



Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 24.853.044/0001-22)

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Valores
Mobiliários S.A)**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limita
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limita ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

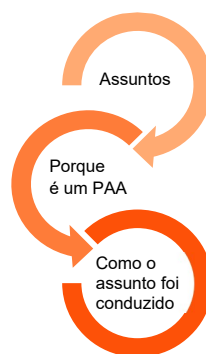
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 8) O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método de capitalização de renda. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado para mensuração do valor justo e com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 6) Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por cotas de fundos de investimento negociados em bolsa de valores. A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento é obtida com base no valor da última negociação de cotas em bolsa de valores. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos do Fundo. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante. Comparamos, em base amostral, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa de valores.



Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2025, sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.



Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo.
Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das



Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira 10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 30 March 2026 | 17:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC SyngularID Multipla

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (24.853.044/0001-22)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ (13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		21.944	1,29%	52.128	3,08%
Disponibilidades	4	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	21.943	1,29%	52.127	3,08%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	594.197	34,97%	24.174	1,43%
Outros créditos					
Aluguéis a receber	11	8.747	0,51%	11.972	0,71%
Valores a receber - venda de imóveis	8	6.296	0,37%	11.043	0,65%
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		7.222	0,43%	9.422	0,56%
Outros créditos		1.797	0,11%	2.143	0,13%
Total do ativo circulante		640.203	37,68%	110.882	6,56%
Não circulante					
Outros créditos					
Valores a receber - venda de imóveis	8	65.960	3,88%	-	0,00%
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	7	-	0,00%	111	0,01%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	1.256.810	73,97%	1.910.300	112,74%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.269.129	74,70%	1.872.273	110,50%
		(12.319)	(0,73%)	38.027	2,24%
Total do ativo não circulante		1.322.770	73,97%	1.910.411	112,75%
Total do ativo		1.962.973	111,65%	2.021.293	119,31%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	14	11.098	0,65%	9.448	0,56%
Taxa de administração e gestão	15, 16 e 19	1.811	0,11%	800	0,05%
Auditoria e custódia		217	0,01%	200	0,01%
Provisões e contas a pagar		4.252	0,25%	4.252	0,25%
Obrigações por securitizações de recebíveis	10	27.275	1,61%	39.329	2,32%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	2.704	0,16%	629	0,04%
		47.357	2,79%	54.658	3,23%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Antecipação de aluguel		888	0,05%	-	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia		3.428	0,20%	2.699	0,16%
Obrigações por securitizações de recebíveis	10	212.646	12,51%	270.053	15,94%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(277)	(0,02%)	(422)	(0,02%)
		216.685	12,74%	272.330	16,08%
Total do passivo		264.042	15,53%	326.988	19,31%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	13	1.668.612	98,22%	1.668.612	98,48%
(-) custos com emissão de cotas	13	(2.443)	(0,14%)	(2.443)	(0,14%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(653.621)	(38,47%)	(527.793)	(31,15%)
Lucros acumulados		686.383	40,39%	555.929	32,81%
Total do patrimônio líquido		1.698.931	100,00%	1.694.305	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.962.973	115,53%	2.021.293	119,31%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ (24.853.0440001-22)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	12	155.119	152.885
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		210	-
		155.329	152.885
Propriedades para investimento			
Atualização monetária por venda de propriedade para investimento	9	1.269	47
Lucro na venda de propriedade para investimento	8	83.956	6.053
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(50.346)	(9.772)
		34.879	(3.672)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		-	-
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos		-	-
Despesas com securitização de recebíveis	10	(34.065)	(29.459)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	9	(75)	(947)
		(34.140)	(30.406)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(366)	(458)
Despesas de condomínio		(273)	(60)
		(639)	(518)
Resultado líquido de propriedades para investimento		155.429	118.289
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	3.493	2.935
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	-	(1.024)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(11.964)	(4.572)
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas		(29)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	7	(203)	(187)
		(8.703)	(2.848)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		146.726	115.441
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	5.522	2.322
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(1.243)	(528)
		4.279	1.794
Receitas (despesas) operacionais			
Consultorias e assessorias	16	(8.958)	(11.022)
Despesas de auditoria e custódia	16	(877)	(902)
Serviços de escrituração de cotas	16	(934)	(959)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	16	(51)	(45)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(1)	-
Taxa de administração e gestão	15, 16 e 19	(9.981)	(10.379)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(57)	(57)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	308	(574)
		(20.551)	(23.938)
Lucro líquido dos exercícios		130.454	93.297
Quantidade de cotas em circulação		14.997.396	14.997.396
Lucro por cota - R\$		8,70	6,22
Valor patrimonial da cota - R\$		113,28	112,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (24.853.0440001-22)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.668.612	(2.443)	(417.712)	462.632	1.711.089
Lucro líquido do exercício		-	-	-	93.297	93.297
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(110.081)	-	(110.081)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.668.612	(2.443)	(527.793)	555.929	1.694.305
Lucro líquido do exercício		-	-	-	130.454	130.454
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(125.828)	-	(125.828)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.668.612	(2.443)	(653.621)	686.383	1.698.931

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (24.853.0440001-22)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	159.442	152.300
Recebimento de depósito caução de aluguéis	729	1.678
Recebimento/(pagamento) de depósito em garantia	2.248	(3.906)
Rendimentos de renda fixa	5.522	2.322
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(8.958)	(11.022)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(8.970)	(10.478)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(872)	(804)
Pagamento de tributos municipais e federais	(366)	(458)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(57)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.243)	(528)
(Pagamentos)/recebimentos diversos	(966)	(3.766)
Caixa líquido das atividades operacionais	146.509	125.281
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(138)	-
Redução de capital de ações de companhias fechadas	17	2.004
Venda / (Aquisição) de cotas de fundos imobiliários (FII)	(16)	(2.106)
Recebimento de amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)	232	5.169
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.493	2.935
Recebimento por vendas de propriedade para investimentos	11.748	9.757
Custos incrementais em propriedade para investimento	(11.699)	(12.819)
Caixa líquido das atividades de investimento	3.637	4.940
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	(31.194)	(16.358)
Recebimento por obrigações de captação de recursos	-	50.000
Custos de estruturas de securitizações de recebíveis imobiliários	-	(104)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(24.958)	(21.014)
Rendimentos pagos	(124.178)	(110.231)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(180.330)	(97.707)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(30.184)	32.514
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	52.128	19.614
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	21.944	52.128
Variação caixa e equivalentes de caixa	(30.184)	32.514
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	130.454	93.297
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	8.471	2.661
Resultado com ações de companhias fechadas	232	187
Resultado com propriedade de investimento	(34.879)	3.719
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	34.191	30.451
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	5.394	(6.634)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	2.646	1.600
Caixa líquido das atividades operacionais	146.509	125.281

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 13 de maio de 2016, tendo iniciado as operações e realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

O Fundo foi constituído como condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, regidos pelas Instruções CVM nºs 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação

financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

Em 30 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

As capitalizações de juros que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável formam parte do custo de tal ativo. Onde as capitalizações são juros e outros custos que a entidade incorre em conexão com o empréstimo de recursos. Por outro lado, outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

Os contos a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contos a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros são reconhecidas no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Para as cotas de fundos de investimento negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A., as cotas integrantes da carteira do Fundo foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

As cotas de fundos de investimento imobiliário, são registrados pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. Conforme disposições da Instrução CVM nº 465/08, os ativos de renda variável são valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não

realizados são reconhecidos na rubrica “Ajuste ao valor justo de cotas de FII”, os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica “Resultados em transações de cotas de FII”, e os rendimentos provenientes de cotas de fundos imobiliários investidos na rubrica “Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliário (FII)”, quando aplicável.

Empréstimos de cotas

As cotas cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. e o resultado é reconhecido nas rubricas de “Empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário”. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de ações são registrados em contas patrimoniais com a mesma denominação.

Obrigações por securitização de recebíveis

Correspondem às operações de securitização de fluxo futuro de créditos imobiliários. São mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. Os gastos incrementais necessários à execução das operações são apropriados ao resultado de forma linear, com base no prazo das operações.

Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que essas transações foram realizadas.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o

ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final do período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os depósitos bancários à vista estão representados por contas-correntes na BRL DTVM S.A., nos montantes de R\$ 1 e R\$ 1, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (valor justo nível 2)

31 de dezembro de 2025	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	21.943	1,29%
		21.943	1,29%
31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	52.127	3,08%
		52.127	3,08%

(a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe De Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (CNPJ 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”,

os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a esse parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a concentração do patrimônio do fundo está alocada majoritariamente no Itaú Renda Fixa Curto Prazo Fundo De Investimento Financeiro Responsabilidade Limitada (CNPJ 04.700.351/0001-66), na proporção de 99,94% do patrimônio líquido (100,11% em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 5.522 (R\$ 2.322 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

6 Cotas de fundos imobiliários

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

31/12/2025				
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado preço unitário das cotas	Saldo R\$
EQIR11	FII – EQI Recebíveis Imobiliários	29	8,25	-
GLOG11	FII - Genial Logística	59.857	65,82	3.940
HFOF11	FII – Hedge Top FOFII 3	414.970	6,63	2.751
HGLG11	FII - Cshg Log	3.588.973	157,55	565.443
PATL11	FII – Pátria Logística	113.174	66,32	7.506
RBRX11	FII - RBR Mult	602.883	8,35	5.034
VGHF11	FII - Valora Hedge	231.365	7,23	1.673
XPIN11	FII – XP Industrial	57.660	82,78	4.773
XPSF11	FII – XP Selection FOF	7.440	6,58	49
-	FII - Quintas	17.041	177,71	3.028
				594.197
31/12/2024				
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado preço unitário das cotas	Saldo R\$
EQIR11	FII – EQI Recebíveis Imobiliários	29	8,00	-
GLOG11	FII - Genial Logística	59.857	54,81	3.281
HFOF11	FII – Hedge Top FOFII 3	41.497	57,79	2.398
PATL11	FII – Pátria Logística	113.174	48,98	5.543
RBRF11	FII – RBR Alpha FOF	705.639	6,40	4.516
VGHF11	FII - Valora Hedge	231.365	7,62	1.763
XPIN11	FII – XP Industrial	57.660	67,62	3.899
XPSF11	FII – XP Selection FOF	7.440	6,39	48
-	FII - Quintas	15.748	173,13	2.726
				24.174

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	32.833
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	(2.813)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário e empréstimos de cotas	(1.024)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário	(250)
Ajuste ao valor justo	(4.572)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.174
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	16
Recebimento pela venda de propriedades para investimento (*)	582.203
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário	(232)
Ajuste ao valor justo	(11.964)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	594.197

(*) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação em quatro ativos, pelo preço de R\$ 709.577. Deste montante R\$ 582.203 foram recebidos mediante a entrega de 3.588.973 cotas do fundo Pátria Log FII – HGLG11, cujo custo foi de R\$ 162,22 por cota.

A aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 594.197 (R\$ 24.174 em 2024) é classificada como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado e é registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

7 Ações de companhia fechada

Em 31 de março de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A., foi aprovada a dissolução total da Companhia, sendo realizada, em ato único, a sua dissolução, liquidação e extinção, com a determinação de que os ativos remanescentes sejam transferidos aos acionistas de forma proporcional à participação de cada um.

As ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

Companhia	31/12/2024		
	Quantidade de ações	% de participação	Saldo R\$
CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.965.409	2,50%	111

O investimento na empresa CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CL040”), foi realizado pelo Fundo em 27 de julho de 2023 pelo montante de R\$ 2.500. Esta investida tem sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 401, Bairro Estoril, no estado de Minas Gerais. A CL040 tem por objeto a participação no Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (CNPJ: 27.368.617/0001-10).

Em 27 de junho de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovada por todos os acionistas da CL040, ocorreu um aumento de capital no montante de R\$ 80.174, mediante a incorporação do saldo de reservas da CL040. Em ato contínuo, os acionistas aprovaram, a redução de capital da CL040 em R\$ 80.174, sem cancelamento de ações. Em virtude da redução de capital, os acionistas da CL040 receberam 629.908 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (“FII Quintas”), proporcionais à sua participação, totalizando o montante de R\$ 2.004.

Em 30 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovada por todos os acionistas da CL040, ocorreu um aumento de capital no montante de R\$ 6.004, mediante a incorporação do saldo de reservas da CL040. Em ato contínuo, os acionistas aprovaram, a redução de capital da CL040 em R\$ 6.004, sem cancelamento de ações. Em virtude da redução de capital, os acionistas da CL040 receberam 46.868 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (“FII Quintas”), proporcionais à sua participação, totalizando o montante de R\$ 150, integralizados em 2025.

2025					
Descrição da companhia	Saldo 31/12/2024	Aumento de capital	Devolução de capital	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2025
CL040	111	138	(17)	(232)	-
	111	138	(17)	(232)	-

2024					
Descrição da companhia	Saldo 31/12/2023	Aumento de capital	Redução de capital	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2024
CL040	2.302	2.004	(4.008)	(187)	111
	2.302	2.004	(4.008)	(187)	111

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve no resultado um ajuste ao valor justo negativo de R\$ 232 (negativo de R\$ 187 em 2024), registrado na rubrica “Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas”.

Os saldos das principais contas do balanço da CL040 são:

	31/12/2024
Ativos	3.295
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	2.878
Passivo	1.716
Patrimônio líquido	5.404
Resultado	948
Percentual de participação econômica	2,5%

8 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis integrantes na carteira do Fundo, que se encontram 100% locados nesta data, estão abaixo relacionados, assim como suas principais características.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2024	Compra	Baixa de custo na Venda	Custos incorridos	Ajuste a Valor justo	Saldo 31/12/2025
Fernão Dias Business Park (i)	217.600	-	(173.081)	59	(44.578)	-
Centro de Distribuição Privalia (ii)	107.700	-	(79.329)	30	(28.401)	-
Galpão BTS Cremer (iii)	42.900	-		803	297	44.000
Galpão Airport Town Ayrton Senna (iv)	78.000	-		69	3.931	82.000
Galpão Cachoeirinha (v)	90.400	-		693	1.907	93.000
Galpão Cariacica (vi)	47.400	-		-	200	47.600
Galpão Caxias Park (vii)	174.200	-		2.279	2.421	178.900
Galpão Extrema Business Park I (viii)	270.400	-		160	8.440	279.000
Galpão Eldorado (vi)	43.900	-		-	(900)	43.000
Osasco Business Park (ix)	78.000	-	(62.874)	8	(15.134)	-
Galpão Castelo 57 Business Park (x)	160.000	-		4.369	191	164.560

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

Airport Town Guarulhos III (xi)	69.500	-		188	3.112	72.800
Porto Canoa Logística (xii)	295.100	-	(301.064)	1.047	4.917	-
Parque Logístico Pernambuco (xiii)	77.200	-		462	2.088	79.750
Alianza Park (xiv)	158.000	-		1.037	11.163	170.200
Cajamar (xv)	-	2.000		-	-	2.000
	1.910.300	2.000	(616.348)	11.204	(50.346)	1.256.810

Em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação em quatro ativos (Fernão Dias Business Park, Centro de Distribuição Privalia, Porto Canoa Logística e Osasco Business Park), pelo preço de R\$ 709.577, a serem recebidos da seguinte forma:

- R\$ 47.374, a serem recebidos mediante assunção, pelo Comprador, no ato do fechamento da venda da obrigação de pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, atreladas às aquisições dos ativos Fernão Dias Business Park e Centro de Distribuição Privalia (CRI Fernão Dias e Privalia);
- R\$ 582.203 foram recebidos mediante a entrega de 3.588.973 cotas do fundo Pátria Log FII – HGLG11, cujo custo foi de R\$ 162,22 por cota; e
- R\$ 80.000 (“Parcela Final”), em moeda corrente nacional, até o dia 18 de dezembro de 2027, corrigida à razão de 8,0% ao ano, com pagamento mensal da respectiva correção.

No que diz respeito a Parcela Final, considerando o prazo de realização e a existência de componente financeiro relevante, a Administração procedeu à sua mensuração inicial a valor presente, com base no fluxo contratual projetado de recebimentos, descontado à taxa de 14,90% ao ano na data da transação. Tal taxa foi definida em patamar conservador e compatível com referências de mercado observadas à época (notadamente indexadores próximos ao CDI). Por conseguinte, a parcela do resultado da operação associada ao componente financeiro do diferimento não foi integralmente reconhecida no momento da venda, permanecendo o montante de R\$ 9.273 controlado como lucro na venda a apropriar na data da operação, a ser reconhecido no resultado ao longo do prazo contratual (na rubrica de “Atualização monetária por venda de propriedade para investimento”), em observância ao regime de competência.

O ganho inicial da operação (Lucro na venda de propriedade para investimento) foi de R\$ 83.956 (R\$ 93.229 de lucro total contratual, subtraído de R\$ 9.273 de lucro na venda a apropriar), registrado no resultado do exercício na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo remanescente atualizado a receber atualizado por venda de imóveis é de R\$ 72.256 (R\$ 11.043 em 2024 a receber pela venda do ativo denominado Parque Logístico Osasco).

2024					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Baixa de Custo na Venda	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2024
Fernão Dias Business Park (i)	220.700	-	24	(3.124)	217.600
Centro de Distribuição Privalia (ii)	105.400	-	37	2.263	107.700
Galpão BTS Cremer (iii)	44.800	-	1.049	(2.949)	42.900
Galpão Airport Town Ayrton Senna (iv)	80.000	-	247	(2.247)	78.000
Galpão Cachoeirinha (v)	90.400	-	663	(663)	90.400
Galpão Cariacica (vi)	49.600	-	211	(2.411)	47.400
Galpão Caxias Park (vii)	173.500	-	4.600	(3.900)	174.200
Galpão Extrema Business Park I (viii)	267.600	-	674	2.126	270.400
Galpão Eldorado (vi)	47.000	-	-	(3.100)	43.900
Osasco Business Park (ix)	87.000	(14.747)	522	5.225	78.000
Galpão Castelo 57 Business Park (x)	151.400	-	2.808	5.792	160.000
Airport Town Guarulhos III (xi)	70.500	-	369	(1.369)	69.500
Porto Canoa Logística (xii)	300.000	-	573	(5.473)	295.100
Parque Logístico Pernambuco (xiii)	79.300	-	385	(2.485)	77.200
Alianza Park (xiv)	154.800	-	657	2.543	158.000
	1.922.000	(14.747)	12.819	(9.772)	1.910.300

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo o ajuste ao valor justo no montante negativo de R\$ 50.346 (negativo de R\$ 9.772 em 2024).

(i) Fernão Dias Business Park

Denominação	Fernão Dias Business Park
Endereço:	Condomínio Logístico na Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, nº 742, Extrema/MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico com dois galpões de padrão construtivo alto, 100% ocupado
Área bruta locável:	58.017,83 m²
Registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema/MG sob a Matrícula nº 7.254

Em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação no imóvel Fernão Dias Business Park, pelo preço de R\$ 187.566. Em razão da operação, foram reconhecidas as baixas do custo do imóvel e do respectivo ajuste a valor justo histórico, nos montantes de R\$ 173.081 e R\$ 44.578, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 100% do imóvel.

O valor justo do empreendimento registrado em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 217.600, e estava substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(ii) Centro de Distribuição Privalia

Denominação	Centro de Distribuição Privalia
Endereço:	Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, km 933, Pessegueiros/MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado pela empresa Privalia.
Área bruta locável:	26.773,55 m²
Registro:	Matrícula nº 12.562 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG

Em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação no imóvel Centro de Distribuição Privalia, pelo preço de R\$ 85.165. Em razão da operação, foram reconhecidas as baixas do custo do imóvel e do respectivo ajuste a valor justo histórico, nos montantes de R\$ 79.329 e R\$ 28.401, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento era de R\$ 107.700, e estava substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(iii) Galpão BTS Cremer

Localizado estrategicamente para atender à região Sudeste do País, em frente ao trevo rodoviário que conecta as rodovias BR381, BR459 e BR116, o empreendimento possui 13.898,57 m² de Área Bruta Locável, sendo composto por um módulo, 100% locado para a Cremer.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 44.000 (R\$ 42.900 em 2024) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(iv) Galpão Airport Town Ayrton Senna

Localizado na Rodovia Ayrton Senna no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo, o empreendimento denominado “Airport Town Ayrton Senna” (Ativo) possui 18.915,08 m² de Área Bruta

Locável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 82.000 (R\$ 78.000 em 2024) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(v) Galpão Cachoeirinha

Localizado na cidade de Cachoeirinha, no Rio Grande do Sul, o empreendimento denominado “Galpão Cachoeirinha” (Ativo) possui 36.722,00 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 93.000 (R\$ 90.400 em 2024) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(vi) Galpão Cariacica e Galpão Eldorado

O Fundo adquiriu a totalidade dos empreendimentos denominados “Galpão Cariacica” e “Galpão Eldorado”, ambos locados à Ambev através de contratos atípicos, localizados em Cariacica/ES e Eldorado do Sul/RS, respectivamente. Os empreendimentos possuem 16.501,75 m² e 15.211,50 m² de Área Bruta Locável, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% dos imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do Galpão Cariacica é de R\$ 47.600 (R\$ 47.400 em 2024) e o do Galpão Eldorado, de R\$ 43.000 (R\$ 43.900 em 2024), que estão substanciados pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(vii) Galpão Caxias Park

O Fundo adquiriu 100% do empreendimento denominado “Caxias Park”, localizado no município de Duque de Caxias/RJ. O empreendimento possui 76.506,06 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do Galpão Caxias Park é de R\$ 178.900 (R\$ 174.200 em 2024), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(viii) Galpão Extrema Business Park I

Localizado na cidade de Extrema, em Minas Gerais, o empreendimento denominado “Galpão Extrema Business Park I” (Ativo) possui 66.939,90 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 279.000 (R\$ 270.400 em 2024), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(ix) Osasco Business Park

O Fundo adquiriu a fração ideal de 80% do empreendimento denominado “Osasco Business Park”, localizado em Osasco/SP. O empreendimento possui 29.631,38 m² de Área Bruta Locável.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação no imóvel Parque Logístico Osasco, pelo preço de R\$ 91.555. Em razão da operação, foram reconhecidas as baixas do custo do imóvel e do respectivo ajuste a valor justo histórico, nos montantes de R\$ 62.874 e R\$ 15.134, respectivamente.

Em 28 de novembro de 2024, por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis, foi realizada a venda parcial do Parque Logístico Osasco no valor total de R\$ 26.000, a ser pago da seguinte forma:

- (a) Uma primeira parcela, a título de sinal no valor de R\$ 8.800;
- (b) Restando R\$ 12.000 que será dissolvido em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação registrada pelo IPCA divulgada pelo IBGE.

O lucro resultante da venda parcial do imóvel no montante de R\$ 6.053 está registrado na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

Em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação no imóvel Osasco Business Park, pelo preço de R\$ 91.555.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detinha 64,80% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário era de R\$ 78.000, que estava substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(x) Galpão Castelo 57 Business Park

Em 15 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda da fração ideal de 80,0% do empreendimento denominado “Castelo 57 Business Park”, localizado em São Roque/SP. O empreendimento possui 60.788 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 164.560 (R\$ 160.000 em 2024), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xi) Airport Town Guarulhos III

Em 26 de maio de 2021, o Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Airport Town Guarulhos III”. O ativo é localizado próximo à Rodovia Presidente Dutra, a cerca de 10 km de distância da cidade de São Paulo, 5 km do aeroporto internacional de Guarulhos e antes de pedágios. O imóvel possui 16.819 m² de Área Bruta Locável. O valor total da transação foi de R\$63.950, pagos da seguinte forma: i) R\$ 10.000 pagos em 29 de abril de 2021; ii) R\$ 52.703 pagos em 26 de maio de 2021; e iii) o saldo remanescente, de R\$ 1.250, a serem pagos em até 12 meses, atualizados por 85% do CDI até a data do pagamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo remanescente a pagar referente a parcela a prazo é de R\$ 704 (R\$ 629 em 2024), vide Nota Explicativa 9.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 69.500, que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xii) Porto Canoa Logística

O Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Porto Canoa LOG”. O ativo está estrategicamente localizado a 2km da BR-101, 15km do Aeroporto Internacional de Vitória (VIX) e menos de 20km de Vitória. O imóvel possui 95.019 m² de Área Bruta Locável.

Em 26 de novembro de 2025 Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente a venda de sua participação no imóvel Porto Canoa LOG, pelo preço de R\$ 345.291. Em razão da operação, foram reconhecidas as baixas do custo do imóvel e do respectivo ajuste a valor justo histórico, nos montantes de R\$ 301.064 e R\$ (4.917), respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário era de R\$ 295.100, que estava substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xiii) Parque Logístico Pernambuco

O Fundo adquiriu a fração ideal de 50% do empreendimento denominado “Parque Logístico Pernambuco”. O ativo está localizado na Rodovia PE-060, a menos de 10km do Porto de Suape e a 45km de Recife. O imóvel possui 70.222 m² de Área construída.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 79.750 (R\$ 77.200 em 2024), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xiv) Alianza Park

Em 19 de novembro de 2021, o Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Alianza Park”. O imóvel possui 48.090 m² de Área Bruta Locável.

O valor total da transação foi de R\$ 135.000, a ser pago com uma estrutura de securitização para pagamento a prazo de 100% do preço, corrigido a uma taxa de IPCA + 6,5% ao longo de 15 anos, vide Nota Explicativa nº 10. A estrutura foi concebida com carência de amortização nos primeiros 24 meses e é composta por uma parcela principal, no valor de R\$ 104.000, e uma parcela *bridge*, no valor de R\$30.500, a qual não possui *lock-up*, ou seja, poderá ser pré-paga a qualquer momento, e apresenta uma multa de pré-pagamento reduzida.

Desenvolvido em 2015, a partir de um *retrofit* de um dos galpões (G1), o ativo é um condomínio logístico do estado do Pará. O condomínio fica localizado em Benevides, na região metropolitana da capital paraense, a menos de 20 quilômetros de Belém-PA.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 170.200 (R\$ 158.000 em 2024), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xv) Cajamar

Em 29 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu a participação minoritária correspondente a 4% do empreendimento denominado “Cajamar”, pelo valor de R\$ 2.000. O imóvel possui 2.231m² de Área Bruta Locável.

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

- (i) 20% do preço de aquisição será pago no dia 19 de janeiro de 2026;
- (ii) 35% do preço de aquisição será pago em até 6 meses;
- (iii) 45% do preço de aquisição será pago em até 12 meses, sendo as parcelas vincendas reajustadas pela variação do IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 2.000, valor de custo.

Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”), que emitiram laudos de avaliação com data-base em 31 de dezembro de 2025 e 2024, aprovados pela Administradora. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da Colliers contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, no qual o valor aferido foi de mercado locação e mercado de venda.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado). Abaixo, estão as principais premissas:

31 de dezembro de 2025							
Descrições dos imóveis	Avaliador	Data-base	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
Galpão BTS Cremer	Colliers	31/12/2025	Pouso Alegre	MG	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Airport Town Ayrton Senna	Colliers	31/12/2025	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão Cachoeirinha	Colliers	31/12/2025	Cachoeirinha	RS	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Cariacica	Colliers	31/12/2025	Cariacica	ES	8,75%	8,50%	10 anos
Galpão Eldorado	Colliers	31/12/2025	Eldorado do Sul	RS	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Extrema Business Park I	Colliers	31/12/2025	Extrema	MG	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Caxias Park	Colliers	31/12/2025	Duque de Caxias	RJ	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Castelo 57 Business Park	Colliers	31/12/2025	São Roque	SP	8,50%	8,00%	10 anos
Airport Town Guarulhos III	Colliers	31/12/2025	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Parque Logístico Pernambuco	Colliers	31/12/2025	Ipojuca	PE	9,75%	9,00%	10 anos
Alianza Park	Colliers	31/12/2025	Benevides	PR	9,00%	8,00%	10 anos

31 de dezembro de 2024							
Descrições dos imóveis	Avaliador	Data-base	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
Fernão Dias Business Park	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	9,00%	8,50%	10 anos
Centro de Distribuição Privalia	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão BTS Cremer	Colliers	31/12/2024	Pouso Alegre	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão Airport Town Ayrton Senna	Colliers	31/12/2024	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão Cachoeirinha	Colliers	31/12/2024	Cachoeirinha	RS	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Cariacica	Colliers	31/12/2024	Cariacica	ES	8,75%	8,50%	10 anos
Galpão Eldorado	Colliers	31/12/2024	Eldorado do Sul	RS	9,00%	8,50%	10 anos

Galpão Extrema Business Park I	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Parque Logístico Osasco	Colliers	31/12/2024	Osasco	SP	8,50%	8,00%	10 anos
Galpão Caxias Park	Colliers	31/12/2024	Duque de Caxias	RJ	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Castelo 57 Business Park	Colliers	31/12/2024	São Roque	SP	8,50%	8,00%	10 anos
Airport Town Guarulhos III	Colliers	31/12/2024	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Porto Canoa Logística	Colliers	31/12/2024	Serra	ES	8,75%	8,50%	10 anos
Parque Logístico Pernambuco	Colliers	31/12/2024	Ipojuca	PE	9,75%	9,00%	10 anos
Alianza Park	Colliers	31/12/2024	Benevides	PR	8,50%	8,00%	10 anos

9 Obrigação por aquisição de imóveis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Empreendimentos	Vencimento em anos			
	Total	Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Airport Town Guarulhos III	704	704	-	-
Cajamar	2.000	2.000	-	-
	2.704	2.704	-	-

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Empreendimentos	Vencimento em anos			
	Total	Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Airport Town Guarulhos III	629	629	-	-
	629	629	-	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidas despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis no montante de R\$ 75 (R\$ 947 em 2024).

10 Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo era devedor das seguintes obrigações por securitizações imobiliárias:

I. Fernão Dias Business Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa uma parte da totalidade dos créditos imobiliários do imóvel designado por Fernão Dias Business Park correspondente à fração de 39% do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: é emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 1.000.

Emissão e custódia: a CCI tem a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente, incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50% ao ano, e durante os primeiros 24 meses haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, em 26 de novembro de 2025 o Fundo alienou sua participação no imóvel Fernão Dias Business Park, tendo o comprador assumido integralmente o saldo devedor remanescente da dívida vinculada ao ativo.

II. Centro de Distribuição Privalia

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Centro de Distribuição Privalia”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 002; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 75.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Fernão Dias está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária das CCIs será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Privalia.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, e, durante os primeiros 24 meses, haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, em 26 de novembro de 2025 o Fundo alienou sua participação no imóvel Centro de Distribuição Privalia, tendo o comprador assumido integralmente o saldo devedor remanescente da dívida vinculada ao ativo.

III. Alianza Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Alianza Business Park”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Alianza Business Park, na forma descrita no Anexo I à Escritura de Emissão Alianza. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 135.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Alianza Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 6,50%, ao ano.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 22 de dezembro de 2021.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 22 de novembro de 2036.

IV. Castelo 57 Business Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Castelo 57”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Castelo 57 Business Park, na forma descrita no Anexo I à Escritura de Emissão Castelo 57. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 57.866.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Castelo 57 Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 6,80%, ao ano.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 12 de janeiro de 2022.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 28 de dezembro de 2031.

V. Castelo II

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Castelo II”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: As duas CCI fracionárias, emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representam 80% dos créditos imobiliários decorrentes do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial” celebrado em junho de 2024, referente à locação de imóveis, situados no empreendimento logístico “Castelo 57 Business Park”.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 9.039 para a CCI 01 e R\$ 46.543 para a CCI 02.

Emissão e custódia: as CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Castelo 57 Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária das CCI são calculadas e cobradas de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Pagamento antecipado facultativo: Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de outubro de 2024 para a CCI 01 e 05 de fevereiro de 2025 para a CCI 02.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de junho de 2029 para a CCI 01 e 05 de julho de 2034 para a CCI 02.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias no valor de R\$ 239.921 (R\$ 309.382 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidas no resultado despesas com securitização de recebíveis de R\$ 34.065 (R\$ 29.459 em 2024).

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

Saldo final (31/12/2023)	265.401
Aquisição de obrigação	50.000
Juros incorridos	29.406
Juros capitalizados	(21.014)
Juros pagos	(14.411)
Saldo final (31/12/2024)	309.382
Aquisição de obrigação	
Juros incorridos	34.065
Amortização	(31.194)
Juros pagos	(24.958)
Baixa pela venda de imóveis (conforme mencionado na Nota explicativa nº 8)	(47.374)
Saldo final (31/12/2025)	239.921
Curto prazo	27.275
Longo Prazo	212.646

11 Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresenta R\$ 8.747 (R\$ 11.972 em 2024) referentes a aluguéis a receber.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas com aluguéis de R\$ 155.119 (R\$ 152.885 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

12 Gerenciamento de risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o

Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo, não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco a que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual, elaborado em conformidade com o informe anual.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, geralmente, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos imóveis e de direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições,

o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros e dos ativos imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador, do gestor ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Fatores de riscos relacionados ao Fundo

Risco de desvalorização: Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário: O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos aos imóveis e risco de não realização do investimento: O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de crédito: Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo: O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de ativos imobiliários ou de quaisquer imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos imóveis: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das cotas.

Risco operacional: O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderão ser realizadas por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos imobiliários e ativos

financeiros. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade do gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelos veículos que este investe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), definitiva ou temporariamente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros: Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, o administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público: Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A integra dos fatores de risco: a totalidade dos fatores de risco que o Fundo e/ou a Classe única estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação aplicável, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

13 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 14.997.396 (14.997.396 em 2024) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 113,2817 (R\$ 112,9733 em 2024).

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cota.

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à taxa de administração do Fundo.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

Não é permitido o resgate de cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VILG11.

VILG11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento	
	2025	2024
Janeiro	71,90	93,00
Fevereiro	77,52	92,00
Março	83,25	93,10
Abril	88,20	92,84
Maiο	86,96	88,60
Junho	85,83	83,54
Julho	81,98	88,23
Agosto	83,90	88,00
Setembro	88,65	84,51
Outubro	91,39	81,26
Novembro	94,97	77,26
Dezembro	99,50	74,60

c. Gastos com emissões de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 totalizam R\$ 2.443 (R\$ 2.443 em 2024) e estão no patrimônio líquido na rubrica “Gastos com emissões de cotas”.

14 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere a distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, e os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos

rendimentos do semestre a ser distribuídos, e eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo pode ser assim demonstrada:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido	130.454	93.297
Ajuste de valor justo propriedade para investimento	50.346	9.772
Ajuste de valor justo cota de fundo de investimento imobiliário	11.964	4.572
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	203	187
Despesa de juros	34.065	30.406
Pagamento de despesa de juros	(24.958)	(21.014)
Receita de aluguel não realizada	3.225	(585)
Despesas não pagas no exercício	2.590	1.197
Despesas pagas de períodos anteriores	(1.197)	(1.274)
Receitas de vendas de imóveis não realizados no exercício	(81.239)	(3.244)
Outras receitas não recebidas no exercício	(980)	(399)
Lucro caixa	124.473	112.915
Rendimentos declarados	125.828	110.081
Rendimentos a distribuir	(11.098)	(9.448)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	9.448	9.598
Rendimentos líquidos pagos no exercício	124.178	110.231
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	101,09%	97,49%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 124.178 (R\$ 110.231 em 2024) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 11.098 (R\$ 9.448 em 2024) sido provisionado nessa data.

15 Taxa de administração e performance

Pelos serviços prestados de gestão, custódia e escrituração de cotas, a Administradora faz jus a uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais descritos na tabela a seguir, calculados sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, observado o mínimo de R\$ 11, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração
Até R\$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,75% a.a.

A taxa de administração é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A parcela da taxa global destinada ao Gestor corresponde à diferença entre o percentual da Taxa Global, conforme tabela regressiva sobre o patrimônio líquido do Fundo e a Taxa de Administração Fiduciária (0,08% ou o valor mínimo de R\$ 11), destinada ao Administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 9.981 (R\$ 10.379 em 2024) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no exercício, restando a pagar a importância de R\$ 1.811 (R\$ 800 em 2024).

Taxa de performance

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo à Gestora uma remuneração adicional (taxa de performance), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre: (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark, em que este corresponde ao índice IPCA, acrescido de um spread de 6% ao ano. A taxa de performance somente será paga caso seja superior à acumulada na última data de pagamento da taxa de performance e será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo o pagamento desta realizado no quinto dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Não houve provisão e/ou pagamento de taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, dado que as métricas supracitadas não foram atingidas.

16 Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025	% PL Médio (*)	31/12/2024	% PL Médio (*)
Despesas de tributos municipais e federais	(366)	(0,02%)	(458)	(0,03%)
Despesas de condomínio	(273)	(0,02%)	(60)	(0,00%)
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(1.243)	(0,07%)	(528)	(0,03%)
Taxa de administração e gestão	(9.981)	(0,59%)	(10.379)	(0,61%)
Auditoria e custódia	(877)	(0,05%)	(902)	(0,05%)
Serviços de escrituração de cotas	(934)	(0,06%)	(959)	(0,06%)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(51)	(0,00%)	(45)	(0,00%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(1)	(0,00%)	-	-
Consultorias e assessorias	(8.958)	(0,54%)	(11.022)	(0,66%)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(0,00%)	(57)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	308	0,02%	(574)	(0,03%)
Total	(22.433)	(1,33%)	(24.984)	(1,47%)

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.
O Patrimônio líquido médio do Fundo de 2025 é de R\$ 1.688.346 (R\$ 1.704.865 em 2024).

17 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurada considerando os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 7,72% (5,47% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurado considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 7,44% (6,47% em 2024).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

18 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas

de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

19 Partes relacionadas

a. Taxa de administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15.

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	102	72

Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos LTDA	Gestora	1.709	728
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.004	999
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos LTDA	Gestora	8.977	9.380

20 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administradora do Fundo ou contra o Fundo e/ou a Administradora.

21 Deliberações em assembleias

Em 02 de junho de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 13 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação conjunta de alteração do regulamento, foram aprovados os seguintes assuntos:

- adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
- aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada".

22 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

23 Prestadores de serviços

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

24 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensuradas no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado Reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	21.943	-	21.943
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	591.169	3.028	-	594.197
Propriedades para investimento	-	-	1.256.810	1.256.810
Total do ativo	591.169	24.971	1.256.810	1.872.950

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	52.127	-	52.127
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	21.448	2.726	-	24.174
Ações de companhias fechadas	-	-	111	111
Propriedades para investimento	-	-	1.910.300	1.910.300
Total do ativo	21.448	54.853	1.910.411	1.986.712

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve alteração do critério de classificação dos ativos.

25 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

26 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado a Resolução CVM nº 175 em 13 de junho de 2025.

27 Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2025, o Fundo comunicou ao mercado, em março de 2026, a submissão de proposta para aquisição da participação remanescente de 50% no ativo Parque Logístico Pernambuco, localizado em Ipojuca, PE, pelo valor de R\$ 56.177. Caso a proposta seja aceita e a transação concluída, o Fundo passará a deter 100% do ativo. A efetivação da operação permanece sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais para esse tipo de transação.

Diretor e contador

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1D28B7E3-A779-4CD8-A642-938047688D3A
 Subject: Complete with Docusign: VILG v1 2025_versão completa.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Source Envelope:
 Document Pages: 40
 Certificate Pages: 2
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Envelope Originator:
 Nayara Kloppe
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
 andares, Edifício Adalmo Dellape Baptista B32, Itai
 São Paulo, São Paulo 04538-132
 nayara.kloppe@pwc.com
 IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original 30 March 2026 17:20	Holder: Nayara Kloppe nayara.kloppe@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 30 March 2026 17:54	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team @pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

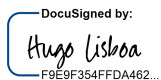
Hugo Lisboa
 hugo.lisboa@pwc.com
 Partner
 PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Issuer: AC SyngularID Multipla
 Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750

Signature

DocuSigned by:

 F9E9F354FFDA462...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 201.56.5.228

Certificate policy:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Timestamp

Sent: 30 March 2026 | 17:21
 Viewed: 30 March 2026 | 17:50
 Signed: 30 March 2026 | 17:54

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Nayara Kloppe
 nayara.kloppe@pwc.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

COPIED

Sent: 30 March 2026 | 17:54
 Viewed: 30 March 2026 | 17:54
 Signed: 30 March 2026 | 17:54

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2026 17:21
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2026 17:50
Signing Complete	Security Checked	30 March 2026 17:54
Completed	Security Checked	30 March 2026 17:54

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------