VINCI SHOPPING CENTERS FII ASSINA MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA VENDA DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS EM 3 ATIVOS PARA COMPRADOR ESTRATÉGICO

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, CEP 05425-070, São Paulo/SP, 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, em 03/11/2026, memorando de entendimentos ("MoU") com empresas do grupo econômico ou relacionadas da Argoplan Desenvolvimento e Gestão Ltda. ("Argoplan") para a potencial venda de frações minoritárias em 3 shopping centers integrantes do seu portfólio ("Transação"), conforme quadro a seguir, pelo preço indicativo total de R$ 160,0 milhões ("Preço").

Shopping	Localização	Fração Vendida	Participação Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	10,0%	63,0%
Campinas Shopping	Campinas, SP	10,0%	45,0%
Shopping Praia da Costa	Vila Velha, ES	15,0%	83,7%

O pagamento do Preço observará as seguintes condições:

i. R$ 40,0 milhões (25% do Preço), à vista, na data de fechamento da Transação;

ii. R$ 40,0 milhões (25% do Preço), com vencimento em 12 meses contados da data de fechamento, corrigidos pela variação positiva do IPCA.

iii. R$ 40,0 milhões (25% do Preço), com vencimento em 24 meses contados da data de fechamento, corrigidos pela variação positiva do IPCA.

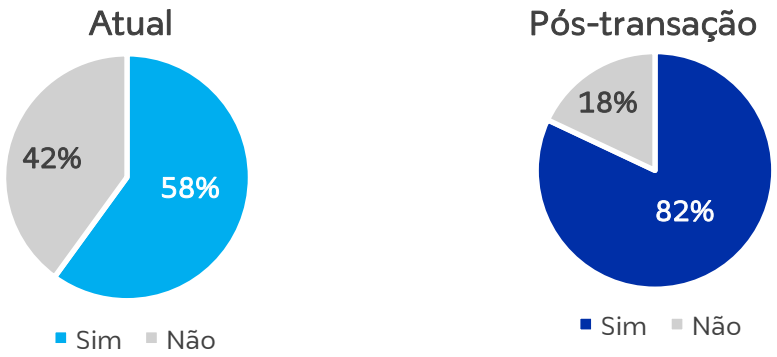
iv. R$ 40,0 milhões (25% do Preço), com vencimento em 36 meses contados da data de fechamento, corrigidos pela variação positiva do IPCA.

Administração dos Ativos e Racional Estratégico

O Prudenshopping e Campinas Shopping atualmente já são administrados pela Argoplan que, antes da transação, não tinha participação nos ativos. Como parte da Transação, a Argoplan também assumirá a administração do Shopping Praia da Costa, em substituição à Soul Malls. Desta forma, a Transação promove maior alinhamento de interesses entre o Fundo, na qualidade de proprietário dos shoppings e seu administrador, uma vez que a Argoplan passará a deter participação nos empreendimentos que administra.

Com a compradora se tornando sócia dos empreendimentos e com a transferência da administração do Shopping Praia da Costa, a parcela do NOI do Fundo proveniente de shopping centers administrados por empresas que também possuem participação nos respectivos ativos passará de **58%** para **82%**. Essa estrutura reforça o alinhamento de interesses e incentiva a gestão voltada à geração de resultados e à valorização dos ativos no longo prazo.

Administrador com participação nos ativos (% do NOI do Fundo)

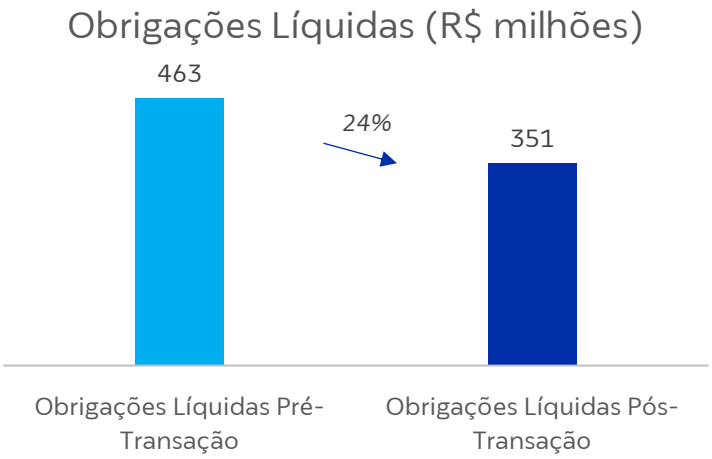


Aderência da Transação e Impactos para o Fundo

Além do alinhamento estratégico entre o Fundo e o administrador, a Transação também está alinhada à tese de gestão ativa do VISC11, permitindo a monetização de frações minoritárias da participação do Fundo em três empreendimentos do portfólio, com geração de ganho de capital e recomposição da posição de caixa. Com a Transação, o Fundo mantém exposição relevante aos três shopping centers e a mesma governança que detinha anteriormente às vendas. O cap rate estimado da transação é de 8,4% sobre o resultado gerado pelos ativos nos últimos 12 meses.

A Gestora estima que os recursos provenientes da transação, à medida que forem recebidos e já considerando o pré-pagamento das obrigações vinculadas a ativos alienados, contribuirão para a recomposição da posição de caixa do Fundo em aproximadamente **R$ 100 milhões** e geram ganho de capital (i) bruto de aproximadamente **R$ 50 milhões**, equivalente a **R$ 1,74/cota**, e (ii) 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$ **48** milhões, equivalente a R$ **1,66**/cota;

Com a conclusão da Transação, o Fundo avança em sua estratégia de reciclagem de portfólio e otimização da alocação de capital, reduzindo suas obrigações líquidas de aplicações financeiras em **24%**, para o valor de aproximadamente R$ **351** milhões. As obrigações líquidas consideram as obrigações para compra de imóveis a prazo descontadas das parcelas a receber de vendas de imóveis a prazo[1] e aplicações financeiras[2].



A conclusão da Transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de operação, incluindo a conclusão de diligência, aprovações aplicáveis e liberação de garantias, bem como à celebração dos documentos definitivos. As estimativas acima consideram os termos previstos no MoU e não representam promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. A Gestora informará oportunamente ao mercado sobre a evolução da Transação.

[1] não considera parcelas de preço a receber após 36 meses;
[2] não contempla o investimento nas cotas subordinadas do Tivio Malls FII;

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2026.

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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