

VINCI LOGÍSTICA FII ASSINA ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A TOK&STOK EM EXTREMA-MG

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

Na presente data, foi assinado um aditamento ao contrato de locação (“Aditivo”) com a Tok&Stok, locatária do empreendimento logístico Extrema Business Park – Bloco 1, localizado no município de Extrema, Estado de Minas Gerais (“Empreendimento”).

O Aditivo formaliza novas locações de dois módulos (15.462,14 m²), e a sua consequente devolução por parte da Tok&Stok, além de estabelecer as condições para a devolução de outros quatro módulos (31.410,10 m²) até 31 de dezembro de 2025, ou em data anterior, caso sejam assinados novos contratos com terceiros até esta data. A área remanescente (20.067,64 m²), correspondente a dois módulos, seguirá ocupada pela Tok&Stok, conforme os termos do contrato vigente, com vencimento em abril de 2030. Maiores detalhes acerca do Aditivo estão descritos na seção “Aditivo Contratual Tok&Stok” abaixo.



Extrema Business Park, Bloco I – Extrema, MG

Histórico do Ativo

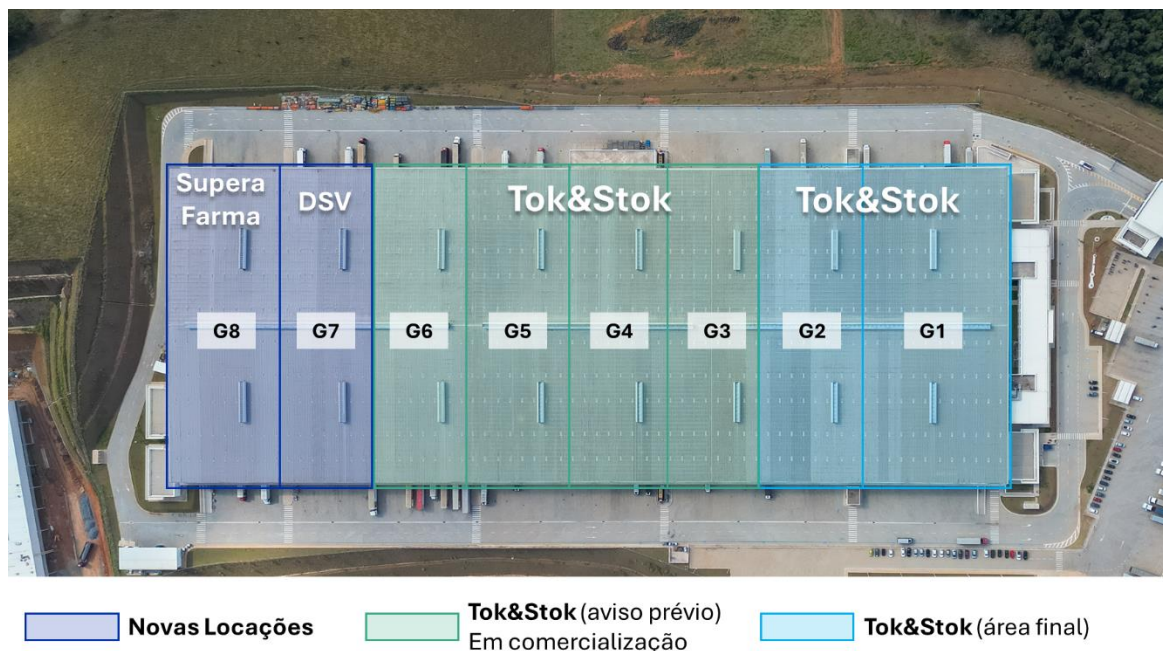
O Empreendimento possui 66.939,90 m² de área bruta locável (“ABL”), padrão construtivo AAA, e foi entregue em abril de 2020. O projeto previa originalmente a operação como condomínio logístico, com módulos independentes e múltiplos inquilinos. Ainda durante a fase de desenvolvimento, a Tok&Stok demonstrou interesse na locação integral da área e assumiu 100% da ocupação. As partes formalizaram a locação em setembro de 2019, com prazo contratual de 10 anos e início das operações em abril de 2020. Até março de 2025, a Tok&Stok permaneceu como única ocupante do imóvel.

Conforme divulgado no Relatório de Desempenho Mensal de março de 2025, foi celebrado um acordo com a Tok&Stok, por meio do qual foram estabelecidas as diretrizes para a devolução parcial da área locada pela Tok&Stok e a readequação do Empreendimento para operação em formato multiusuário. O acordo previu, entre outros pontos, a permanência da Tok&Stok como responsável pelos encargos locatícios até a efetiva ocupação por novos inquilinos, bem como pela execução das adaptações necessárias para viabilizar a nova configuração do ativo.

Aditivo Contratual Tok&Stok

O celebração do Aditivo teve como objetivo:

- 1) Formalizar novas locações, e consequente devolução por parte da Tok&Stok, dos módulos G7, com 7.699,15 m² de ABL, e G8, com 7.762,99 m² de ABL. O contrato referente ao módulo G7 foi celebrado com a DSV, multinacional do setor de transporte e logística, com vencimento em julho de 2030. Já o contrato do módulo G8 foi assinado com a Supera Farma, empresa do setor farmacêutico, com vencimento em março de 2030. Ambos os contratos foram firmados com valores de locação compatíveis com os já praticados pela Tok&Stok e pelo mercado de Extrema-MG, e não gerarão impacto na receita atual do Fundo.
- 2) Estabelecer condições para a devolução dos módulos G3 a G6 que totalizam 31.410,10 m² de ABL até 31 de dezembro de 2025 ou em data anterior (“Data de Devolução”), caso sejam celebrados novos contratos de locação antes desta data. Até a Data de Devolução, a Tok&Stok permanecerá responsável pelo pagamento integral do aluguel e encargos locatícios dos respectivos módulos, incluindo valores relacionados a períodos de carência eventualmente concedidos a novos inquilinos e comissões de corretagem, além de todos os custos relacionados às adaptações necessárias no Empreendimento para o formato de condomínio multiusuário. Vale ressaltar que, caso permaneça algum módulo vago após a Data de Devolução, o Fundo fará jus à multa de rescisão antecipada prevista contratualmente, correspondente a 6 aluguéis reduzidos proporcionalmente conforme prazo decorrido do contrato.



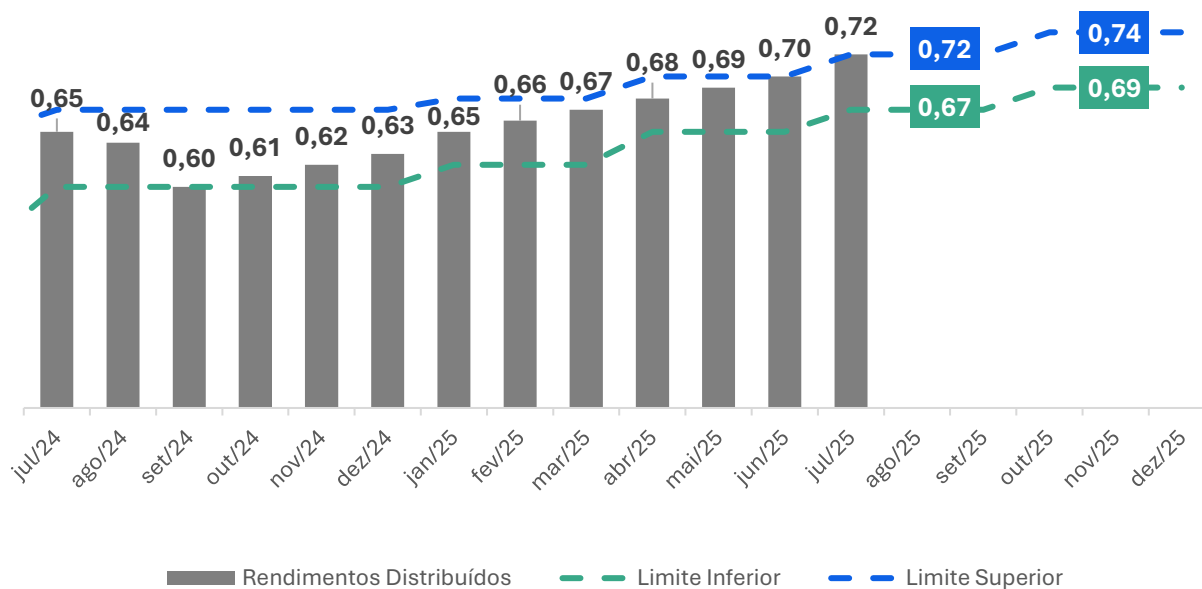
Ao final do processo, a Tok&Stok permanecerá como locatária dos módulos G1 e G2, totalizando 20.067,64 m² de ABL e representando 4,5% da Receita Bruta Fundo. Vale ressaltar que, quando ocupava todo o Empreendimento, a exposição era de 15%, a maior do portfólio. As condições contratuais referentes a esses módulos seguem inalteradas, mantendo-se os termos comerciais originalmente pactuados, incluindo vencimento em abril de 2030, o valor de aluguel, obrigações acessórias e garantias.

A Gestão entende que a nova configuração do ativo como condomínio logístico multiusuário está alinhada à estratégia de diversificação do portfólio do Fundo. O formato permite maior pulverização da receita, reduz a concentração contratual e amplia a flexibilidade comercial, com potencial de ajuste nos valores de locação ao longo do tempo.

Com a assinatura do Aditivo, a estimativa de rendimentos do Fundo para o terceiro trimestre de 2025 permanece inalterada, correspondente ao intervalo de R\$0,67 a R\$0,72/cota. Já para o quarto trimestre, a Gestão estima que a faixa passe para o intervalo de R\$0,69 a R\$0,74/cota, cujo limite inferior é válido também a partir de janeiro de 2026 ainda que não sejam locadas às áreas que serão desocupadas pela Tok&Stok até 31 de dezembro de 2025.

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.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.

VINCI
COMPASS

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

APEX

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