

**VINCI  
COMPASS**

## Vinci Fundos Listados

---

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T24

VINCI  
COMPASS

Vinci Logística FII  
VILG11

---

# Vinci Logística FII – VILG11

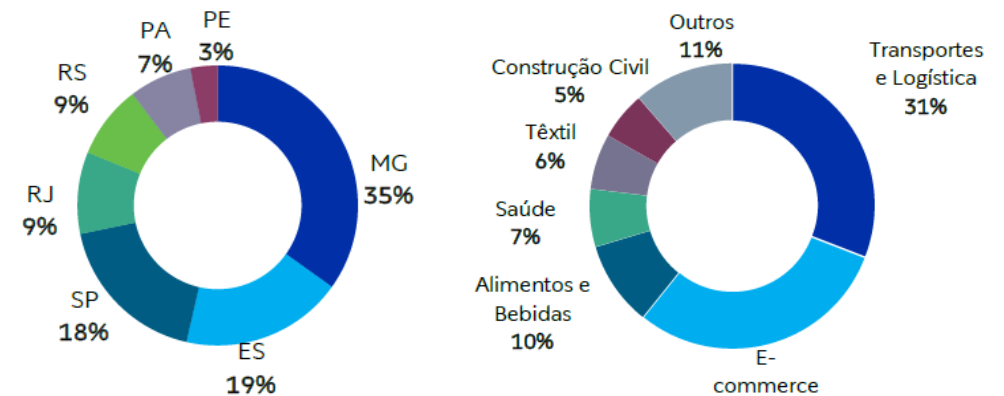
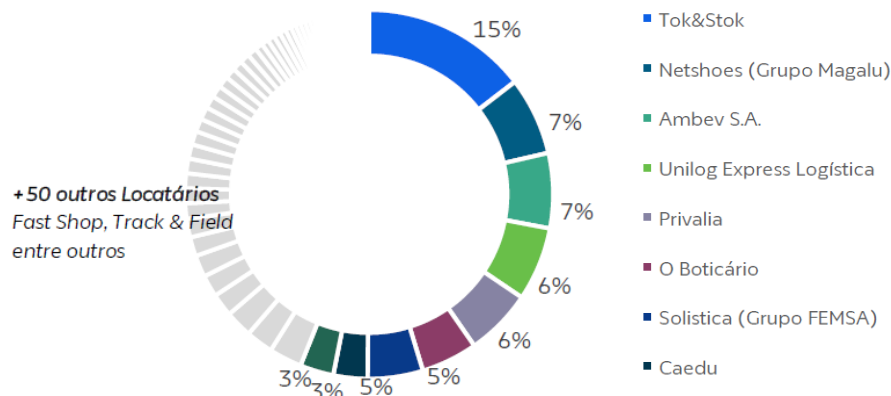
Portfólio Atual do Fundo: mais de 590 mil m<sup>2</sup> de ABL Próprio distribuídos em 15 ativos, 7 estados e mais de 55 locatários diversos



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

**WAULT<sup>1</sup>**  
**3,9** anos

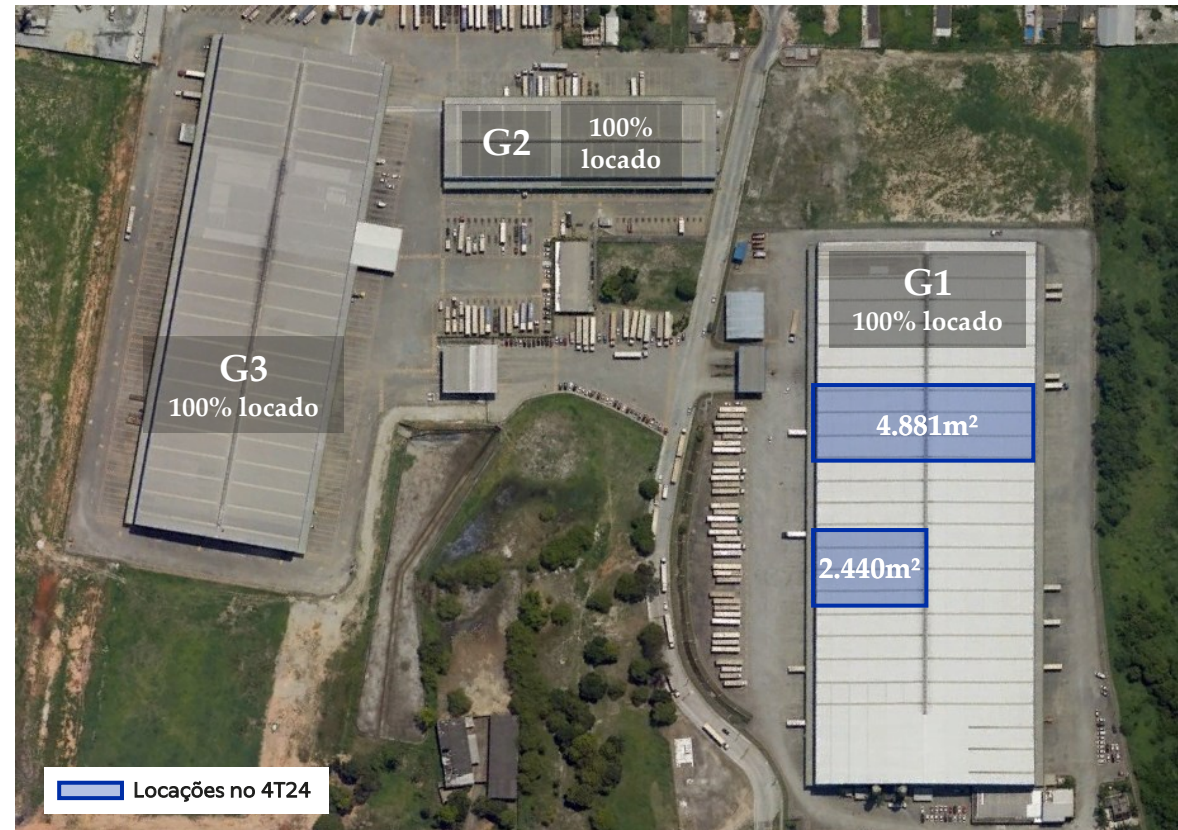
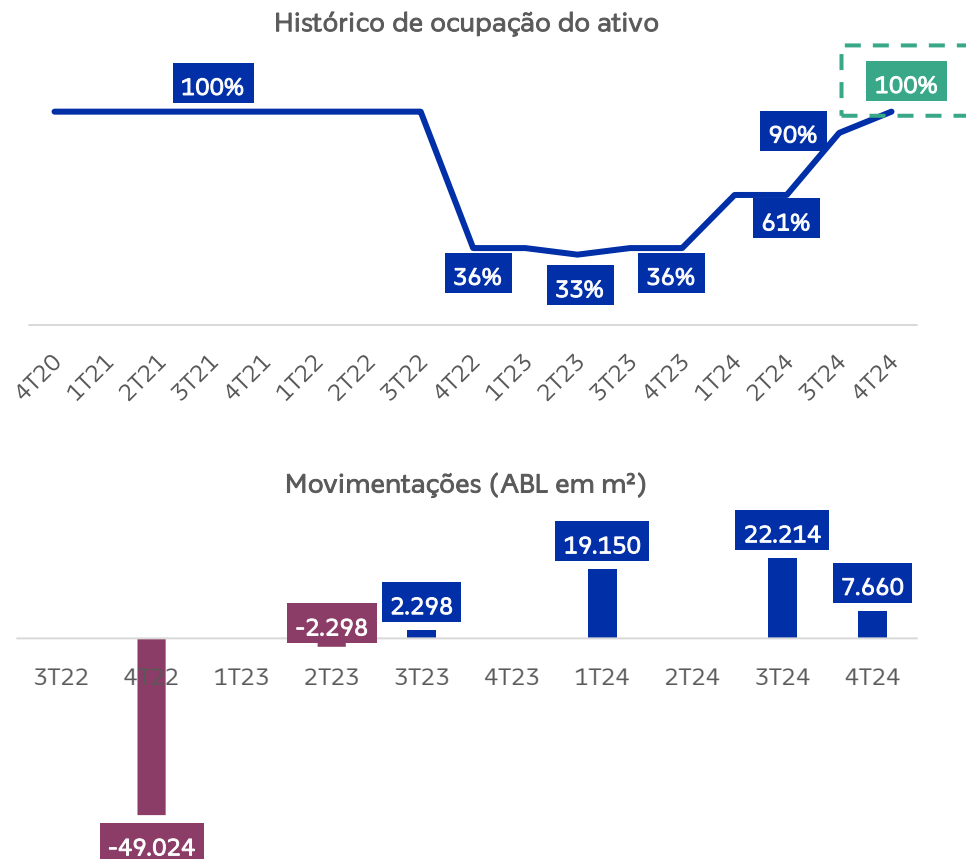
**Taxa de Ocupação**  
**98%**



# Vinci Logística FII – VILG11

## Caxias Park volta a 100% de ocupação

Com as locações do 4T24, o Caxias Park retoma o patamar de 100% de ocupação. Este retorno à vacância zero demonstra a força da retomada do mercado logístico do RJ no ano de 2024. Características técnicas de alto padrão e localização estratégica do empreendimento foram fundamentais para este desempenho comercial positivo.



# Vinci Logística FII – VILG11

Assinatura de Compromisso de Compra e Venda de 19% de participação no ativo Parque Logístico Osasco

O promitente comprador é a empresa ocupante da fração a ser alienada, o qual exerce atividades de varejo no empreendimento.



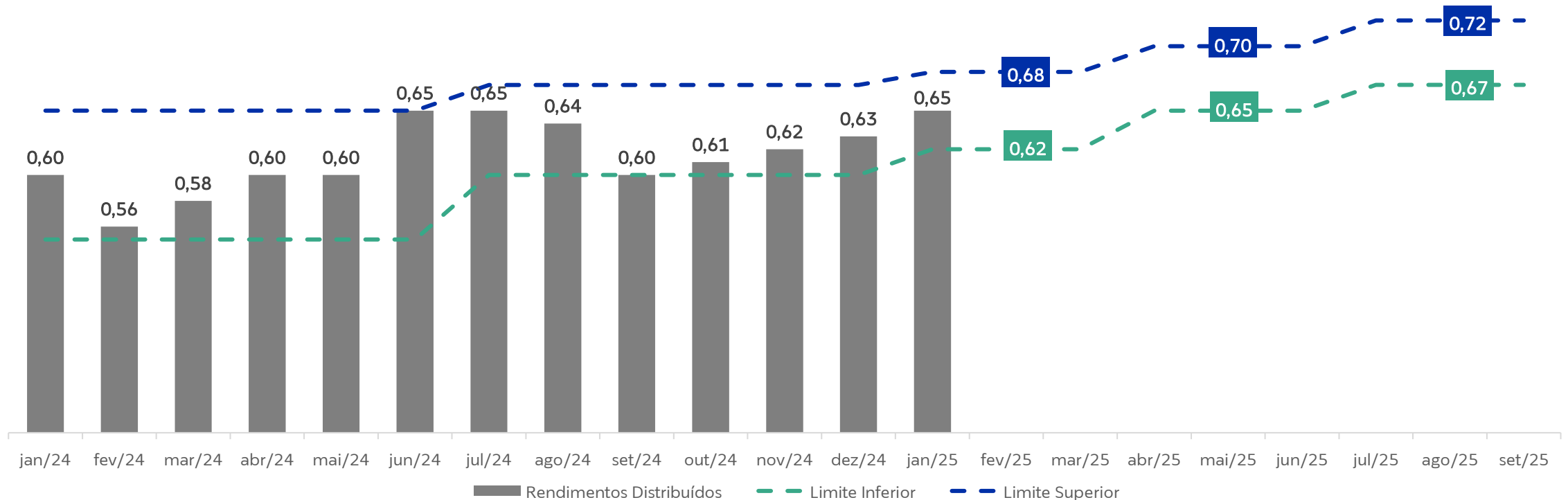
- ABL Total ativo: 29.631 m<sup>2</sup> (Stake VILG - 23.705 m<sup>2</sup>)
- Fração alienada: 19%
- Preço de venda: R\$ 20.8000.000,00 (R\$ 4.618/m<sup>2</sup>)
- Forma de pagamento: R\$ 8.800.000,00 na data da assinatura + 12 parcelas mensais de R\$ 1.000.000,00 cada, corrigidas por IPCA
- Ganho de capital<sup>1</sup>: R\$ 6.281.500,00 (R\$0,42/cota)

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| TIR Nominal                    | TIR Real                  |
| 15,6%                          | CDI + 7,5%<br>IPCA + 8,5% |
| Preço de venda /m <sup>2</sup> | Ganho de capital          |
| R\$4.618                       | R\$0,42/cota              |

# Vinci Logística FII – VILG11

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

Levando-se em consideração as atividades em andamento e, principalmente, as já realizadas, de comercialização dos espaços vagos do Fundo, a faixa estimada de rendimentos para o quarto trimestre de 2024 se situou entre R\$ 0,60 e R\$ 0,67 por cota. Já para os três primeiros trimestres de 2025, a faixa ficará nos intervalos de R\$0,62 a R\$0,68/cota, R\$0,65 a R\$0,70/cota e R\$0,67 a R\$0,72/cota, respectivamente. Esta estimativa não leva em consideração eventuais novas vacâncias e/ou inadimplências no Fundo.

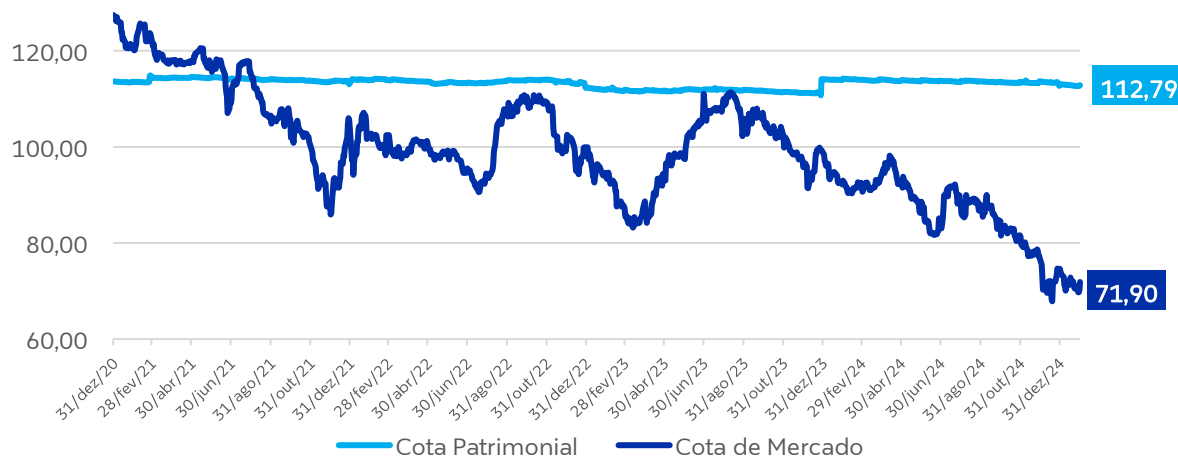


A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

# Vinci Logística FII – VILG11

## Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs Cota de Mercado

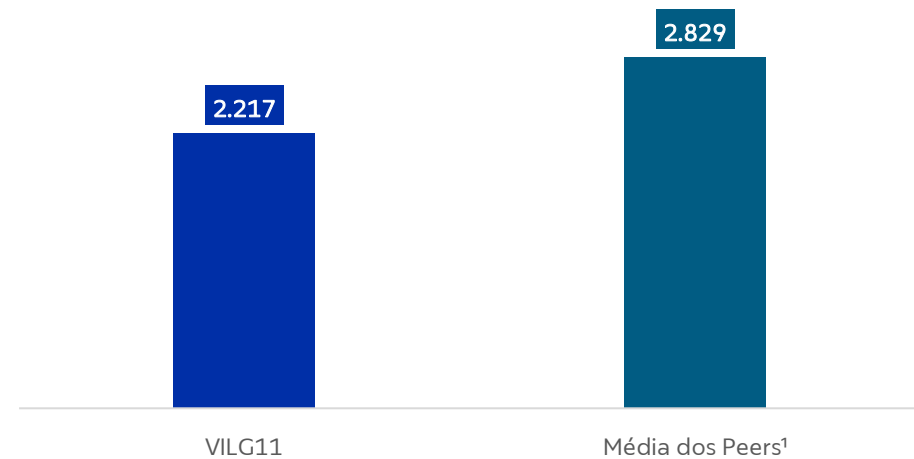


Rentabilidade Bruta do Fundo



- Desconto vs. Cota Patrimonial: desconto de 36,3% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 112,79)
- Baixo nível de alavancagem: LTV de 16,1%
- 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\$ 2.217/m<sup>2</sup> de ABL.

Market Cap Imóveis - 4T 2024 (R\$/m<sup>2</sup> 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

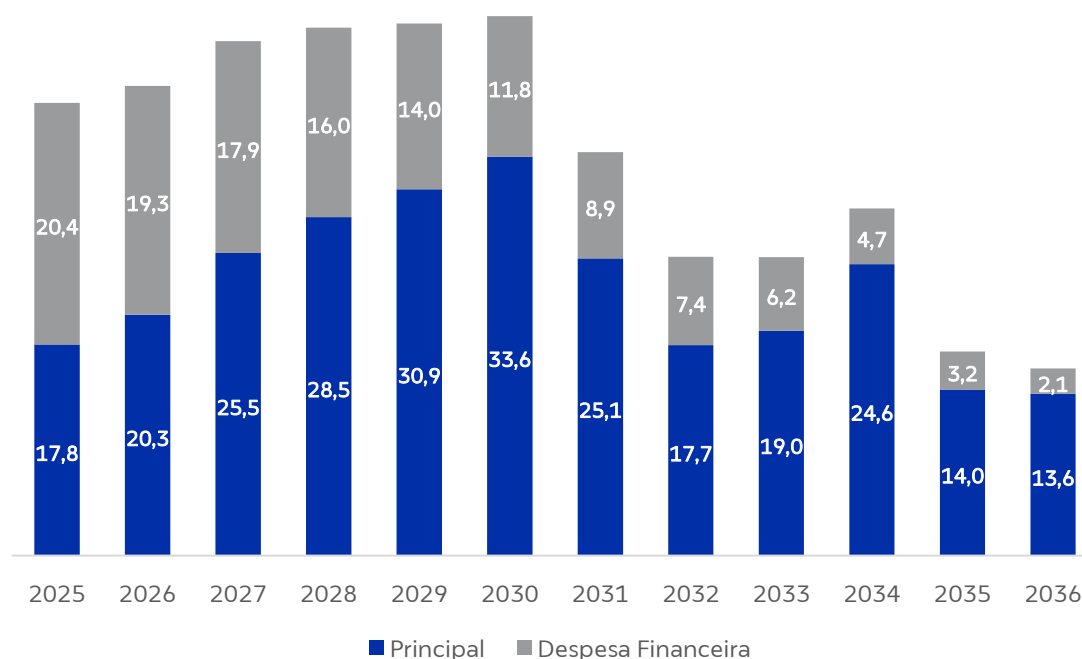
## Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

No mês de janeiro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 309,1 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)                       | Janeiro 2025    |
|---|-----------------|
| Aplicações Financeiras                      | 81.075          |
| Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2024 | -4.052          |
| <b>Caixa Líquido ao Fim de 2024</b>         | <b>77.023</b>   |
| Demais Obrigações de Aquisição de Ativos    | -270.643        |
| Recebimento parcelas de Vendas de Ativos    | 3.129           |
| <b>Obrigações Líquidas</b>                  | <b>-190.491</b> |

| Obrigações                 | Taxa         | Vencimento | Saldo        | % Total     |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| CRI Fernão Dias e Privalia | IPCA + 7,50% | jan/31     | 52,4         | 17%         |
| CRI Alianza Park Belém     | IPCA + 6,50% | nov/36     | 154,2        | 50%         |
| CRI Castelo Business Park  | IPCA + 7,4%  | jan/34     | 102,6        | 33%         |
| <b>Total</b>               | -            | -          | <b>309,1</b> | <b>100%</b> |

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



# Vinci Logística FII – VILG11

## Resultado Financeiro Regime Caixa

| Resultado do Fundo (R\$ mil)                       | Outubro/24<br>(R\$ mil) | Novembro/24<br>(R\$ mil) | Dezembro/24<br>(R\$ mil) | 4T24        | Δ 4T23 (%)   | 2024        | Δ 2023 (%)   |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Resultado Imóveis                                  | 11.967                  | 12.010                   | 12.193                   | 36.170      | 6,9%         | 142.371     | -1,7%        |
| Resultado Financeiro                               | -1.257                  | -1.542                   | -1.608                   | -4.407      | 77,9%        | -18.150     | 57,0%        |
| Receita Financeira                                 | 552                     | 536                      | 644                      | 1.732       | 48,9%        | 3.709       | 8,2%         |
| Despesa Financeira                                 | -1.808                  | -2.079                   | -2.253                   | -6.140      | 68,7%        | -21.859     | 45,9%        |
| Taxa de Administração                              | -934                    | -982                     | -780                     | -2.696      | -14,9%       | -11.513     | -8,5%        |
| Administrador e Escriturador                       | -178                    | -180                     | -160                     | -519        | 9,4%         | -2.037      | 1,7%         |
| Gestor   | -756                    | -802                     | -619                     | -2.177      | -19,1%       | -9.476      | -10,4%       |
| Outras Receitas/Despesas                           | -165                    | -156                     | -869                     | -1.190      | 74,0%        | -2.701      | -56,4%       |
| <b>Resultado Recorrente Total (R\$/cota)</b>       | <b>0,046</b>            | <b>0,045</b>             | <b>0,048</b>             | <b>1,86</b> | <b>1,3%</b>  | <b>7,34</b> | <b>-3,9%</b> |
| Resultado Não Recorrente                           | -                       | 2.561                    | 347                      | 2.908       |              | 2.908       |              |
| Resultado Não Recorrente (R\$/cota)                | -                       | 0,17                     | 0,02                     | 0           |              | 0           |              |
| <b>Resultado Total</b>                             | <b>0,64</b>             | <b>0,79</b>              | <b>0,62</b>              | <b>2,05</b> | <b>11,9%</b> | <b>7,53</b> | <b>-1,4%</b> |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b>            | <b>0,61</b>             | <b>0,62</b>              | <b>0,63</b>              | <b>1,86</b> | <b>-5,6%</b> | <b>7,34</b> | <b>-8,1%</b> |
| Distribuição sobre o Resultado (%)                 | 95%                     | 100%                     | 106%                     | -           | -            | 100%        | -            |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,04</b>              | <b>0,21</b>              | <b>0,00</b> | <b>-</b>     | <b>0,01</b> | <b>-</b>     |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados         | 0,03                    | 0,17                     | -0,01                    | 0,20        | -            | 0,19        | -            |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>   | <b>0,04</b>             | <b>0,21</b>              | <b>0,20</b>              | <b>0,20</b> | <b>-</b>     | <b>0,20</b> | <b>-</b>     |

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. In the upper right quadrant, there are two thin white lines forming a sharp, angular shape. A large, dark blue curved shape, resembling a thick arc or a partial circle, is positioned in the lower right area.

**VINCI  
COMPASS**