

## VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM 3 SHOPPINGS

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 10 de agosto de 2023, na data de ontem, o Fundo concluiu a aquisição dos seguintes shopping centers (“Transação”):

- i. 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF.
- ii. 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN.
- iii. 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE.

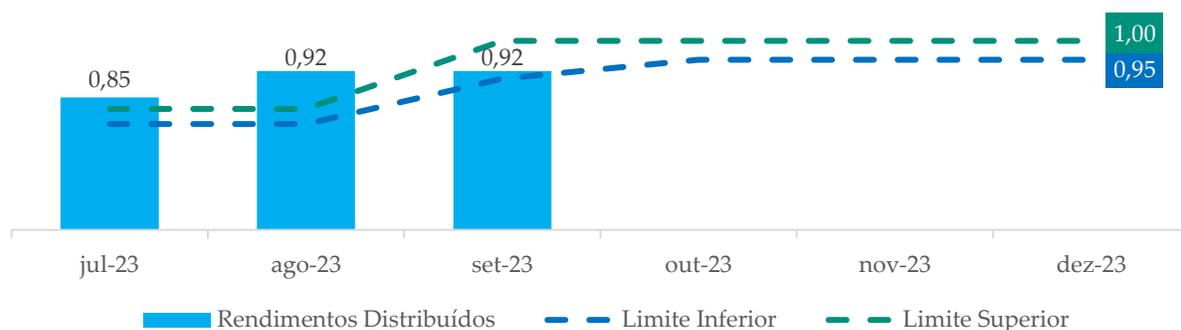
O valor total da Transação foi de R\$ 283,8 milhões, sendo R\$ 220,2 milhões pagos nesta data e o saldo de R\$ 63,6 milhões em outubro de 2024, sem incidência de correção monetária. A partir da presente data, o Fundo passará a ter direito sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) dos ativos, em regime caixa. Nessa transação, a gestora estima um *cap rate* de 8,9% para os próximos 12 meses e um *yield* de primeiro ano de 9,5% considerando apenas a parcela paga à vista.

Com as aquisições, o Fundo conclui a alocação dos recursos captados na 9ª emissão de cotas, encerrada em 02 de outubro de 2023, adicionando 23 mil m² de ABL própria. Dessa forma, o Fundo passa ter 23 shopping centers, com 250 mil m² de área bruta locável (“ABL”), distribuídos em 14 estados com presença em todas as regiões do país, administrados por 9 administradoras distintas, fortalecendo a tese de diversificação do Fundo. Além disso, o VISC permanecerá sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings.

### Receita Esperada e Resultado Gerado

Com a conclusão da Transação, a distribuição mensal de rendimentos do fundo permanece estimada entre R\$ 0,95 e R\$ 1,00 por cota até dezembro de 2023. **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.**

#### Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



## Os Ativos e a Aderência à Estratégia do Fundo

### Shopping Conjunto Nacional – Brasília, DF



O Shopping Conjunto Nacional foi inaugurado em 1971, sendo o primeiro shopping center da capital federal e o segundo shopping construído no Brasil. Considerado um marco e símbolo cultural da cidade, o empreendimento faz parte do Plano Piloto de Brasília – localizado no coração da capital - e foi desenvolvido pelo arquiteto e urbanista Lúcio Costa.

O Conjunto Nacional é um dos shoppings mais tradicionais do país, com 44.000 m<sup>2</sup> de área bruta comercial<sup>1</sup> e 37.900 de ABL e com mais de 300 lojas, incluindo conceituadas marcas do mercado varejista e alimentação com várias opções de fast-food e restaurantes, sendo 8 âncoras e 5 megalojas.

Com mais de 1,8 milhão de visitantes por mês, o shopping está estrategicamente localizado na região central de Brasília, próximo aos principais pontos turísticos e à estação central da cidade.

### Natal Shopping – Natal, RN



Inaugurado em 1992 e dominante na sua região de atuação, o Natal Shopping foi o primeiro shopping de Natal e do Rio Grande do Norte. Em 2013, passou por um processo de revitalização que culminou com a sua ampliação, tornando-se ainda mais moderno, sofisticado atendendo majoritariamente o público A/B da capital. Com a expansão, teve sua ABL acrescida para 28.318 m<sup>2</sup> e ganhou um novo *deck parking*.

<sup>1</sup> O shopping possui 6.100 m<sup>2</sup> em lojas de propriedade de terceiros, que não contribuem para a receita de locação do shopping

O shopping inaugurou recentemente um espaço gastronômico e de lazer ao ar livre denominado Alpendre, aderente às características da região onde está localizado..

Atualmente, o shopping conta com mais de 170 lojas, sendo 5 âncoras e 6 megalojas. Além disso, o Natal Shopping ainda conta com 8 salas de cinema e apresenta um fluxo de 480 mil visitantes por mês.

### Via Sul Shopping – Fortaleza, CE



Inaugurado em 2008 e sob a administração da Ancar Ivanhoe desde 2013, o Via Sul Shopping está estrategicamente posicionado em um dos principais corredores econômicos da cidade. Sua localização vantajosa, adjacente ao Centro de Convenções, ao Fórum e a várias instituições de ensino, exerce uma influência significativa no perfil demográfico e na capacidade de atrair um público diversificado e qualificado para o shopping.

Com um foco prioritário nas classes B e C, o Via Sul Shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de 120 lojas, sendo 6 âncoras e 5 megalojas, bem como 6 salas de cinema. Além disso, o shopping possui uma vocação para serviços, contando com uma academia, instalações para consultas médicas e agências bancárias.

## Aderência à Estratégia do Fundo

A Transação é totalmente aderente à estratégia do Fundo, fortalecendo ainda mais a tese de diversificação, adicionando duas novas capitais onde o Fundo ainda não possuía presença e reforçando seus investimentos no Centro Oeste e Nordeste em shoppings tradicionais nas suas respectivas praças.

### Representatividade de NOI do portfólio adquirido

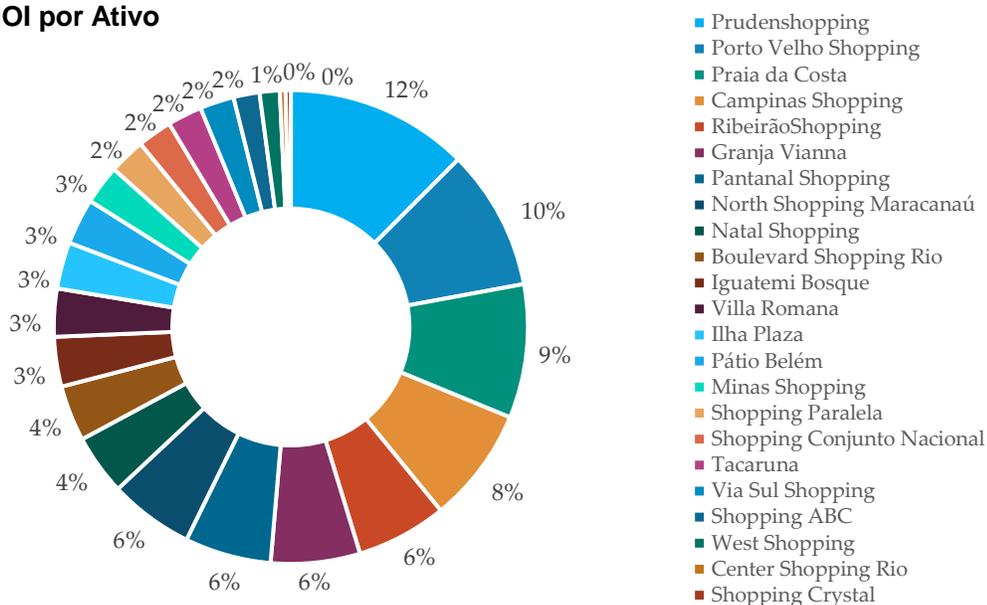


## Portfólio do Fundo

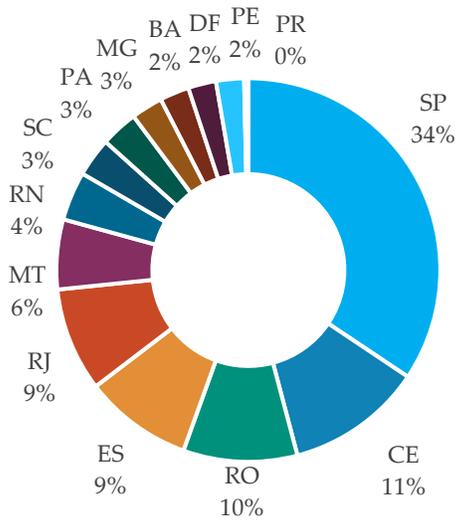
Com a conclusão da Transação, o Fundo passa a ter 23 shopping centers, com 250 mil m<sup>2</sup> de ABL, distribuídos em 14 estados com presença em todas as regiões do país, administrador por 9 administradoras distintas.

O portfólio do Fundo passou a ter a seguinte configuração:

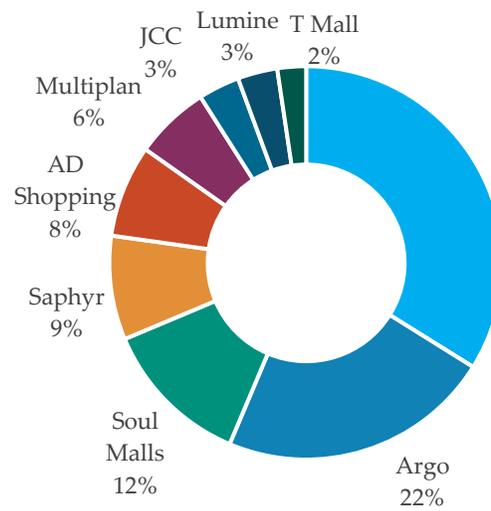
### % NOI por Ativo



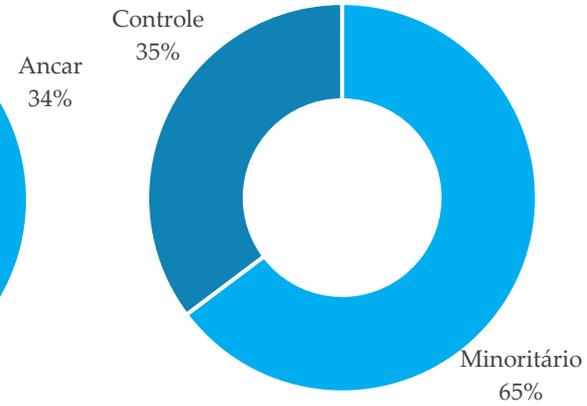
### % NOI por Estado



### % NOI por Administradora



### % NOI por Tipo de Participação



Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2023.



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS  
LTDA.



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