VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII ASSINA COMPROMISSO DE VENDA DO GALPÃO C DO INFINITY BUSINESS PARK POR R$ 142,5 MILHÕES

A **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.** com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do **VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.654/0001-06 ("Fundo" ou "VFDL") e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Resumo da Transação

Na presente data, o Fundo celebrou instrumento se comprometendo a vender a totalidade das quotas de emissão da SPE detentora do Galpão C do projeto Infinity Business Park, localizado em Extrema, Estado de Minas Gerais ("Ativo" ou "Galpão C"), pelo valor de aproximadamente R$ 142,5 milhões ("Preço").O Preço será recebido em cotas do GGR Covepi Renda FII – GGRC11 ("GGRC11" ou "Comprador"), a valor patrimonial[1], no âmbito da 11ª Oferta de Cotas do Comprador. O cap rate da operação é de 9,6% considerando a receita de locação vigente do Ativo, e gera um múltiplo sobre o capital investido de 1,2x. Os recursos provenientes da venda poderão ser destinados ao financiamento da etapa final de desenvolvimento do Galpão D do projeto Infinity Business Park e ao pré-pagamento da dívida atualmente vinculada ao empreendimento, conforme detalhado na seção Destinação dos Recursos abaixo.

Histórico do Investimento e Detalhes da Transação

Conforme anunciado por meio de Fato Relevante em 24/12/2021, o Fundo assinou compromisso de compra de fração ideal de 50% do terreno onde está sendo desenvolvido o projeto Infinity Business Park, localizado em Extrema, MG, com área bruta total prevista inicialmente de 208 mil m². No segundo trimestre de 2023, a gestão do Fundo decidiu reduzir sua participação no projeto de 104 mil m² para aproximadamente 77 mil m² de ABL, de modo que o Fundo passou a deter, integralmente, o projeto de dois galpões localizados dentro do empreendimento, os Galpões C e D, com aproximadamente 38 mil m² e 39 mil m² de ABL, respectivamente.

As obras da Fase I, iniciadas em dezembro de 2023, contemplaram a terraplanagem do terreno, a construção do Galpão C e das áreas comuns, entregues no último trimestre de 2025.

[1] Valor de emissão das cotas de GGRC no âmbito da 11ª Oferta de cotas, com preço de emissão de R$11,22/cota e preço de subscrição R$ 11,25.

Em fevereiro de 2025, as sociedades de propósito específico constituídas para realizar o investimento nos Galpões C e D emitiram dívida corporativa no montante de R$ 60 milhões, com o objetivo de custear as obras do projeto. A operação possui prazo de vencimento de 48 meses, contado da data de emissão, remuneração de IPCA + 9,98% ao ano e amortização bullet, ao final do termo da dívida. Atualmente, o saldo da dívida vinculada ao projeto é de aproximadamente R$ 62 milhões.

O contrato de locação do Galpão C foi assinado em maio de 2025, conforme divulgado em Fato Relevante, abrangendo a totalidade da ABL do Ativo, de aproximadamente 38 mil m², com prazo de 60 meses, início em setembro de 2025 e vencimento em setembro de 2030. A locação do Galpão C ainda durante a fase de obras reforça a demanda por ativos logísticos de qualidade na região de Extrema, que se consolidou como um dos principais polos logísticos do País, em razão de sua localização estratégica para operações de armazenagem e distribuição que atendem às regiões Sudeste e Sul.

Localizada a aproximadamente 100 km da capital paulista, a região reúne infraestrutura logística consolidada, ampla disponibilidade de mão de obra, custos de ocupação competitivos e elevada concentração de operadores logísticos e empresas de grande porte, características que sustentam sua atratividade para ocupantes corporativos.

Como reflexo desses fundamentos, as locações mais recentes de ativos logísticos Triple A vêm sendo negociadas em patamares próximos a R$ 35,00/m², reforçando a resiliência da demanda por ativos logísticos de alto padrão na região.



***Galpão C - Infinity Business Park**, Extrema-MG*

Recebimento em Cotas do GGRC11

O GGRC11 é um fundo imobiliário listado na B3, com patrimônio líquido de aproximadamente R$ 2,3 bilhões e portfólio composto por 38 ativos, com exposição majoritária ao segmento logístico, que representa aproximadamente 70% da carteira, além de ativos industriais e híbridos, que correspondem a 14% e 16% do portfólio, respectivamente. O fundo possui taxa de ocupação de 99%, perfil de contratos de longo prazo, com 46% dos contratos vencendo após 2030, e alavancagem moderada, com LTV de aproximadamente 17%. Além disso, o GGRC11 apresenta liquidez relevante no mercado secundário, com volume mensal negociado de aproximadamente R$ 193 milhões e ADTV mensal de R$ 9,65 milhões, tendo também passado a integrar o índice da FTSE, características que reforçam sua relevância no mercado e contribuem para a flexibilidade na gestão e monetização da posição recebida pelo Fundo.

O gestor do Fundo estima que a liquidação da posição em cotas do GGRC11 no mercado secundário ocorrerá em até 12 meses, observadas as condições de mercado, a liquidez das cotas e o melhor interesse dos cotistas do Fundo. A operação conta, ainda, com mecanismo de ajuste de preço de até 10% do valor da transação, com o objetivo de mitigar eventuais variações no preço das cotas durante sua liquidação no mercado secundário.

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

Destinação dos Recursos

A venda do Ativo está alinhada à estratégia de reciclagem de capital do Fundo, permitindo a monetização de um ativo estabilizado e a possibilidade de realocação dos recursos em uma nova etapa de desenvolvimento do projeto Infinity Business Park, viabilizando a captura de valor da área do terreno destinada ao Galpão D.

À medida que a posição em cotas do GGRC11 for sendo liquidada, a gestão do Fundo poderá utilizar parte dos recursos para financiar as obras de construção do Galpão D, cujo investimento estimado é de aproximadamente R$ 70 milhões. O saldo remanescente poderá ser utilizado para o pré-pagamento da dívida atualmente vinculada ao projeto, cujo saldo devedor é de aproximadamente R$ 62 milhões e remuneração de IPCA + 9,98% ao ano, conforme a disponibilidade de caixa do Fundo.

Perspectivas para o Fundo

A transação representa a conclusão do ciclo de desenvolvimento de mais um ativo do Fundo, permitindo a realização de ganho de capital, a redução da alavancagem e o financiamento da etapa final do projeto Infinity Business Park sem necessidade de contratação de novo endividamento.

Com a conclusão da operação, o Fundo terá reciclado aproximadamente 74% do capital integralizado. O portfólio remanescente será composto pelo Extrema Business Park Bloco III, atualmente com 100% de ocupação e *yield on cost* de aproximadamente 12% ao ano, e pelo Galpão D do Infinity Business Park, em fase de desenvolvimento.

Portfólio do Fundo após a Transação



***Extrema Business Park Bloco III**, Extrema-MG*



***Infinity Business Park – Galpão D** (em desenvolvimento), Extrema-MG*

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2026

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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