

VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A VENDA DE 7 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 **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, 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

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 31/07/2026, o Fundo celebrou, em 27/10/2026 (“Data de Assinatura”), Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Quinhões de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”) com o Tivio Opportunities II Malls IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Tivio Malls FII” ou “FII Comprador”), tendo por objeto a venda de participações detidas pelo Fundo em 7 shopping centers integrantes de seu portfólio (“Transação”), conforme quadro a seguir, pelo montante total de R\$ 477,4 milhões (“Preço”).

Shopping	Localização	Participação no Ativo Vendida	Participação do VISC Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12,0%	76,0%
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%
Via Sul Shopping	Fortaleza, CE	45,0%	0,0%
West Shopping	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%

A alienação do Shopping Crystal, que constava no memorando de entendimentos divulgado no Fato Relevante de 31/07/2026 ainda está sujeita ao cumprimento de determinadas condições para sua efetivação. A conclusão da operação será oportunamente comunicada ao mercado.

Por sua vez, o Shopping Tacaruna, também originalmente incluído no memorando de entendimentos divulgado no mesmo Fato Relevante de 31/07/2026, deixou de integrar a Transação em razão de o Fundo ter recebido manifestação de exercício do direito de preferência sobre sua participação de 10% no ativo, nos mesmos termos e condições ofertados, e segue os trâmites usuais para conclusão. As alienações do Shopping Crystal e do Shopping Tacaruna, uma vez concluídas, serão informadas ao mercado em comunicado específico, ocasião em que o VISC11 deixará de deter participação nos ativos.

O recebimento do Preço observará as seguintes condições:

- i. 50% do Preço (R\$ 238,7 milhões), nesta data, em moeda corrente nacional, tendo sido transferida aos compradores a posse das participações alienadas, bem como o direito ao recebimento do NOI correspondente às participações vendidas na Data de Assinatura;
- ii. 20% do Preço (R\$ 95,5 milhões) a ser recebido em moeda corrente nacional em 6 meses contados da Data de Assinatura, corrigido pela variação do IPCA;
- iii. 20% do Preço (R\$ 95,5 milhões) a ser recebido em moeda corrente nacional em 12 meses contados da Data de Assinatura, corrigido pela variação do IPCA; e
- iv. 10% do Preço (R\$ 47,7 milhões) a ser recebido em moeda corrente nacional em 60 meses contados da Data de Assinatura, corrigido pela variação do IPCA.

Estrutura da Transação

O FII Comprador, gerido pela Tivio Capital, foi estruturado com duas subclasses de cotas e captou o montante total de R\$ 503,0 milhões, sendo uma subclasse sênior, correspondente a 80% do veículo, e uma subclasse subordinada, correspondente aos 20% restantes.

No âmbito da estrutura, o VISC11 subscreveu a totalidade das cotas subordinadas do FII Comprador, cuja integralização ocorrerá nos termos do documento de aceitação da oferta. Por meio dessa participação, o VISC11 manterá exposição econômica à performance dos ativos alienados, subordinada ao pagamento da remuneração e à amortização das cotas sênior, observado nível mínimo de subordinação 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 distribuído ao VISC11 a partir do 4º ano, ressalvadas as condições previstas no regulamento do FII Comprador.

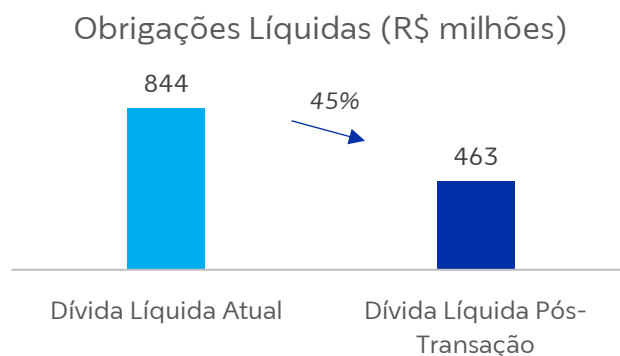
O Tivio Malls FII terá prazo de duração de 5 anos, prorrogável por mais 1 ano, período em que os ativos poderão ser alienados a terceiros, observadas as condições previstas nos documentos da Transação. Caso, ao término do prazo de 5 anos, ainda existam ativos remanescentes em carteira, o VISC11 deverá realizar sua recompra durante o período de prorrogação, nos termos previstos nos documentos da Transação.

Aderência da Transação e Impactos para o Fundo

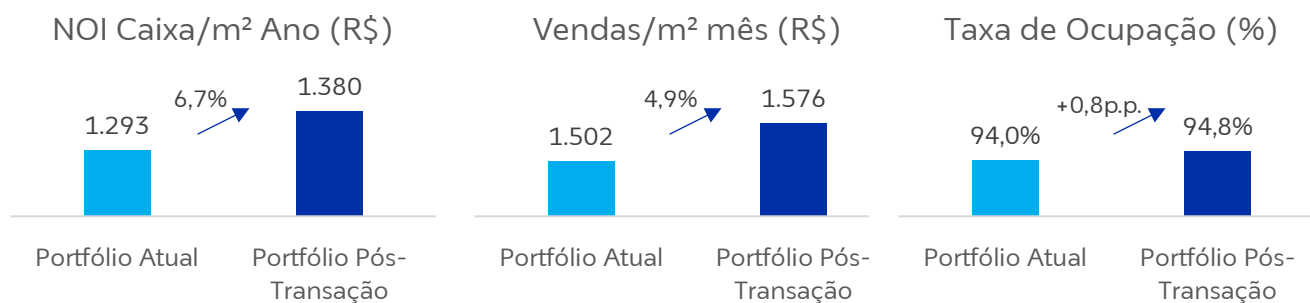
Com a conclusão da Transação, e considerando o exercício de direito de preferência do Shopping Tacaruna e a venda do Shopping Crystal, a Gestora estima (i) a geração de um ganho de capital bruto de aproximadamente R\$ **48 milhões**, equivalente a R\$ **1,65/cota**, e levando em consideração as despesas financeiras que serão antecipadas em função do pré-pagamento de obrigações vinculadas aos ativos alienados, o ganho de capital líquido da Transação é de aproximadamente R\$ **28 milhões**, equivalente a R\$ **0,98/cota**, e (ii) um cap rate de **7,6%** sobre o resultado gerado pelos ativos nos últimos 12 meses.

Adicionalmente, considerando o exercício do direito de preferência do Shopping Tacaruna e a venda do Shopping Crystal, a Gestora estima que os recursos provenientes da transação, à medida que forem recebidos e já considerando o pré-pagamento das obrigações vinculadas aos ativos alienados, contribuirão para a recomposição da posição de caixa do Fundo em aproximadamente R\$ **371 milhões**.

Com a conclusão da Transação, o Fundo avança em sua estratégia de reciclagem de portfólio e otimização da alocação de capital, mantendo participações em alguns dos ativos negociados e exposição sobre todos eles. Adicionalmente, o VISC11 reduz suas obrigações líquidas de aplicações financeiras em **45%**, para o valor de aproximadamente R\$ **463 milhões**. As obrigações líquidas consideram as obrigações para compra de imóveis a prazo descontadas das parcelas a receber de vendas de imóveis a prazo¹ e aplicações financeiras, não contemplado o investimento nas cotas subordinadas do FII Comprador.



A Transação está alinhada à estratégia de gestão ativa de portfólio, com foco na reciclagem de ativos de menor aderência à estratégia, redução da alavancagem e na recomposição da posição de caixa do Fundo, de forma a reforçar a liquidez necessária para o cumprimento das obrigações até o segundo semestre de 2029. Com a Transação, os principais indicadores operacionais do Fundo observam melhoria, conforme demonstrado nas projeções abaixo².



¹ exceto a parcela de 10% do preço com vencimento em 60 meses, em razão de seu prazo de recebimento.

² indicadores calculados com base na média dos últimos 12 meses.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2026.

**VINCI
COMPASS**

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.


APEX

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.