



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T25

Vinci Logística FII
VILG11

—

Vinci Logística FII – VILG11

Destaques



- Ao final do mês de outubro, o Fundo apresenta uma ocupação financeira de 98%.
- No mês de outubro, o Fundo concluiu o processo de comercialização do ativo Extrema Business Park, Bloco I (antigo monousuário Tok&Stok). O ativo apresenta, agora, 5 inquilinos diversos e uma receita média de locação 3,9% superior à praticada anteriormente.
- Ao final do mês de outubro de 2025, o Fundo apresenta 70% de sua receita bruta atrelada a contratos de locação com vencimentos a partir do ano de 2028.
- A Gestão estima que os rendimentos para o quarto trimestre se situem na faixa de R\$0,69 a R\$0,74/cota.

Vinci Logística FII – VILG11

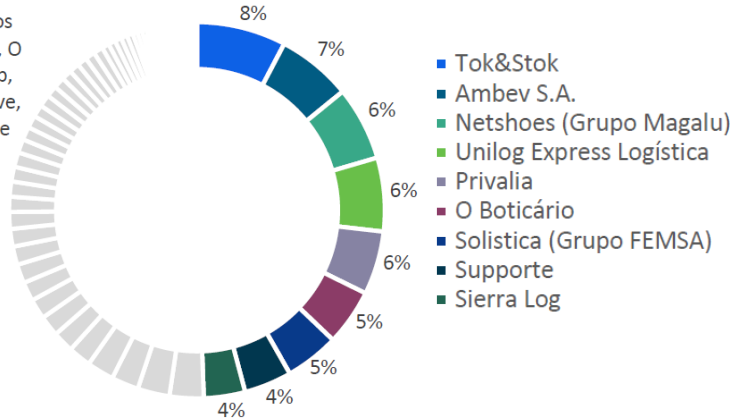
Portfólio Atual do Fundo: mais de 590 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 15 ativos, 7 estados e mais de 55 locatários diversos



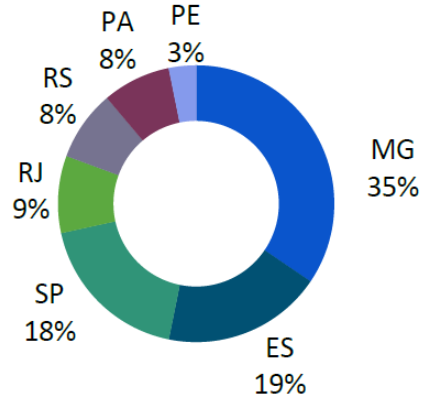
Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG	Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP
ATown Ayrton Senna	18.923 m ²	Guarulhos, SP	P.L. Pernambuco	35.111 m ²	Ipojuca, PE
CD Cachoeirinha	36.722 m ²	Cachoeirinha, RS	Porto Canoa LOG	93.690 m ²	Serra, ES
CD Eldorado do Sul	15.211 m ²	Eldorado do Sul, RS	Atown Guarulhos III	16.219 m ²	Guarulhos, SP
CD Cariacica	16.502 m ²	Cariacica, ES	Alianza Park	48.860 m ²	Benevides, PA
Extrema BP I	66.940 m ²	Extrema, MG			

Locatário

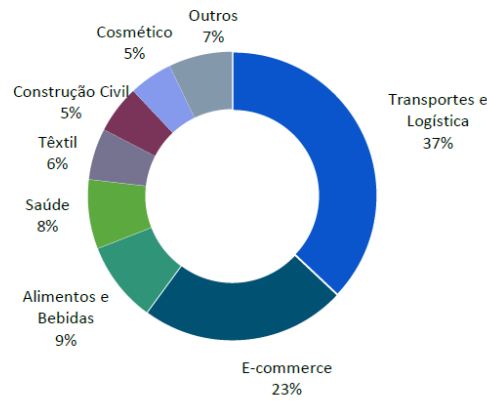
66 outros Locatários
Mercado Livre, DHL, O Boticário, Fast Shop, Track & Field, Petlove, General Mills, entre outros



Estado



Segmento de Atuação



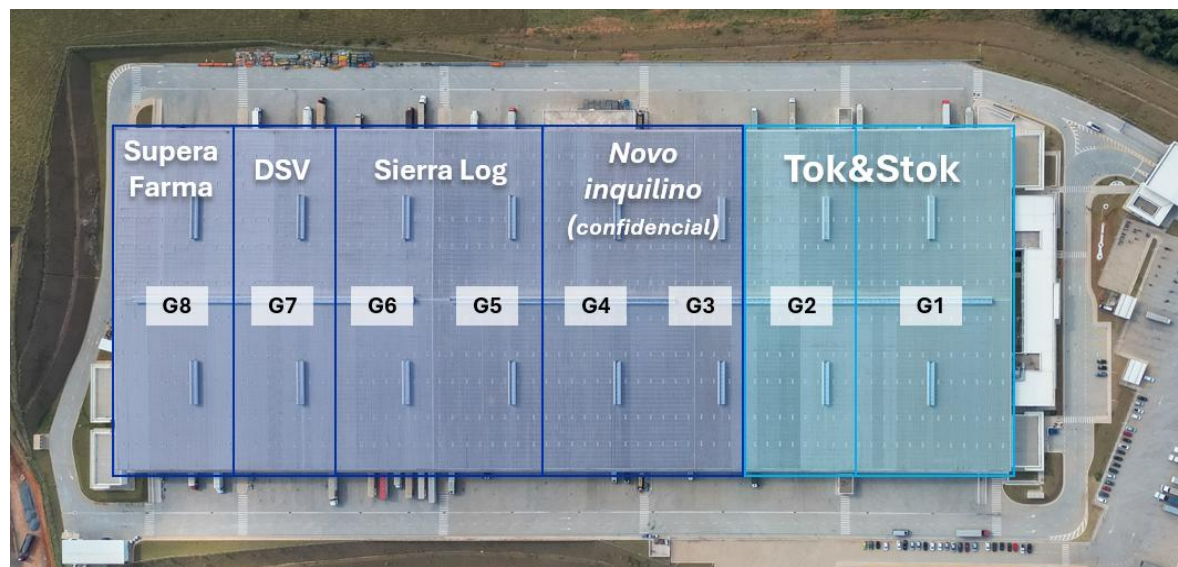
WAULT¹
3,4 anos

Taxa de Ocupação
98%

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

Conclusão da comercialização no Extrema Business Park – Bloco I, localizado em Extrema-MG



Novos Inquilinos Tok&Stok (área final)



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, aumentando, assim, 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 1º
para 7º

ABL locada no processo
de turn-around

46.872 m²

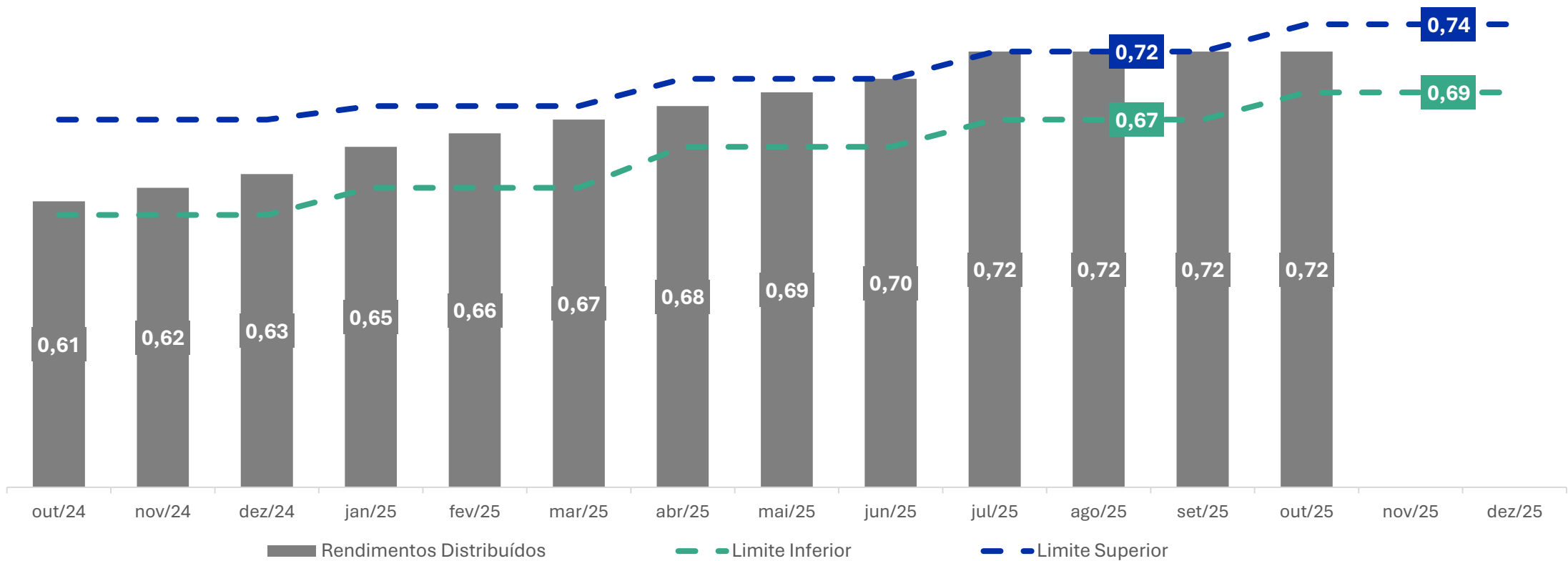
VINCI
COMPASS

Vinci Logística FII – VILG11

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

A faixa estimada de rendimentos para o terceiro trimestre de 2025 se situou entre R\$ 0,67 e R\$ 0,72 por cota. Já para o quarto trimestre de 2025, a faixa ficará 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.



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.

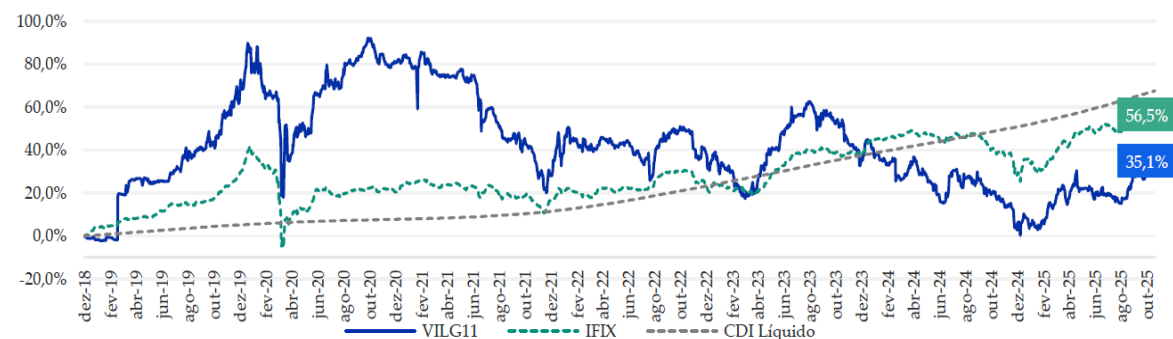
Vinci Logística FII – VILG11

Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs Cota Mercado



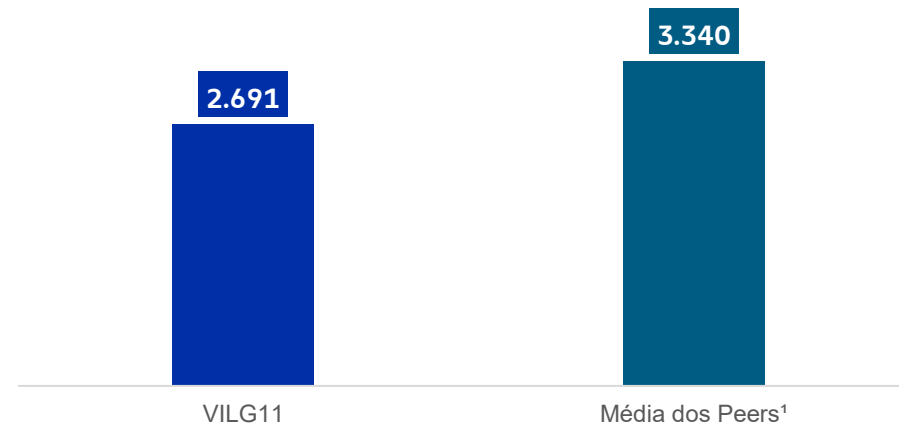
Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

- **Desconto vs. Cota Patrimonial:** desconto de 19,4% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 113,43)
- **Baixo nível de alavancagem:** LTV de 15,5%
- 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\$ 2.691/m² de ABL.

Market Cap Imóveis - 3T (R\$/m² ABL)



¹ FIIs de logística com *market cap* acima de R\$1bi

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

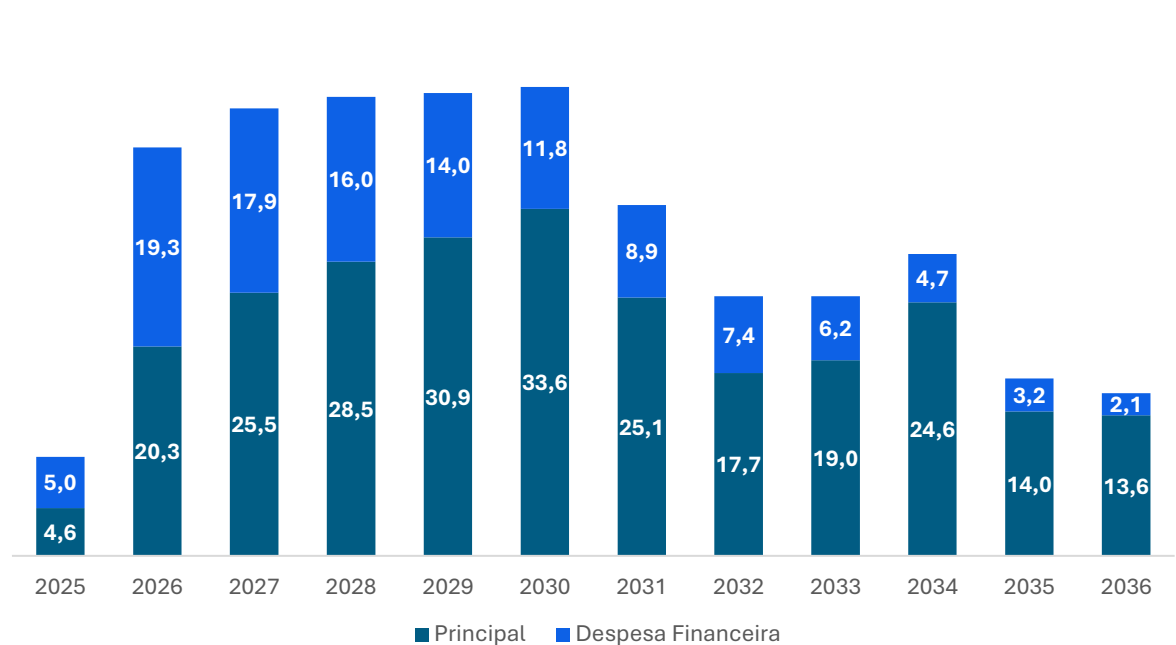
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

No mês de outubro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 299,6 milhões. Essas incluem as parcelas remanescentes do pagamento a prazo dos imóveis Fernão Dias Business Park e CD Privalia, com prazo de vencimento em 2031, corrigidas por IPCA + 7,5% a.a., o pagamento do Alianza Park Belém, com prazo de vencimento em 2036, corrigidas por IPCA + 6,5% a.a., e o pagamento do ativo Castelo 57 Business Park, com prazo de vencimento em 2034, corrigidas por IPCA + 7,4% a.a..

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2025
Aplicações Financeiras	67.471
Obrigações de Principal até final de 2025	-4.629
Caixa Líquido ao Fim de 2025	62.842
Demais Obrigações de Principal de Aquisição de Ativos	-252.834
Recebimento parcelas de Principal de Vendas de Ativos	1.418
Obrigações Líquidas	-188.575

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	IPCA + 7,5%	jan/31	48,0	16%
CRI Alianza Park Belém	IPCA + 6,5%	nov/36	149,9	50%
CRI Castelo Business Park	IPCA + 7,4%	jan/34	101,7	34%
Total	-	-	299,6	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 31/07/2025

Vinci Logística FII – VILG11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho/25 (R\$ mil)	Agosto/25 (R\$ mil)	Setembro/25 (R\$ mil)	3T25	Δ 3T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	12.816	13.785	12.762	39.363	13,3%	113.270	6,7%
Resultado Financeiro	-1.473	-1.499	-1.438	-4.410	-9,7%	-14.306	4,1%
Receita Financeira	650	610	679	1.939	619,2%	5.622	184,4%
Despesa Financeira	-2.124	-2.109	-2.117	-6.349	23,2%	-19.928	26,8%
Taxa de Administração	-932	-985	-880	-2.797	-4,1%	-7.781	-11,7%
Administrador e Escriturador	-165	-175	-164	-504	-7,5%	-1.474	-2,9%
Gestor	-704	-810	-715	-2.229	-5,9%	-6.244	-14,5%
Outras Receitas/Despesas	-209	-117	-214	-540	-1,0%	-1.534	1,5%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,68	0,75	0,68	2,11	20,0%	5,98	9,2%
Resultado Não Recorrente	291	291	291	873		2.619	
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0	0	0	0		0	
Resultado Total	0,70	0,77	0,70	2,17	23,3%	6,16	12,4%
Rendimentos a serem distribuídos	0,72	0,72	0,72	2,16	14,3%	6,21	13,3%
Distribuição sobre o Resultado (%)	105%	97%	106%	102%	-	104%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,13	0,09	0,16	0,13	-	0,20	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,02	0,05	-0,02	0,01	-	-0,05	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,12	0,14	0,14	0,14	-	0,14	-

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are lighter blue curved shapes and thin white lines that create a sense of depth and movement.

VINCI
COMPASS