

## VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE 6,2% DO SÃO LUÍS SHOPPING, LOCALIZADO EM SÃO LUÍS, MA.

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”) 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:



Nos termos do [Fato Relevante](#) divulgado em 26 de dezembro de 2023, após exercício parcial de direito de preferência pelos coproprietários do ativo, o Fundo concluiu a aquisição de 6,2% do São Luís Shopping, (“Aquisição”), localizado em São Luís, MA.

O valor total da Aquisição foi de R\$ 21,2 milhões (“Preço”), o que representa um *cap rate* de 10,1% para os próximos 12 meses.

### Receita Esperada e Resultado Gerado

A receita operacional líquida (NOI) a ser gerada pelo Ativo nos próximos 12 meses é esperada em cerca de R\$ 34,7 milhões. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

## O Ativo e sua Aderência à Estratégia

Inaugurado em 1999, o São Luís Shopping foi o primeiro shopping da capital do Maranhão. O empreendimento traz para a cidade uma diversidade de marcas nacionais e internacionais, operações gastronômicas que vão do fast food a restaurantes sofisticados, eventos inéditos, operações de serviços e conveniência, além de muitas campanhas promocionais em um ambiente acolhedor, multifuncional e inclusivo.

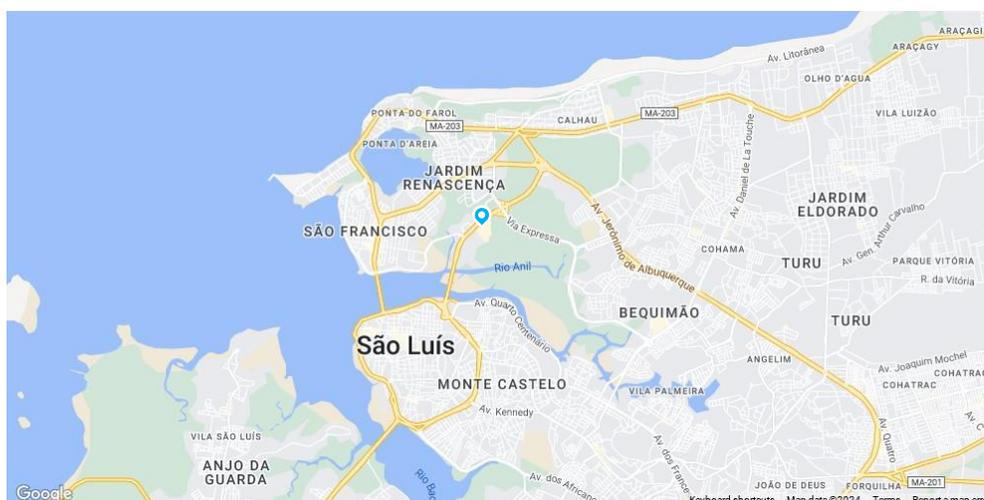


O shopping conta com mais de 240 operações distribuídas em 55.319 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). O mix diversificado inclui 7 âncoras e 6 megalojas. Entre as opções de lazer, o público encontra o maior e mais confortável cinema da cidade, com 10 salas no total, além de dois parques de diversão.

O ativo é o 1º investimento do Fundo no Maranhão, contribuindo ainda mais para a tese de diversificação do Fundo.

## Localização – São Luís, MA

O shopping está situado em localização privilegiada próximo ao principal polo comercial e jurídico do Maranhão, cercado por instituições como: sede da OAB, Tribunal de Contas, Fórum, Assembleia Legislativa, Hospital UDI/d'Or, sede do CRM, dentre outras instituições de bastante relevância para a cidade. Além disso, o shopping está localizado próximo à uma das regiões residenciais mais nobres da cidade.



## Administração – AD Shopping

O Shopping São Luís é administrado pela AD Shopping, uma das maiores administradora de shoppings independentes do Brasil, com 33 anos de história, 43 empreendimentos sob administração, mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> de ABL, 6 mil lojas e atendendo 225 milhões de consumidores por ano. A AD Shopping administra outros 2 ativos do portfólio do Fundo: o Shopping Pátio Belém e o Shopping ABC.

## Conclusão da alocação de capital da 10ª Emissão de cotas do Fundo

Esta transação marca o final da alocação dos recursos captados através da 10ª emissão de cotas do Fundo, com a aquisição de participação em 7 shopping centers e a redução de sua alavancagem. As aquisições de 35,0% do Shopping Estação, 20,0% do Madureira Shopping, 5,0% do Plaza Sul Shopping, 8,2% do Shopping Villagio Caxias, 15,0% do Carioca Shopping, 10,0% do Bangu Shopping e 6,2% do São Luís Shopping resultaram em um valor total de R\$ 494,2 milhões e um *cap rate* médio de 9,5% para os próximos 12 meses. Os novos ativos adicionarão R\$ 22,1 milhões de reais de NOI próprio nos próximos 12 meses e apresentam um incremento mensal de R\$ 0,01/cota ao resultado caixa do Fundo.

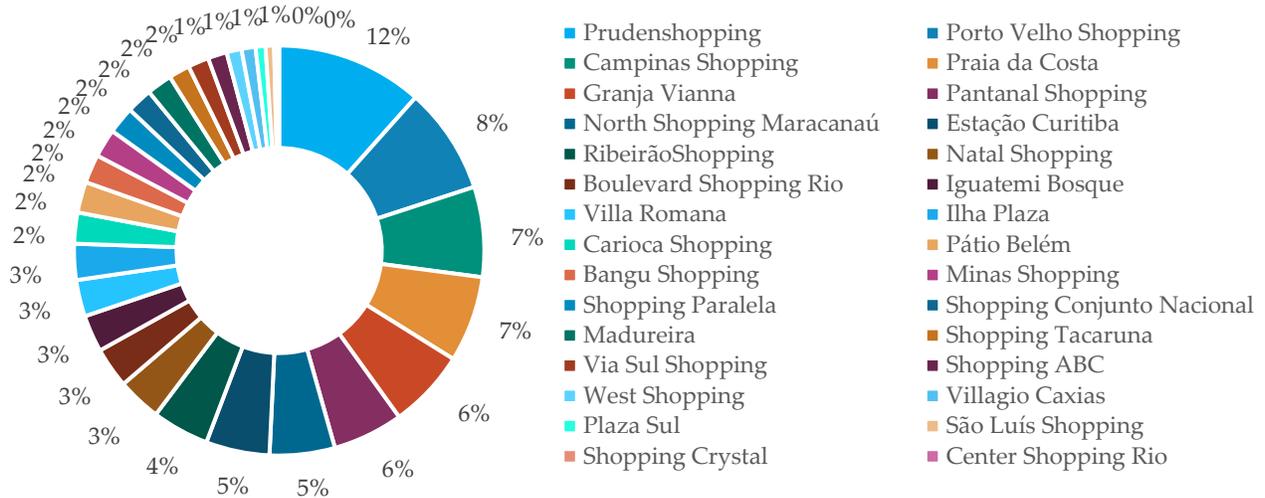
Com os recursos provenientes da sua 10ª Emissão, o Fundo realizou, também, a amortização antecipada parcial de principal do CRI “Portfólio Ancar”, no valor de R\$ 120,0 milhões, sem a incidência de multa de pré-pagamento e sem gerar despesa financeira extraordinária. O restante dos recursos captados será utilizado para recomposição do caixa do Fundo, além de investimentos estratégicos nos equipamentos, como um projeto de R\$ 35 milhões para um *retrofit* completo no Shopping Praia da Costa, e novas oportunidades de aquisição de ativos.

Após as transações, o Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 625,1 milhões, já considerando a previsão de pagamento do *earnout* do Praia da Costa, no início de 2025. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos que serão recebidas em janeiro e julho de 2025, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 199,5 milhões, que representam 5,2% de seus ativos totais.

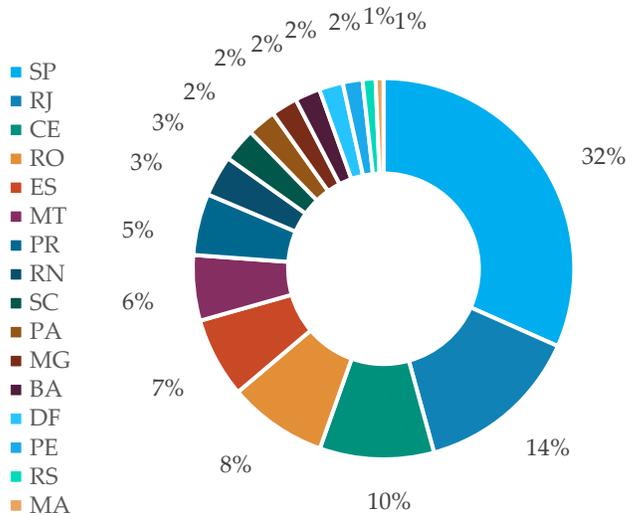
A conclusão das aquisições trouxe dois novos Estados para o portfólio do Fundo, reforçando sua tese de diversificação, com presença em 16 Estados. São os primeiros investimentos no Maranhão e no Rio Grande do Sul. Além disso, adicionamos duas novas administradoras ao portfólio: a Allos, empresa resultante da fusão entre Aliance Sonae e brMalls e possui um portfólio composto por 62 shoppings presentes nas cinco regiões do Brasil, sendo a maior administradora de shopping centers da América Latina e referência de excelência de gestão, que administra os shoppings Plaza Sul, Villagio Caxias, Carioca Shopping e Bangu Shopping; e uma empresa do Grupo Tacla, que possui forte presença no Sul do Brasil, especialmente na cidade de Curitiba, que administra o Shopping Estação.

O Fundo passa a ter 291,7 mil m<sup>2</sup> de ABL (área bruta locável) própria distribuída em 30 shoppings, em 16 Estados brasileiros e que contam com 11 administradoras distintas, reforçando sua posição como o fundo imobiliário com maior número de participações diretas em shopping centers, presente em todas as regiões do Brasil.

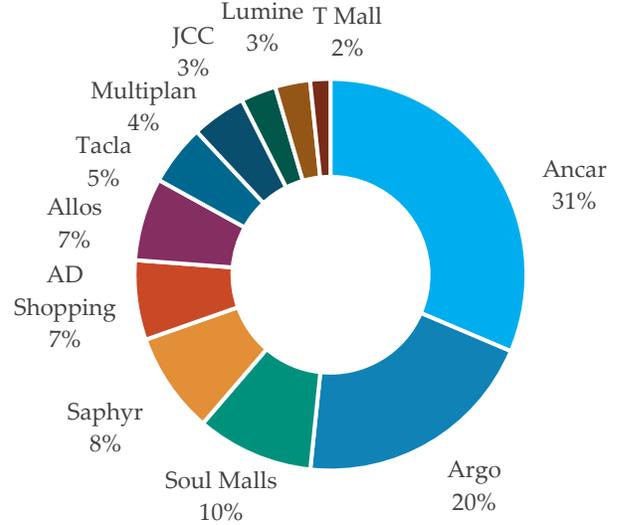
### % NOI por Ativo



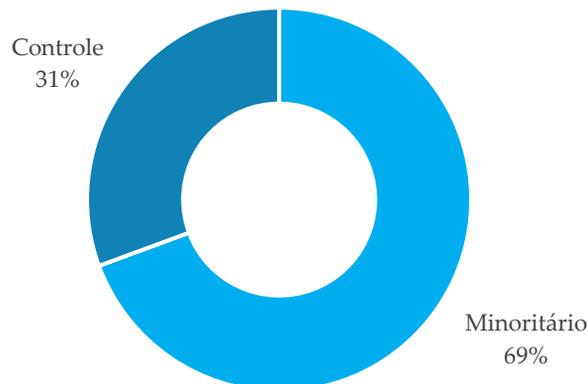
### % NOI por Estado



### % NOI por Administradora



### % NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII

Comunicado ao Mercado

JUNHO 2024

**VINCI**  
partners

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2024.



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



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