

VINCI SHOPPING CENTERS FII ASSINA MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA POTENCIAL VENDA DE PARTICIPAÇÕES EM 9 ATIVOS DO PORTFÓLIO

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 SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo” ou “VISC11”) e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Resumo da Transação

O Fundo celebrou Memorando de Entendimentos (“MoU”) visando a potencial venda de participações detidas pelo Fundo em 9 shopping centers (“Transação”), pelo montante total de aproximadamente **R\$ 573 milhões** (“Preço”), o que representa montante **10% superior** ao valor de laudo de avaliação dos ativos. A composição final dos ativos e as participações efetivamente alienadas, bem como o valor final da Transação poderá variar em função do volume captado pelo fundo comprador (“FII Comprador”).

A Transação, caso seja concluída, tem o potencial de gerar **R\$ 346 milhões** de caixa líquido para o VISC11, bem como **R\$ 1,21/cota** de ganho de capital líquido. As participações dos ativos envolvidos na Transação representam aproximadamente **11% do NOI** do Fundo.

Shopping	Localização	Participação Objeto da Transação	Participação VISC11 Remanescente ¹
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	15,0%	73,0%
Shopping Granja Vianna	Cotia, SP	15,0%	20,0%
Boulevard Shopping Rio	Rio de Janeiro, RJ	40,0%	0,0%
Center Shopping Rio	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%
Natal Shopping	Natal, RN	20,0%	0,0%
Shopping Crystal	Curitiba, PR	17,5%	0,0%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	10,0%	0,0%
Via Sul Shopping	Fortaleza, CE	45,0%	0,0%
West Shopping	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%

O pagamento do Preço observará, em linhas gerais, as seguintes condições:

¹ As participações já refletem a potencial transação de venda para o PMLL11, anunciada em abril de 2026.

- i. 50% do Preço será pago em moeda corrente nacional, na data de fechamento da Transação;
- ii. 20% do Preço será pago em moeda corrente nacional em até 6 meses contados da data de fechamento da Transação, corrigido pela variação do IPCA;
- iii. 20% do Preço será pago em moeda corrente nacional em até 12 meses contados da data de fechamento da Transação, corrigido pela variação do IPCA;
- iv. 10% do Preço será pago em moeda corrente nacional em até 60 meses contados da data de fechamento da Transação, corrigido pela variação do IPCA.

Caso a captação do FII Comprador supere o volume base da oferta, a Transação poderá envolver até dois shoppings adicionais do portfólio do VISC11: Ilha Plaza Shopping e/ou Madureira Shopping. As potenciais participações serão definidas após a definição do montante captado no lote adicional da oferta do FII Comprador.

Estrutura da Transação

O MoU prevê que o FII Comprador fará a aquisição através de um fundo imobiliário, com duas subclasses de cotas, sendo uma subclasse sênior, correspondente a 80% do FII Comprador e uma subclasse subordinada, correspondente a 20% do veículo.

No âmbito da estrutura prevista, o VISC11 irá subscrever e integralizar a totalidade das cotas subordinadas do FII Comprador, mantendo exposição econômica à performance dos ativos alienados, subordinada ao pagamento da remuneração e à amortização das cotas sênior. De acordo com as condições previstas no MoU, o VISC11 deverá manter um nível de subordinação mínimo de 10% do patrimônio líquido do FII Comprador. Durante os 3 primeiros anos do FII Comprador, o excedente do rendimento mensalmente distribuído à subclasse sênior será mantido no fundo, podendo ser distribuída ao VISC11 a partir do 4º ano, ressalvadas as condições previstas no MoU. A taxa interna de retorno em termos nominais alvo estimada da cota subordinada é de 17% ao ano.

A oferta da subclasse sênior do FII Comprador será de até R\$ 464 milhões, observado o volume mínimo de R\$ 100 milhões nesta subclasse. Caso os recursos captados nas duas subclasses sejam insuficientes para a aquisição da totalidade dos ativos, a Transação poderá ser concluída parcialmente, conforme os critérios de alocação previstos no MoU.

O FII Comprador terá prazo de duração de 5 anos, prorrogável por mais 1 ano, período em que os ativos poderão ser alienados a terceiros, observadas as condições previstas no MOU. Ao final desse período, caso o FII Comprador não tenha alienado a totalidade dos ativos, eventuais ativos remanescentes deverão ser recomprados pelo Fundo, em condições suficientes para a amortização integral das cotas sênior, com possibilidade de emissão de novas cotas do VISC11 à valor patrimonial.

A conclusão da Transação está sujeita à constituição do fundo comprador, à captação mínima de recursos, ao cumprimento das demais condições precedentes previstas no MoU e à celebração dos documentos definitivos

Aderência da Transação à Estratégia e Impactos para o Fundo

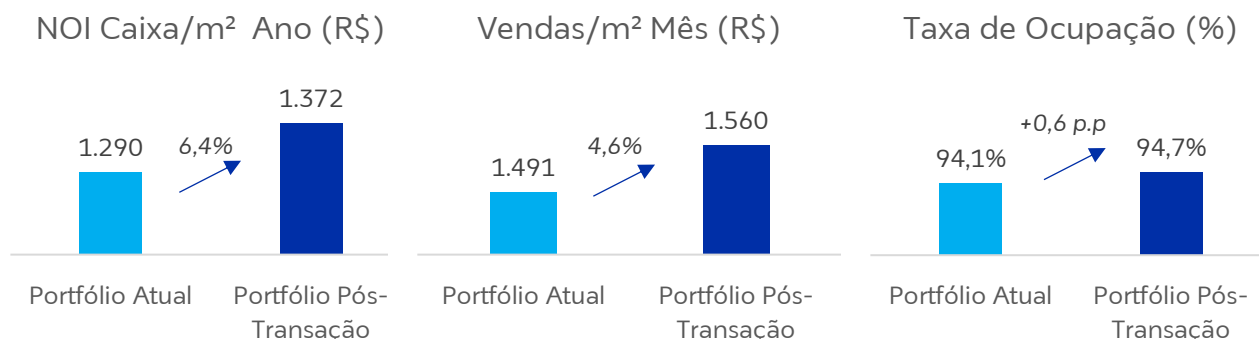
A Transação está inserida na estratégia de gestão ativa e reciclagem do portfólio do VISC11, contribuindo para o reforço da posição de caixa do Fundo, a otimização de sua estrutura de capital e a concentração de recursos em oportunidades consideradas mais aderentes à estratégia de longo prazo.

Considerando os termos indicativos previstos no MOU, a Gestora estima que a Transação poderá resultar em geração de caixa líquido para o Fundo de aproximadamente **R\$ 346 milhões**, já considerando a quitação antecipada de obrigações vinculadas aos ativos alienados e a posição a ser mantida pelo Fundo em cotas subordinadas do fundo comprador, proporcionado ao VISC11 uma posição de liquidez confortável para o cumprimento de suas obrigações ao longo dos próximos anos.

Adicionalmente, a equipe de gestão do Fundo estima que a Transação poderá gerar ganho de capital de aproximadamente **R\$ 60 milhões** e que, após pagamento de despesas financeiras atreladas a quitação antecipada de obrigações vinculadas aos ativos alienados, tem o potencial de gerar **R\$ 35 milhões** de ganho de capital líquido, equivalente a aproximadamente **R\$ 1,21/cota**, valores ainda sujeitos à estrutura definitiva da operação e às condições de fechamento. A Gestora informará oportunamente ao mercado sobre a evolução da transação.

Principais indicadores financeiros e operacionais

A transação contribui para o aprimoramento da eficiência do portfólio, reduzindo a exposição em ativos com menor aderência à estratégia atual do VISC11. Como resultado, observa-se uma melhora em indicadores operacionais relevantes, como NOI/m², vendas/m² e ocupação, reforçando o potencial de geração de renda e a produtividade do fundo. As estimativas abaixo consideram os resultados dos últimos 12 meses, com maio de 2026 como referência.



Rio de Janeiro, 31 de julho de 2026.

VINCI
COMPASS

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.



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