



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 2T25

Vinci Logística FII
VILG11

—

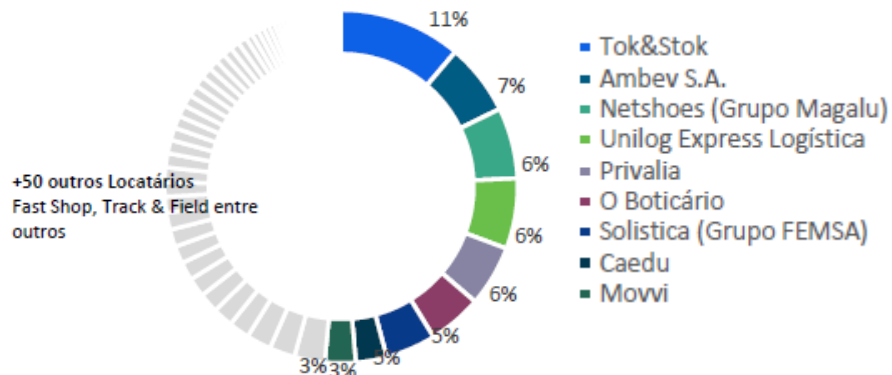
Vinci Logística FII – VILG11

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

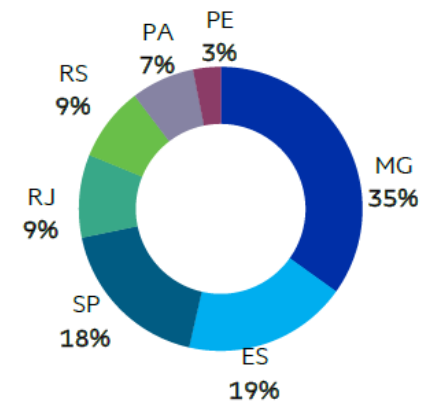


Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG	Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP
ATown Ayrton Senna	18.923 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			

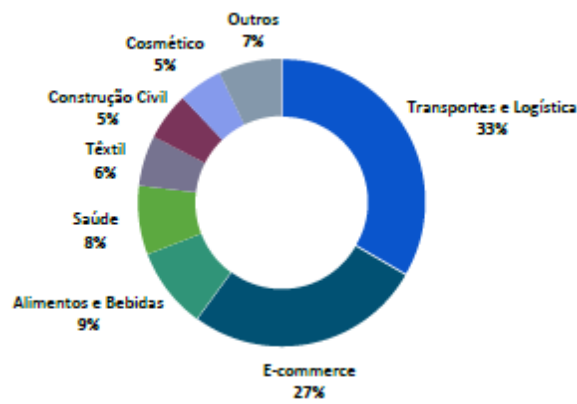
Locatário



Estado

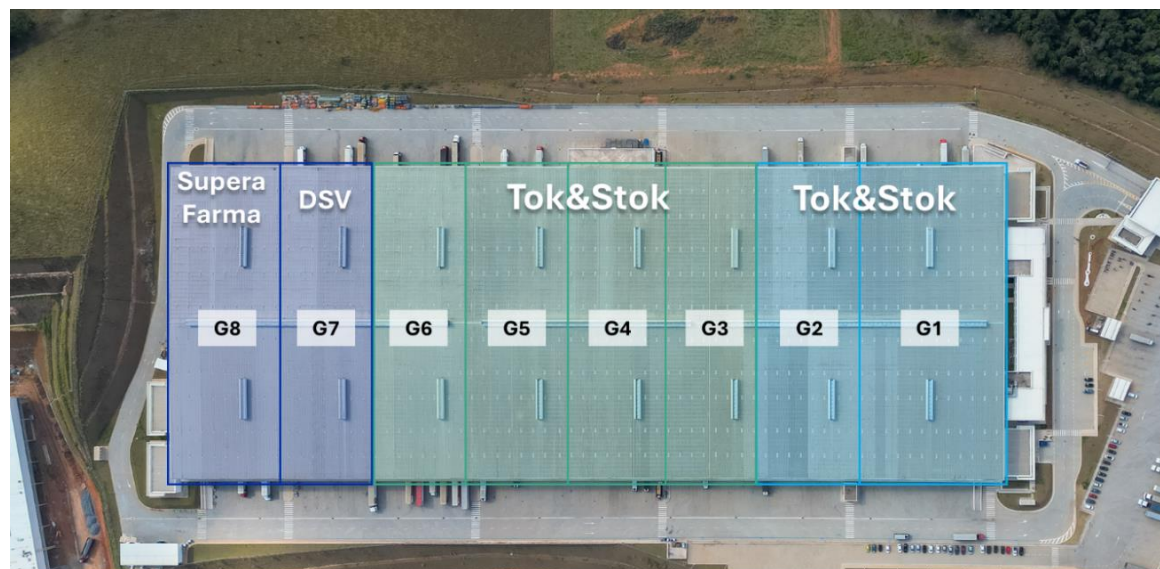


Segmento de Atuação



Vinci Logística FII – VILG11

Aditivo de contrato com a Tok&Stok no Extrema Business Park – Bloco I, localizado em Extrema-MG



 **Novas Locações**  **Tok&Stok (aviso prévio)**
Em comercialização  **Tok&Stok (área final)**

Principais objetivos Aditivo de contrato com a Tok&Stok

- **Formalizar as novas locações:** Locações dos módulos G7 e G8 para as empresas DSV e Supera Farma
- **Estabelecer condições para a devolução parcial:** Devolução até 31 de dezembro de 2025 dos módulos G3, G4, G5 e G6



Extrema Business Park - Bloco I, ABL 66.940 m², Extrema-MG

Participação na Receita
Bruta do Fundo

**De 15%
para 4,5%**

Maiores ocupantes
do Fundo

**De 1º
para 7º**

ABL ocupada após a
transição

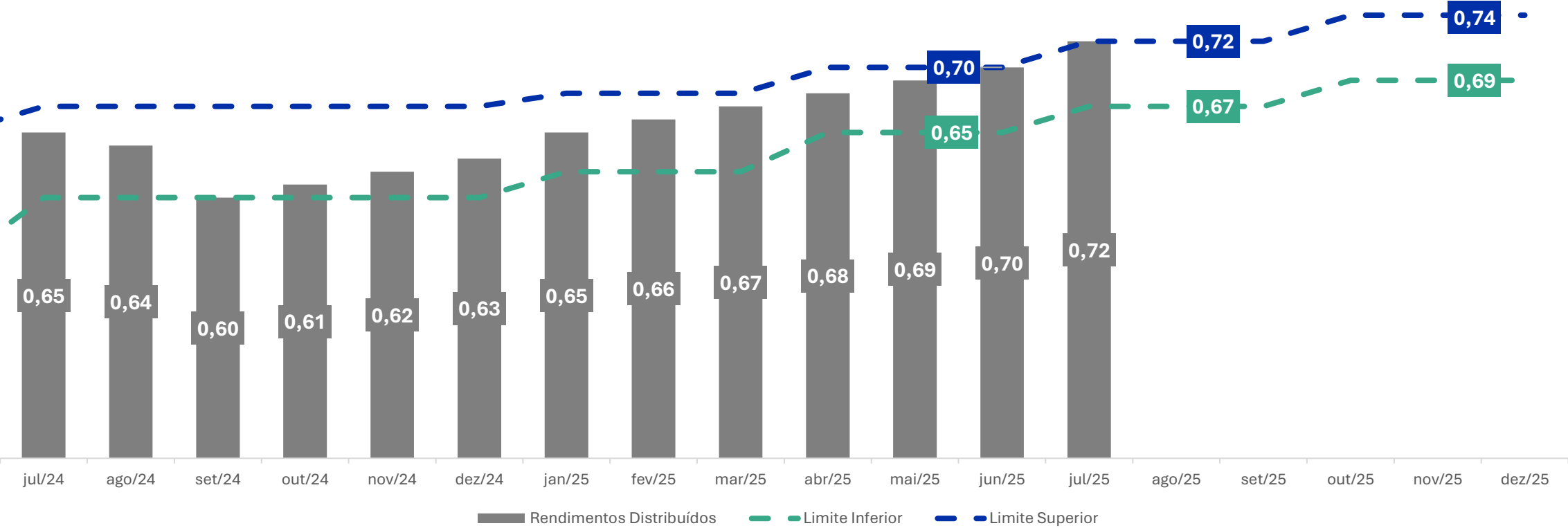
20.067 m²

Vinci Logística FII – VILG11

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

A faixa estimada de rendimentos para o segundo trimestre de 2025 se situou entre R\$ 0,65 e R\$ 0,70 por cota. Já para o terceiro trimestres de 2025, a faixa ficará no intervalo de R\$0,67 a R\$0,72/cota, e para o quarto trimestre, R\$0,69 a R\$0,74/cota.

Esta estimativa não leva em consideração eventuais novas vacâncias e/ou inadimplências no Fundo.



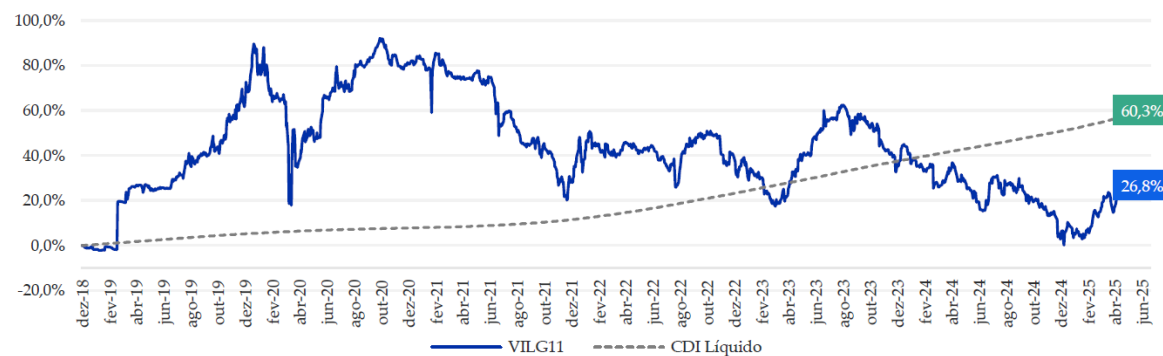
Vinci Logística FII – VILG11

Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs Cota Mercado



Rentabilidade Bruta do Fundo

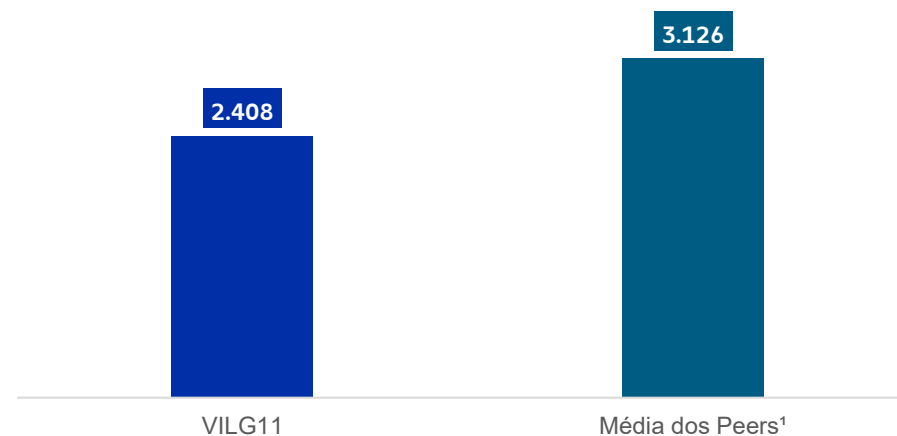


Fonte: Bloomberg

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.

- **Desconto vs. Cota Patrimonial:** desconto de 27,1% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 112,35)
- **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\$ 2.408/m² de ABL.

Market Cap Imóveis - 2T 2025 (R\$/m² ABL)



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

Vinci Logística FII – VILG11

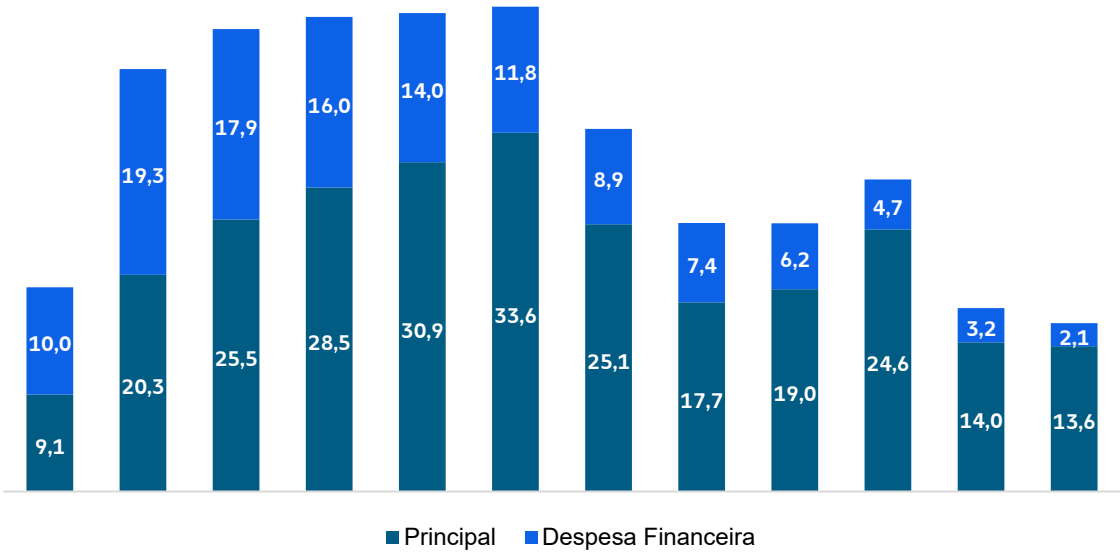
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

No mês de julho de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 306,5 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)	Abril 2025
Aplicações Financeiras	66.018
Obrigações de Principal até final de 2025	-9.110
Caixa Líquido ao Fim de 2025	56.908
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-252.834
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	3.545
Obrigações Líquidas	-192.382

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	IPCA + 7,5%	jan/31	49,4	16%
CRI Alianza Park Belém	IPCA + 6,5%	nov/36	154,4	50%
CRI Castelo Business Park	IPCA + 7,4%	jan/34	102,8	34%
Total	-	-	306,5	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)	Abril/25 (R\$ mil)	Maió/25 (R\$ mil)	Junho/25 (R\$ mil)	2T25	Δ 2T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	13.146	11.926	13.532	38.604	6,6%	73.907	3,4%
Resultado Financeiro	-2.056	-1.643	-1.600	-5.300	15,4%	-9.896	11,7%
Receita Financeira	605	633	609	1.848	151,2%	3.682	115,7%
Despesa Financeira	-2.661	-2.276	-2.209	-7.147	34,1%	-13.578	28,5%
Taxa de Administração	-794	-849	-932	-2.575	-13,5%	-4.984	-15,5%
Administrador e Escriturador	-158	-163	-171	-493	-5,5%	-970	-0,3%
Gestor	-636	-686	-761	-2.082	-15,2%	-4.014	-18,6%
Outras Receitas/Despesas	-120	-151	-147	-417	-22,0%	-994	2,9%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,68	0,62	0,72	2,02	7,9%	3,87	4,1%
Resultado Não Recorrente	291	291	291	873		1.746	
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0	0	0	0		0	
Resultado Total	0,70	0,64	0,74	2,08	11,0%	3,99	7,3%
Rendimentos a serem distribuídos	0,68	0,69	0,70	2,07	11,9%	4,05	12,8%
Distribuição sobre o Resultado (%)	100%	111%	97%	102%	-	105%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,12	0,14	0,09	0,12	-	0,20	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,02	-0,05	0,04	-0,01	-	-0,06	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,14	0,09	0,13	0,13	-	0,13	-

The background is a solid blue color with various geometric shapes and gradients. A large, dark blue, curved shape resembling a stylized 'V' or a wing is positioned on the left side. On the right side, there are several overlapping circular and semi-circular shapes in different shades of blue. Two thin, white, parallel lines run diagonally across the upper right portion of the image.

VINCI
COMPASS