

VINCI SHOPPING CENTERS FII EXERCE DIREITO DE PREFERÊNCIA E ADQUIRE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL DE 25% DO SHOPPING PARALELA, LOCALIZADO EM SALVADOR, BA

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:

O Fundo celebrou, após exercício de seu direito de preferência como co-proprietário do imóvel, documento vinculante para aquisição indireta de participação adicional equivalente a 25% do Shopping Paralela (“Ativo”), localizado em Salvador, no estado da Bahia.

O valor total da aquisição será de R\$ 119,8 milhões, cujo pagamento se dará da seguinte forma:

- R\$ 5,1 milhões corrigidos pela variação do IPCA desde 20 de setembro de 2024 (“Data de Referência”), a serem pagos na conclusão da aquisição;
- R\$ 57,4 milhões em 12 meses contados da conclusão da transação, corrigidos pela variação do IPCA desde a Data de Referência;
- R\$ 57,4 milhões em 18 meses contados da conclusão da transação, corrigidos pela variação do IPCA desde a Data de Referência.

A participação do VISC se dará por meio da aquisição da totalidade das cotas de um fundo imobiliário a ser constituído até o fechamento da transação (“Novo FII”), que será composto exclusivamente pelo Ativo e uma obrigação de pagamento a prazo, cujo saldo devedor nesta data é equivalente a R\$ 62,9 milhões. A obrigação em questão possui correção de TR + 9,85% a.a., com amortizações mensais e vencimento em maio de 2029. Uma vez concluída a operação, o Fundo passará a ter direito aos rendimentos distribuídos pelo Novo FII que conta atualmente com R\$ 10 milhões de resultado acumulado não distribuído. Nessa transação, a gestora estima um cap rate equivalente no nível do Ativo de 10,1% considerando o NOI do Ativos dos próximos 12 meses sobre a totalidade das parcelas pagas a valor presente. Adicionalmente, considerando a estrutura de investimento através do Novo FII, a dívida existente e o parcelamento do pagamento do preço, a gestora estima yield médio de 12,4% para o segundo ano, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

A transação está sujeita a condições precedentes, como a constituição do Novo FII, e a aprovação junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

Com a conclusão da transação o Fundo, que possui 11,26% no Shopping Paralela, passará a ter 36,26% de participação no Ativo de forma direta e indireta.



Shopping Paralela, Salvador - BA

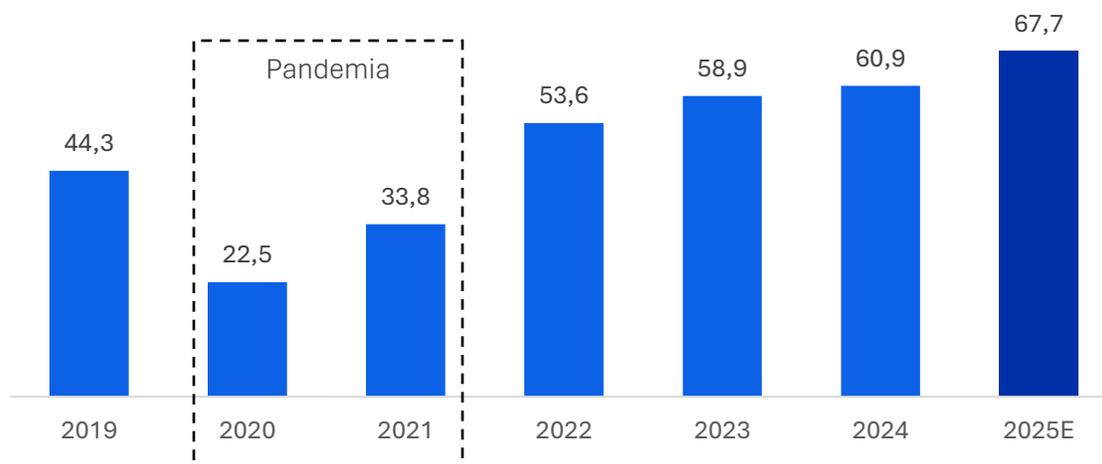
Desde sua inauguração em abril de 2009, o Shopping Paralela se firmou como um ponto de referência em Salvador. Localizado na movimentada Avenida Paralela — uma das principais conexões entre o aeroporto e o centro da cidade —, o empreendimento conta com 56.190m² de área bruta locável e 270 lojas.

Com acesso facilitado por diversas opções de transporte, como estação de metrô e ponto de ônibus em frente à entrada principal, além de estacionamento amplo e bem distribuído, o shopping atende a um público que valoriza agilidade e conforto, seja para compras, lazer ou serviços do dia a dia. A região onde o shopping está situado é um dos principais polos de desenvolvimento residencial em Salvador, o que poderá contribuir para a valorização do entorno e impactar positivamente o fluxo de consumidores.

Principais indicadores Financeiros e Operacionais

O Shopping Paralela apresentou crescimento acumulado médio (CAGR) de 6,6% a.a. de 2019 a 2024, e tem expectativa de crescer 11,1% em 2025.

NOI Shopping Paralela em regime caixa (R\$ milhões)



No ano de 2024, o shopping apresentou uma média mensal de vendas de R\$ 1.584/m² e NOI anual de R\$ 1.516/m².

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2025.

VINCI
COMPASS

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS
LTDA.



APEX

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