

VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII ANUNCIA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM ATIVO LOGÍSTICO NO RAIO DE 30KM DE SÃO PAULO

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 OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.909.000/0001-26 (“Fundo”) e a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 compromisso de **aquisição** de participação de até **96%** em ativo logístico localizado no município de Caieiras-SP, **polo logístico industrial de Cajamar** (“Ativo”), pelo preço de aquisição equivalente a R\$ 48 milhões. A conclusão da aquisição está condicionada ao cumprimento de condições precedentes por parte do vendedor, inerentes a este tipo de transação.

Condições Comerciais da Aquisição

O valor total do Ativo foi estabelecido em R\$ 50 milhões, equivalente a aproximadamente **R\$ 2.231/m² de ABL**, refletindo um cap rate de entrada estimado em 10,1%.

O pagamento do preço de aquisição da participação pelo Fundo seguirá as seguintes condições:

- I. 20% (vinte por cento) do preço de aquisição será pago no dia 19 de janeiro de 2026;
- II. 35% (trinta e cinco por cento) do preço de aquisição será pago em até 6 meses;
- III. 45% (quarenta e cinco por cento) do preço de aquisição será pago em até 12 meses, sendo as parcelas vincendas reajustadas pela variação do IPCA.

O Fundo fará jus à sua participação proporcional nos resultados operacionais do Ativo, em regime de caixa, observadas as condições contratuais aplicáveis. A partir do pagamento da parcela indicada no item “I” acima, o Fundo se sub-rogará em todos os direitos e obrigações atinentes ao contrato de locação do Ativo, passando a fazer jus ao recebimento de todas as receitas deles decorrentes, *pro rata die*.

Características do Ativo

O Ativo consiste em um **galpão logístico** de aproximadamente **22,4 mil m²** de área bruta locável (ABL), localizado em um dos principais polos logísticos do país, às margens da Rodovia dos Bandeirantes, com acesso pela Rodovia Anhanguera, em um raio aproximado de **30 km** da cidade de São Paulo.



O imóvel apresenta especificações técnicas de alto padrão, como 12,5 metros de pé direito, carga de piso de 6 toneladas/m², 23 docas e sistema de combate a incêndio por meio de sprinklers, além de uma eficiência logística de 81%.

O Ativo encontra-se integralmente locado para empresa do setor de aviação por meio de contrato típico de locação com vencimento em **dezembro de 2031**, com multa atípica até dezembro de 2027, indexado ao IGP-M, com aviso prévio de seis meses para eventual rescisão antecipada.



Tese de Investimento

O imóvel encontra-se integralmente locado, com receita contratada a um cap rate atrativo e preço de aluguel defensivo se comparado com o praticado atualmente no mercado de Cajamar. A estrutura da transação, que contempla parcelamento do preço, aliada à aquisição a valor inferior ao custo de reposição e ao recebimento integral da receita de aluguel desde a primeira parcela, sustenta uma relação risco-retorno favorável ao Fundo.

Considerando um prazo total de investimento de 24 meses a partir do pagamento da primeira parcela e valorização do Ativo por meio da compressão de cap rate, projeta-se uma taxa interna de retorno superior a 20% ao ano, em termos nominais, em linha com os parâmetros de rentabilidade buscados pelo 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.

Rio de Janeiro, **29 de dezembro de 2025.**

**VINCI
COMPASS**The logo for BTG Pactual, featuring the word "btg" in a bold, lowercase sans-serif font inside a circle, followed by the word "pactual" in a lowercase sans-serif font.**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.****BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**