VINCI LOGÍSTICA FII CONCLUI A VENDA DE 4 ATIVOS PELO VALOR DE R$709,6 MILHÕES

A **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA**. com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.004/0001-22 ("Fundo") e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**. com sede Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Resumo da Transação

Na presente data, o Fundo celebrou escritura de compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, referente a venda de sua participação em quatro ativos ("Portfólio"), totalizando uma ABL de 199.001 m² pelo preço de **R$709,6 milhões** ("Preço"). O Portfólio é composto pelos seguintes ativos:

I. **Fernão Dias Business Park**, ABL 57.403 m², venda da totalidade da participação do Fundo no ativo, localizado em Extrema-MG
II. **CD Privalia**, ABL 26.773 m², venda da totalidade da participação do Fundo no ativo, localizado em Extrema-MG
III. **Porto Canoa Log**, ABL 95.020 m², venda da totalidade da participação do Fundo no ativo, localizado em Serra-ES
IV. **Parque Logístico Osasco**, ABL 23.705 m², venda de fração ideal de 81%, localizado em Osasco-SP

Fernão Dias Business Park, Extrema-MG

CD Privalia, Extrema-MG

Porto Canoa Log, Serra-ES

Parque Logístico Osasco, Osasco-SP

O Preço será recebido da seguinte forma:

(i) R$ 582,2 milhões a serem recebidos em cotas do fundo Pátria Log FII – HGLG11 ("Comprador" ou "HGLG11"), que serão emitidas pelo valor de R$ 162,22/cota no âmbito da oferta pública de cotas do HGLG11;

(ii) R$ 47,4 milhões a serem recebidos mediante assunção, pelo Comprador, da obrigação de pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, atreladas às aquisições dos ativos Fernão Dias Business Park e CD Privalia (CRI Fernão Dias e Privalia); e

(iii) R$ 80,0 milhões, em moeda corrente nacional, a serem recebidos em 24 meses da presente data, sendo que o Fundo fará jus ao recebimento mensal de correção monetária equivalente a 8,0% ao ano durante o período.

Adicionalmente, o Fundo realizará amortização extraordinária parcial referente ao CRI Alianza Park, no montante de R$ 35,0 milhões, a serem pagos em 6 parcelas mensais, com uma parcela inicial de R$ 10,0 milhões em dezembro de 2025 e 5 parcelas mensais consecutivas e iguais no valor de R$ 5,0 milhões cada, até maio de 2026.

Resultado e Extensão da Estimativa de Distribuição de Rendimentos

Considerando a cota de emissão do Comprador, a transação gerará um ganho de capital bruto para o Fundo de **R$ 93,2 milhões**, o equivalente a **R$ 6,22/cota**, e representa um cap rate médio de 9,17%. A transação, que representa aproximadamente 40% do Patrimônio Líquido do Fundo, está sendo realizada com valor **4,8% acima de laudo**, enquanto a cota do Fundo negocia com desconto de 18,5%[1].

Em função da parcela do Preço a ser recebida em cotas do HGLG11, conforme descrito anteriormente, o reconhecimento do ganho de capital por parte do Fundo será contabilizado em regime caixa à medida que as cotas de HGLG11 sejam alienadas no mercado secundário, seguindo

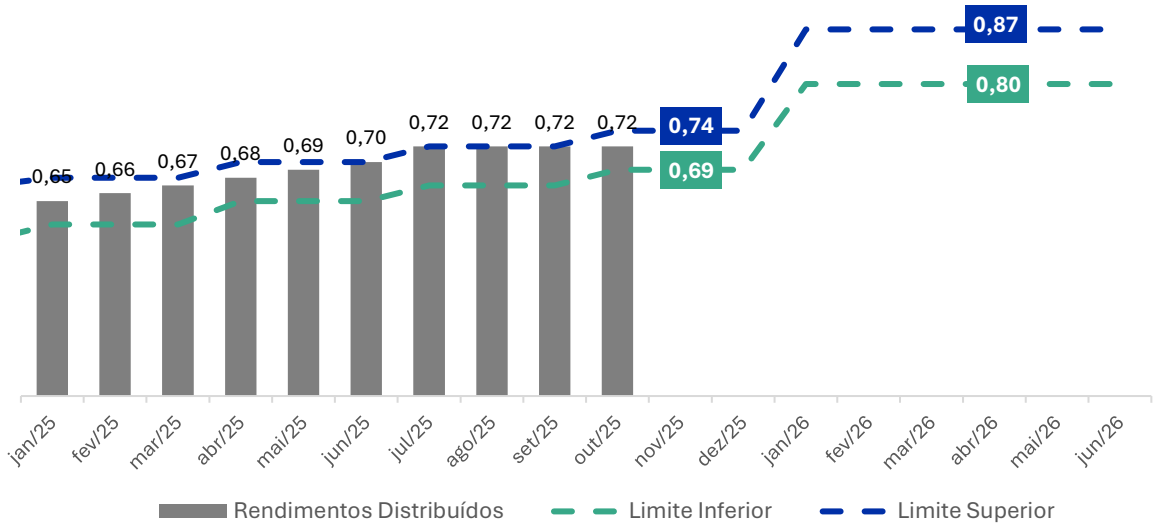
[1] Valor de mercado em 25/11/2025:R$92,42/cota, valor patrimonial fechamento de outubro de 2025: R$113,43/cota.

restrições acordadas com o Comprador. A tabela abaixo indica uma sensibilidade do ganho de capital auferido pelo Fundo conforme variação do valor de venda efetivo da cota do HGLG11:

Variação da cota em relação ao valor de subscrição pelo Fundo	Valor da cota a mercado (HGLG11)	Ganho de Capital (R$/cota) [1]
5,0%	170,33	**8,24**
2,5%	166,28	**7,27**
0,0%	162,22	**6,22**
-2,5%	158,16	**5,33**
-5,0%	154,11	**4,36**

Considerando a faixa de variação do preço da cota do HGLG11 apresentada acima, de -5,0% a +5,0% em relação ao valor das cotas subscritas pelo Fundo, o *guidance* de rendimentos do Fundo foi estendido até junho de 2026, alterando do intervalo de R$0,69 a R$0,74/cota, referente ao 4T25, para a faixa de R$0,80 a R$0,87/cota no 1S26.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



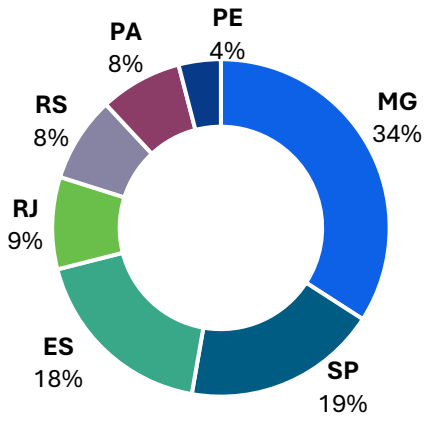
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

[1] Valor bruto de custos de corretagem, taxas da B3 e Imposto de Renda.

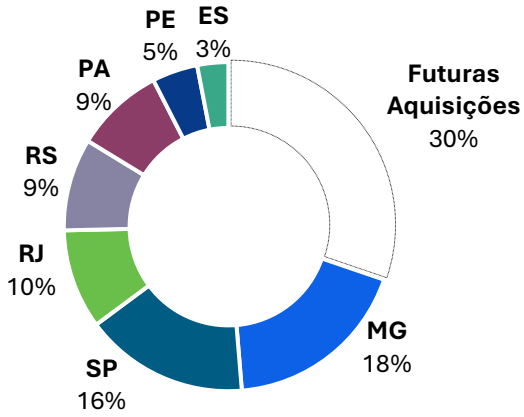
Indicadores do Fundo pós-Transação

Diversificação por Estado

Pré-transação



Pós-transação



Com a transação, o Fundo reduz consideravelmente sua exposição aos mercados de Minas Gerais e Espírito Santo. Com as venda das cotas de HGLG11 no mercado secundário, o Fundo terá recursos para futuras aquisições nos principais mercados logísticos do país, em um momento favorável para aquisição de ativos.

Obrigações a Prazo do Fundo pós-transação

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo Pré-Transação (R$ MM)	Saldo Pós-Transação (R$ MM)
CRI Fernão Dias e Privalia	IPCA + 7,5%	jan/31	48,0	-
CRI Alianza Park	IPCA + 6,5%	nov/36	149,9	114,5
CRI Castelo 57 BP	IPCA+ 7,4%	jan/31	101,7	101,7
Total	**-**	**-**	**299,6**	**216,2**
		LTV "bruto" [4]	**15,5%**	**11,9%**
		LTV "líquido" [5]	**12,0%**	**8,2%**

Com a cessão do CRI Fernão Dias e Privalia para o Comprador, bem como a amortização extraordinária do CRI Alianza Park[1], no montante de R$35 milhões, o Fundo reduz suas obrigações a prazo de R$299,6 milhões[2] para R$ 216,2 milhões[3]. O LTV bruto passa de 15,5% para 11,9%, enquanto o LTV líquido passa de 12,0% para 8,2%.

[1] Considerado o fluxo total da amortização extraordinária, que se encerra em maio de 2026
[2] Referente ao fechamento do Fundo em 31/10/2025
[3] Referente à estimativa de fechamento do Fundo em 30/11/2025
[4] Obrigações por aquisição de imóveis brutas sobre ativos totais
[5] Obrigações por aquisição de imóveis líquidas de aplicações financeiras e cotas do HGLG sobre ativos totais

Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2025.

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.