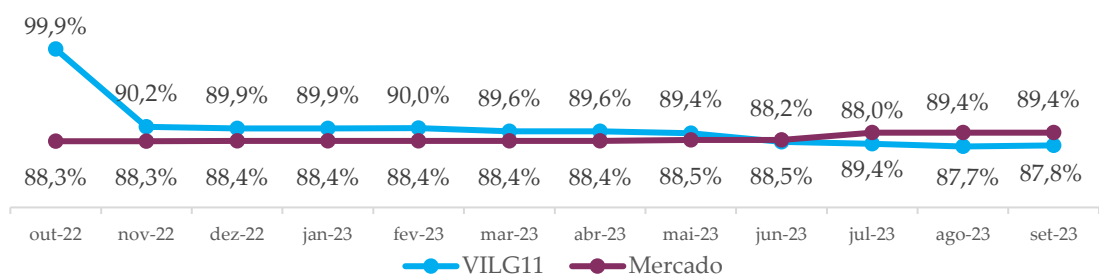
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de setembro. Conforme indicado em relatórios anteriores, a taxa de ocupação do Fundo foi impactada, principalmente, pela saída de inquilinos dos ativos Caxias Park e Porto Canoa LOG. A Gestão continua atuando proativamente para reocupação das áreas desocupadas.

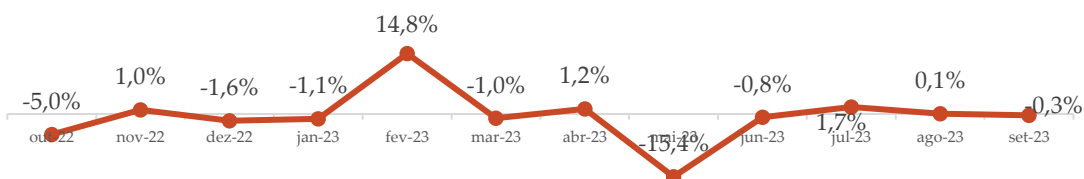
Receita Média de Aluguel (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)¹



Inadimplência Líquida Média (%)²



¹ Taxa de Ocupação Financeira

² A inadimplência líquida alcançou no mês de fevereiro de 2023 14,74% em função, principalmente, do inadimplemento de Tok Stok, conforme anunciado por meio de Fato Relevante. O valor inadimplido foi depositado em juízo em impactará a inadimplência líquida mensal assim que for efetivamente recebido no caixa do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

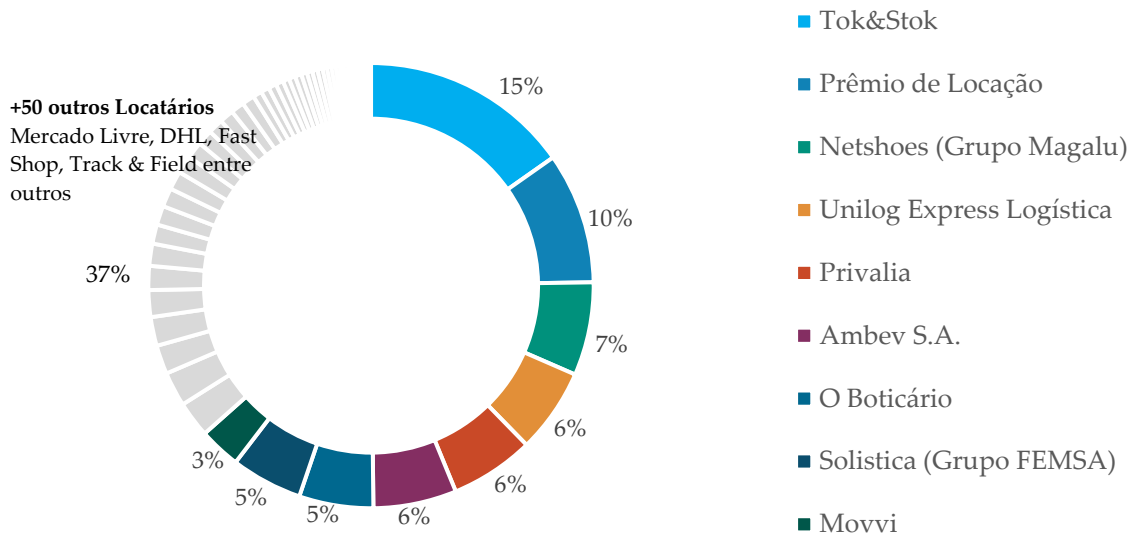
SETEMBRO 2023

Portfólio

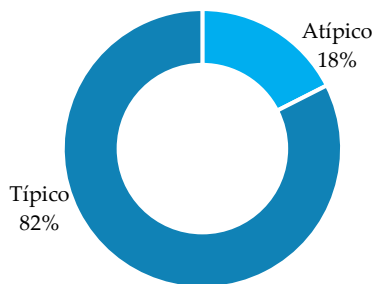
O portfólio do Fundo ao final do mês de setembro era composto por participação em 15 imóveis, distribuídos em 7 estados do país, totalizando mais de 590 mil m² de ABL própria com mais de 50 locatários diversos.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

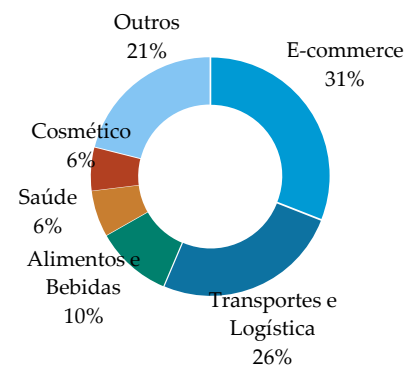
Locatário¹



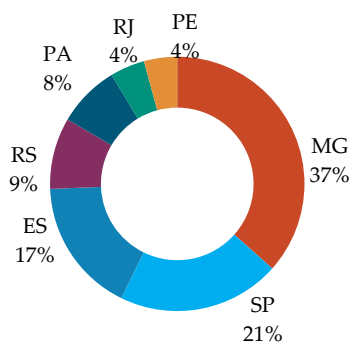
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado

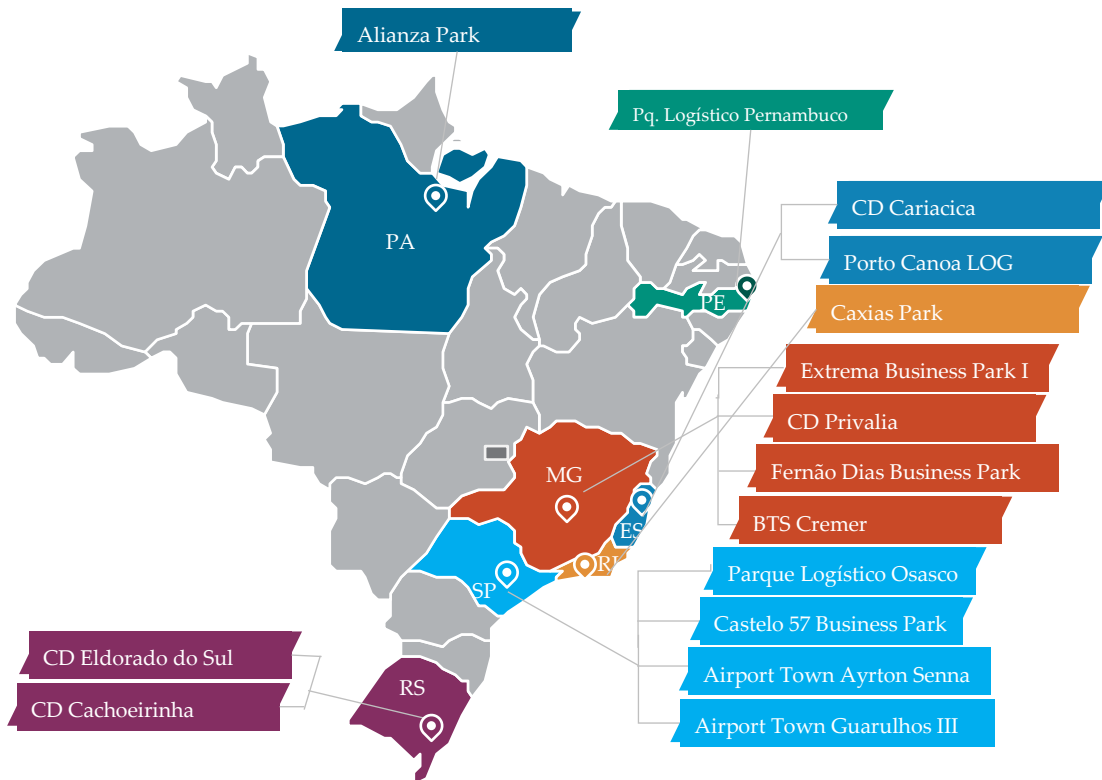


¹ foram detalhados os locatários que representam mais de 3% da receita do Fundo.

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023



Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

O portfólio apresentava no final do mês de setembro prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 4,1 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.

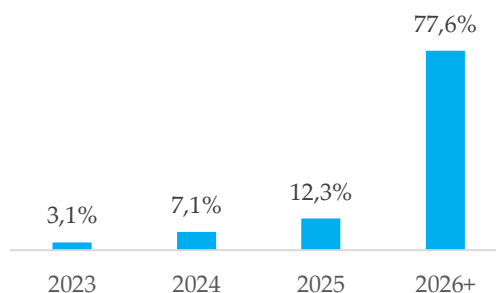
Em relação aos vencimentos dos contratos, cerca de 3,1% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2023, enquanto os contratos remanescentes, equivalentes a 96,9% da receita possuem vencimentos entre os anos de 2024 e 2038.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por

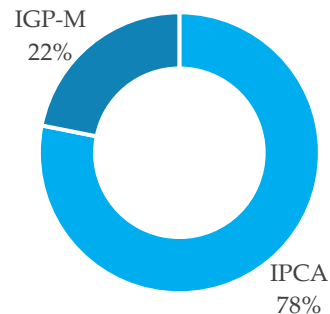
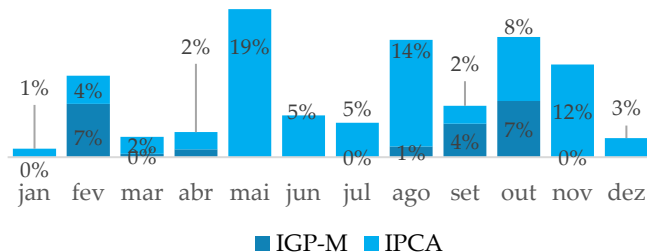
WAULT¹



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

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

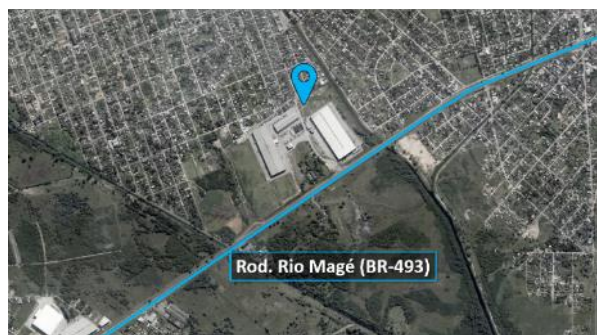
SETEMBRO 2023

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 | 36% |
| 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

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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

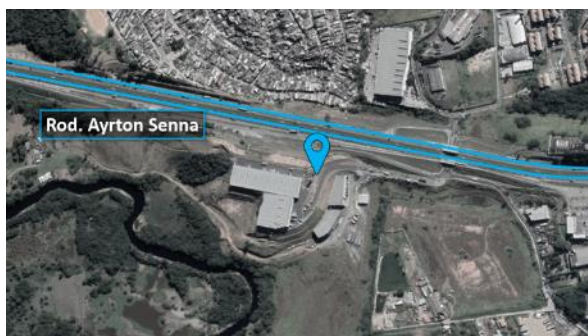
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

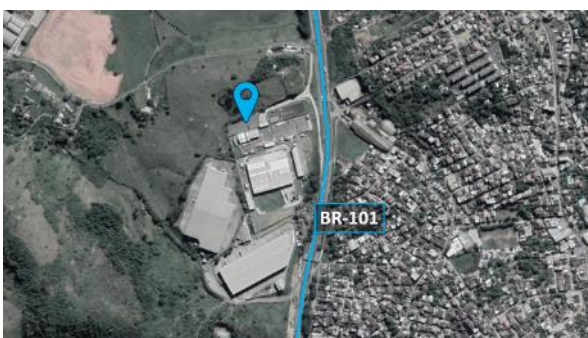
SETEMBRO 2023

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



| | |
|--------------------------|-----------------------|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 18.923 m ² |
| Taxa de Ocupação | 87% |
| 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 |
| Tipo de Contrato | Atípico |

Legenda Pilares

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

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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 |
| 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

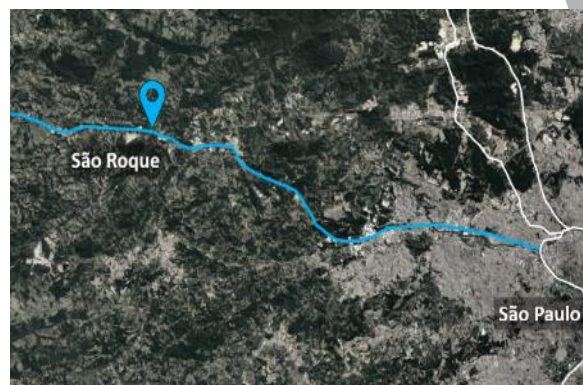
L - Localização Estratégica E - E-commerce C - Condomínio Logístico P - Parceria Estratégica B - BTS/SLB

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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



| | |
|--------------------------|-----------------------|
| % Participação VILG11 | 80% |
| Área Bruta Locável Total | 61.242 m ² |
| Gestão Condominial | Fulwood |
| Tipo de Contrato | Prêmio de Locação |



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

Vinci Logística FII – VILG11

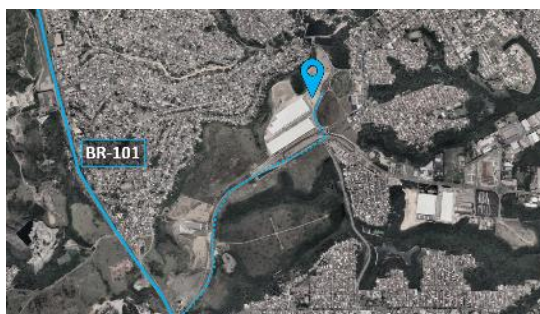
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Porto Canoa LOG – Av. Civit – Serra, ES



| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 93.690 m ² |
| Taxa de Ocupação | 85% |
| Gestão Condominial | Innova |
| Principais Locatários | Boticário, 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

Vinci Logística FII – VILG11

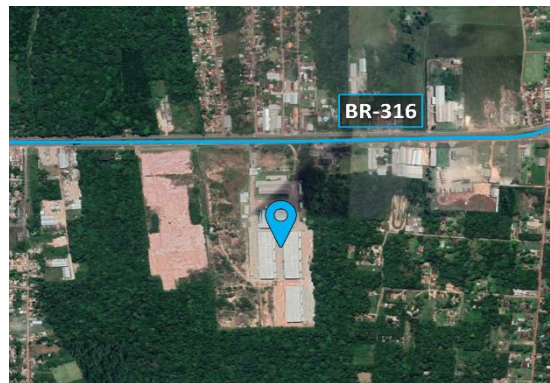
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Alianza Park Belém – BR-316, Benevides, PA



| | |
|--------------------------|---|
| % Participação VILG11 | 100% |
| Área Bruta Locável Total | 48.860 m ² |
| Taxa de Ocupação | 88% |
| 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

Vinci Logística FII – VILG11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifii.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.



RIO DE JANEIRO - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jardim Paulistano
01452-000 São Paulo SP

RECIFE - BRASIL

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251
Sala 301 - Torre A - Pina
51110-160 Recife PE

NOVA YORK - EUA

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
New York, NY 10017