

VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A VENDA DE 5 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 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 16/04/2026, o Fundo celebrou, em 17/09/2026 (“Data de Assinatura”), Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças (o “Compromisso”), tendo por objeto a venda de frações ideais detidas pelo Fundo em 5 shopping centers integrantes do portfólio (“Transação”), conforme quadro a seguir, pelo montante total de R\$ 257,1 milhões (“Preço”).

Shopping	Localização	Participação no Ativo Vendida	Participação do VISC Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12%	88%
North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	15%	85%
Granja Vianna	Cotia, SP	14%	35%
Natal Shopping	Natal, RN	10%	20%
Plaza Sul	São Paulo, SP	5%	0%

O pagamento do Preço observará as seguintes condições:

- R\$ 35,0 milhões, nesta data, em moeda corrente nacional, tendo sido transferidos aos compradores a posse das frações ideais alienadas, bem como o direito ao recebimento do NOI correspondente às participações vendidas na Data de Assinatura;
- R\$ 167,1 milhões, na Data de Assinatura, mediante compensação do crédito detido pelo Fundo, representado por essa parcela do Preço, com a obrigação assumida pelo Fundo na mesma data, de integralizar em moeda corrente nacional as cotas por ele subscritas no âmbito da sétima emissão de cotas do Patria Malls FII Responsabilidade Ltda. (“PMLL11”), ao preço de emissão por cota de R\$ 117,28;
- Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser paga em moeda corrente nacional em 12 meses contados da Data de Assinatura, corrigida pela variação do IPCA;

- iv. Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser paga em moeda corrente nacional em 18 meses contados da Data de Assinatura, corrigida pela variação do IPCA.

Aderência da Transação e Impactos para o Fundo

Com a conclusão da Transação, e considerando a cotação de fechamento do PMLL11¹, a Gestora estima (i) a geração de um ganho de capital líquida de aproximadamente **R\$ 52,7 milhões**, equivalente a **R\$ 1,83/cota**, levando em consideração as despesas financeiras antecipadas em função do pré-pagamento de obrigações vinculadas aos ativos alienados, e (ii) um cap rate de **7,9%** sobre o resultado gerado pelos ativos nos últimos 12 meses. É importante destacar que eventual realização dessa posição deverá ocorrer de forma gradual e sem prazo predeterminado, buscando compatibilizar a monetização do investimento com condições de mercado e liquidez consideradas adequadas pela Gestora. O quadro² a seguir detalha o ganho de capital sob distintos cenários de preço de venda médio efetivo de venda das cotas do PMLL11, sendo a linha destacada em cinza o cenário-base descrito acima.

Preço Médio de Venda Efetivo (R\$)	Variação em Relação ao Valor de Mercado Atual	Ganho total (R\$ mm)	Ganho por cota (R\$)
118,44	+15,0%	74,7	2,59
113,29	+10,0%	67,3	2,34
108,14	+5,0%	60,0	2,08
102,99¹	0	52,7	1,83
97,84	-5,0%	45,3	1,57
92,69	-10,0%	38,0	1,32
87,54	-15,0%	30,6	1,06

Esse resultado será reconhecido no caixa do Fundo à medida que as parcelas em moeda corrente nacional forem sendo recebidas, bem como em caso de alienação das cotas do PMLL11 ou de sua distribuição de rendimentos. Adicionalmente, os recursos provenientes da Transação poderão contribuir para o Fundo recompor sua posição de caixa em aproximadamente **R\$ 170,8 milhões**, à medida que forem sendo recebidos, já considerando o pré-pagamento das obrigações vinculadas aos ativos alienados.

Com a conclusão da Transação, o Fundo avança em sua estratégia de reciclagem de portfólio e otimização da alocação de capital, mantendo participações nos ativos negociados e reduzindo suas obrigações, liquidas de aplicações financeiras (incluindo as cotas de PMLL11) e das parcelas a receber de vendas a prazo, em 18%, para o valor de R\$ 841 milhões.

¹ Valor de mercado em 14/09/2026: R\$ 102,99/cota. Fonte: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

² Os valores acima são estimativas da Gestora, elaboradas a partir de cenários hipotéticos de cotação, e não constituem promessa ou garantia de resultado.

A Transação está alinhada à estratégia de gestão ativa de portfólio, com foco na reciclagem de ativos de menor aderência estratégica e na recomposição da posição de caixa do Fundo, de forma a reforçar a liquidez necessária para o cumprimento das obrigações contratadas para os próximos anos, incluindo as parcelas de preço remanescentes de aquisição do BH Shopping e do Midway Mall, sem depender exclusivamente de alavancagem ou de uma nova emissão de cotas.

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2026.



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



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