



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 1T25

Vinci Logística FII
VILG11

—

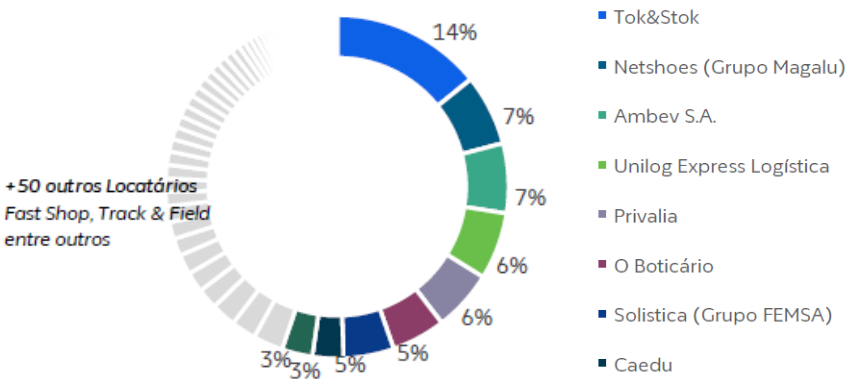
Vinci Logística FII – VILG11

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

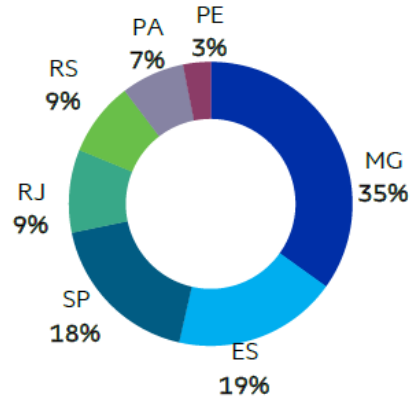


Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG	Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP
ATown Ayrton Senna	18.923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

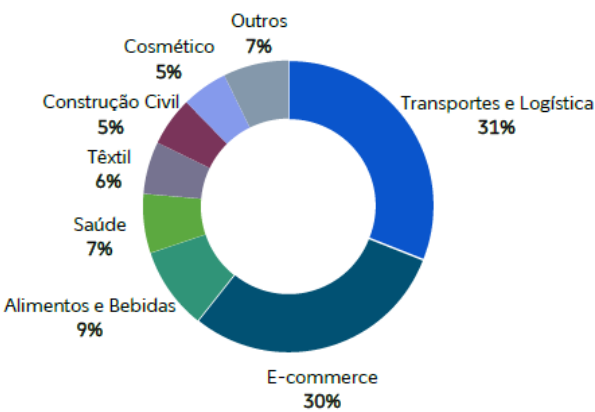
Locatário



Estado



Segmento de Atuação



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

Novas locações do 1T25 e vencimento das carências vigentes



Caxias Park

Duque de Caxias, RJ

ABL Total: 76.600 m²

ABL Locada: 1.281 m²

Ocupação atual: 98%



Porto Canoa Log

Serra, ES

ABL Total: 95.146 m²

ABL Locada: 5.135 m²

Ocupação atual: 100%



Extrema Business Park

Extrema, MG

ABL Total: 66.940 m²

ABL Locada: 7.763 m²

Ocupação atual: 100%



Parque Logístico Osasco

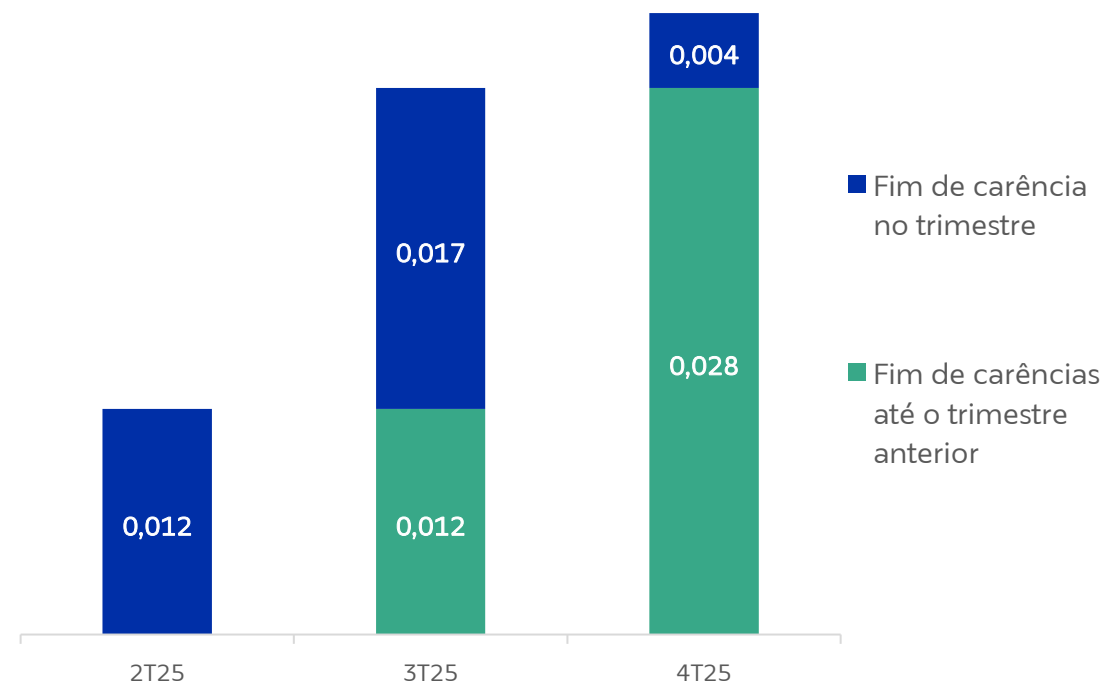
Osasco, SP

ABL Total: 29.631 m²

ABL Locada: 5.925 m²

Ocupação atual: 100%

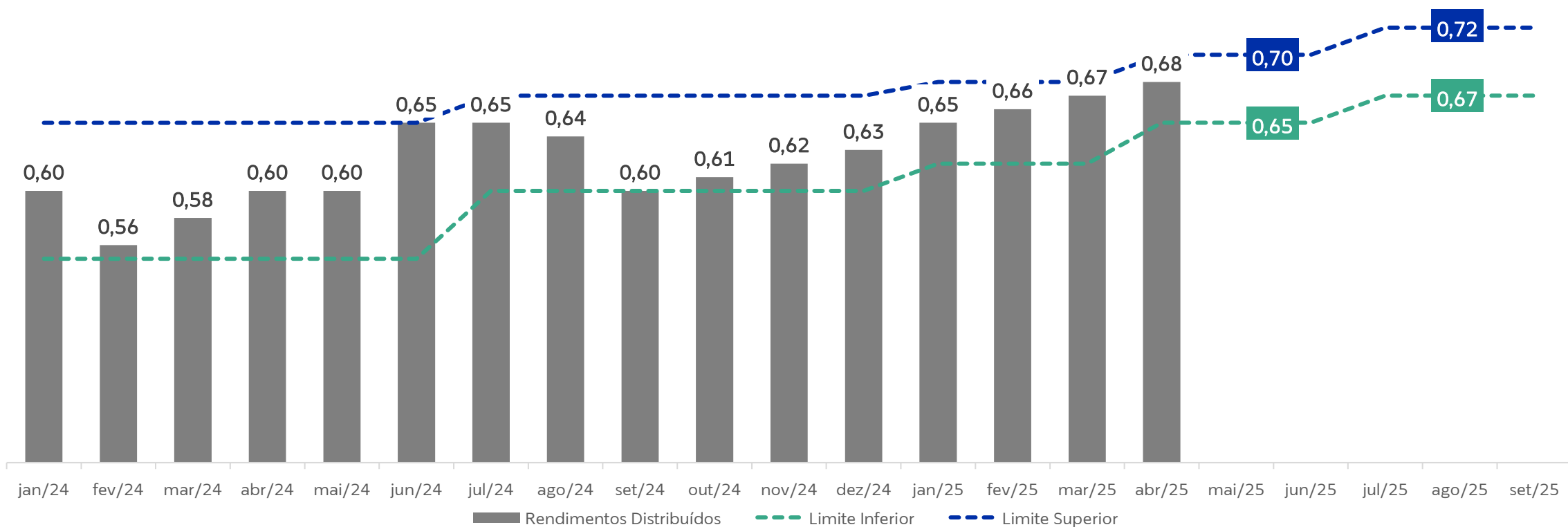
Incremento no Resultado Recorrente do Fundo em decorrência dos termos das carências



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 primeiro trimestre de 2025 se situou entre R\$ 0,62 e R\$ 0,68 por cota. Já para o segundo trimestres de 2025, a faixa ficará no intervalo de R\$0,65 a R\$0,70/cota, e para o terceiro trimestre, R\$0,67 a R\$0,72/cota. Esta estimativa não leva em consideração eventuais novas vacâncias e/ou inadimplências no Fundo.

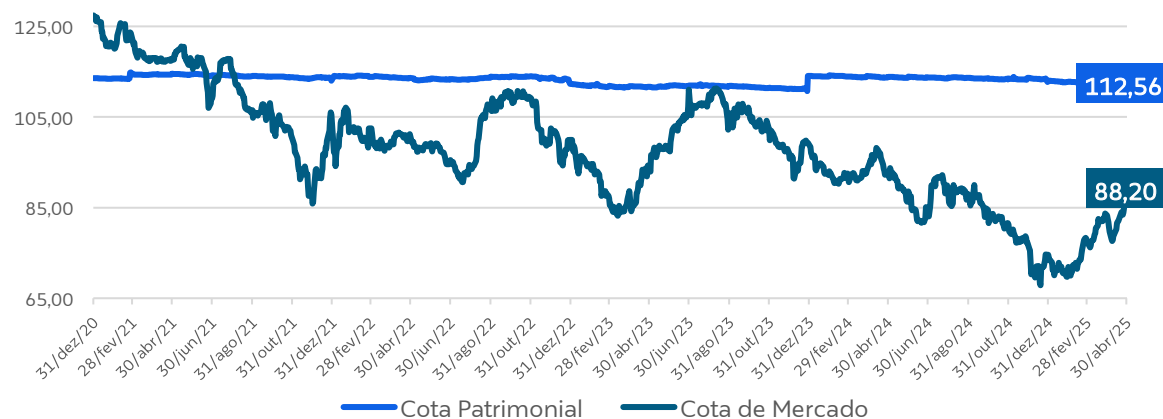


A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

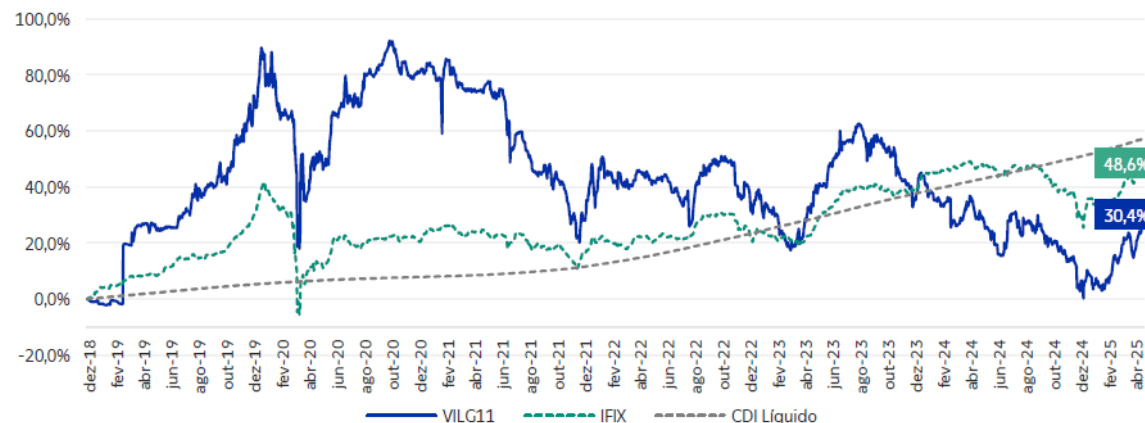
Vinci Logística FII – VILG11

Cenário atual e perspectivas

Cota Patrimonial vs Cota Mercado

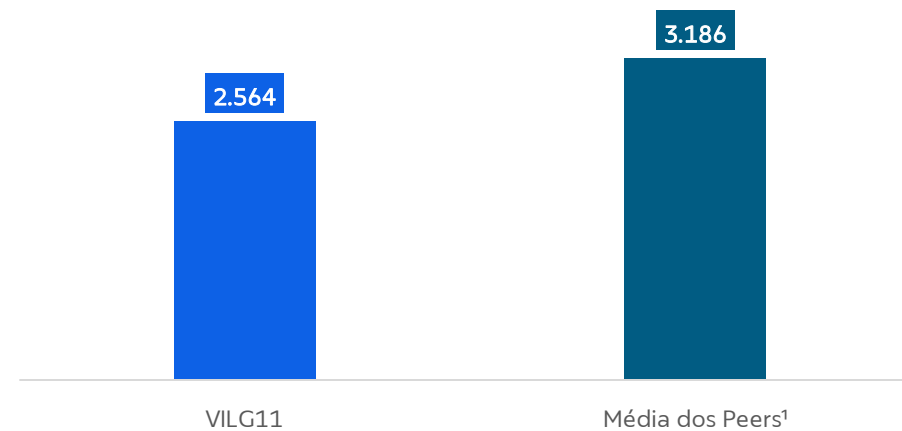


Rentabilidade Bruta do Fundo



- Desconto vs. Cota Patrimonial: desconto de 21,6% em relação à sua cota patrimonial (R\$ 112,53)
- 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\$ 2.564/m² de ABL.

Market Cap Imóveis - 1T 2025 (R\$/m² ABL)



¹ FIs 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

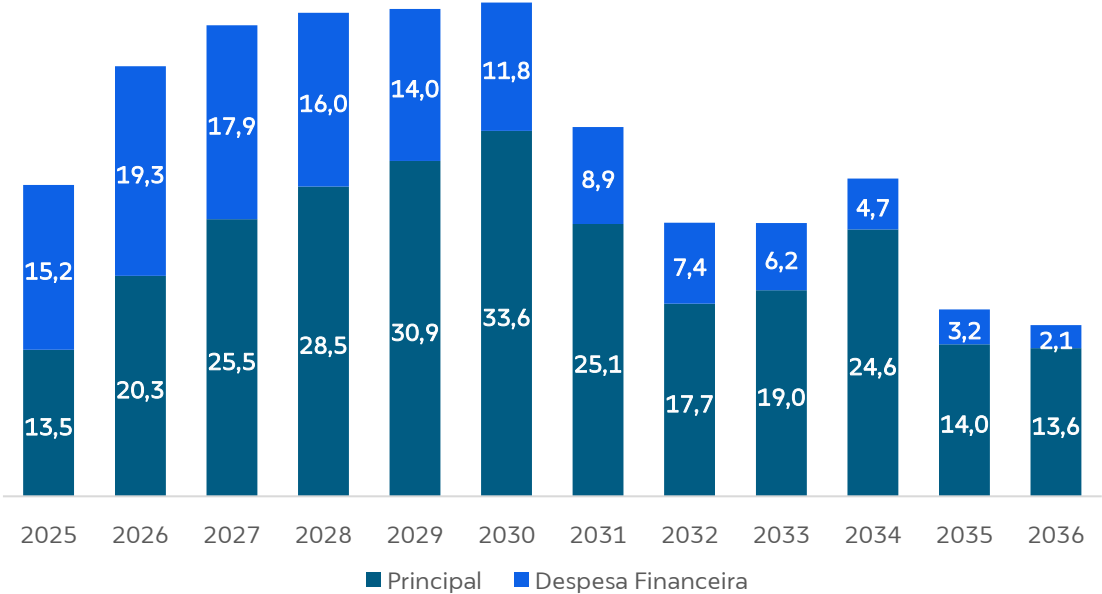
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

No mês de abril de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizam R\$ 309,3 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	78.983
Obrigações de Principal até final de 2025	-13.503
Caixa Líquido ao Fim de 2024	65.480
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos	-252.834
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	7.000
Obrigações Líquidas	-180.354

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Fernão Dias e Privalia	IPCA + 7,5%	jan/31	51,5	17%
CRI Alianza Park Belém	IPCA + 6,5%	nov/36	154,9	50%
CRI Castelo Business Park	IPCA + 7,4%	jan/34	103,0	33%
Total	-	-	309,3	100%

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



Vinci Logística FII – VILG11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Janeiro/25 (R\$ mil)	Fevereiro/25 (R\$ mil)	Março/25 (R\$ mil)	1T25	Δ 1T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	11.891	12.083	11.329	35.303	0,2%	35.303	0,2%
Resultado Financeiro	-1.511	-1.638	-1.447	-4.596	7,8%	-4.596	7,8%
Receita Financeira	649	592	594	1.835	88,8%	1.835	88,8%
Despesa Financeira	-2.160	-2.230	-2.041	-6.431	22,8%	-6.431	22,8%
Taxa de Administração	-800	-833	-776	-2.409	-17,6%	-2.409	-17,6%
Administrador e Escriturador	-160	-162	-156	-477	5,8%	-477	5,8%
Gestor	-641	-671	-620	-1.932	-21,9%	-1.932	-21,9%
Outras Receitas/Despesas	-165	-171	-241	-577	33,8%	-577	33,8%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,63	0,63	0,59	1,85	0,8%	1,85	0,3%
Resultado Não Recorrente	291	291	291	873		873	
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0	0	0	0		0	
Resultado Total	0,65	0,65	0,61	1,91	3,5%	1,91	3,5%
Rendimentos a serem distribuídos	0,65	0,66	0,67	1,98	13,8%	1,98	13,8%
Distribuição sobre o Resultado (%)	104%	105%	113%	107%	-	107%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,20	0,19	0,18	0,20	-	0,20	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,00	-0,01	-0,06	-0,07	-	-0,07	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,19	0,18	0,12	0,12	-	0,12	-

The background is a solid dark blue on the left, transitioning into a lighter blue on the right. A large, dark blue diagonal band runs from the top left towards the bottom right. On the right side, there are two overlapping circular shapes in shades of blue. Two thin white lines form a chevron shape pointing towards the bottom right.

VINCI
COMPASS