

VINCI SHOPPING CENTERS FII AUMENTA PARTICIPAÇÃO NO MIDWAY MALL

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 – FII**, 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

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado em 18/12/2025, o Fundo informa que converteu sua participação no CRI, do qual era credor, em participação adicional na MIDWAY SHOPPING CENTER S.A. (“SPE”), sociedade que detinha 100% do empreendimento Midway Mall. Com essa conversão, a participação do Fundo no capital social da SPE **passou de 0,95% para 12,43%**. Posteriormente, foi realizada uma reorganização societária no âmbito da SPE, por meio da qual o Fundo passou a deter participação direta na fração imobiliária do Midway Mall.

Para atingir a participação direta de 12,43% no ativo, o VISC11 assumiu obrigações futuras de pagamento no valor nominal agregado de R\$ 99,8 milhões, de forma que esta participação final contou com os seguintes investimentos:

- Aquisição de participação indireta 0,95% no ativo em dezembro de 2025, com posterior conversão para participação direta no imóvel.
- Aquisição de um certificado de recebíveis imobiliários realizada em dezembro de 2025, com posterior conversão para participação direta no imóvel.
- Assunção de obrigações futuras no valor nominal agregado de R\$ 99,8 milhões, divididas em quatro parcelas anuais de R\$ 25 milhões cada, com vencimentos em dezembro de 2026, 2027, 2028, 2029. As parcelas serão corrigidas pela variação acumulada do IPCA, calculada desde a data de fechamento da operação, ocorrida em 17/12/2025, até as respectivas datas de pagamento.

Considerando todos os desembolsos necessários para a aquisição direta de 12,43% no ativo, que somam R\$ 200 milhões, a gestora estima um cap rate de 9,2%, sobre o orçamento de 2026, trazendo a valor presente as parcelas de aquisição.

Visão Geral do Ativo

Conforme informado anteriormente, o Midway Mall é um dos maiores shopping centers de Natal e do Rio Grande do Norte, com aproximadamente 300 lojas e ampla variedade de alimentação e serviços. O shopping possui estrutura completa de entretenimento, incluindo cinema, praça de alimentação e espaços dedicados ao lazer e convivência. É referência comercial e turística no Estado, atraindo milhões de visitantes anualmente. O aumento de participação de um ativo relevante no Brasil reforça a posição do Fundo como um dos principais veículos do segmento, contando com 32 ativos em 15 estados e Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas.



Ao final do primeiro semestre de 2026, o ativo já apresentava crescimento de 13,0% no NOI Caixa em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando nossa tese de aquisição de um ativo extremamente relevante em sua região e com amplo potencial de crescimento operacional. Trata-se de informação gerencial, não auditada, e o desempenho passado não representa indicativo de resultados futuros.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2026.



**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.**



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