

## VINCI SHOPPING CENTERS CELEBRA MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA A POTENCIAL VENDA 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 na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, 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:

No dia 13 de junho de 2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a venda parcial de suas participações nos seguintes shopping centers:

- i. 10,0% do Villa Romana Shopping, localizado em Florianópolis, SC;
- ii. 9,0% do Shopping Iguatemi Bosque, localizado em Fortaleza, CE; e
- iii. equivalente a 5,0% do RibeirãoShopping, localizado em Ribeirão Preto, SP<sup>1</sup>.

O valor total da transação é de R\$ 297,5 milhões. A efetiva conclusão da alienação depende do cumprimento de condições precedentes, comuns a esse tipo de negócio, incluindo a formalização dos documentos definitivos, conclusão satisfatória da diligência dos ativos e o não exercício do direito de preferência por coproprietários.

O *cap rate* estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023. Após a conclusão da transação, o Fundo permanecerá com 10% do Villa Romana Shopping, 6% do Shopping Iguatemi Bosque e o equivalente a 15,3% do RibeirãoShopping.

### Estrutura da Transação

O valor total da transação será recebido pelo Fundo de forma parcelada através do seguinte cronograma:

- 25% do valor total será pago no momento da conclusão da transação.
- 42% em janeiro de 2024.
- 15% em julho de 2024.
- 18% em janeiro de 2025.

Vale ressaltar que as parcelas a prazo serão corrigidas pelo IPCA, a partir da conclusão da transação, até a data de seus efetivos recebimentos.

---

<sup>1</sup> Frações imobiliárias de diversas fases do empreendimento que em 2022 representaram 5% do NOI do empreendimento

## Resultado Gerado

Caso a transação seja efetivada, o ganho de capital gerado pela venda representa um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 94,2 milhões, o equivalente a R\$ 5,07/cota na data de hoje e, considerando a estimativa da correção das parcelas a prazo por IPCA, o resultado gerado total pela transação até janeiro de 2025 deverá ser de R\$ 100,6 milhões, o equivalente a R\$ 5,41/cota. O resultado gerado pela transação irá compor a base de resultado futura do fundo, devendo no mínimo 95% ser distribuído como rendimento aos cotistas.

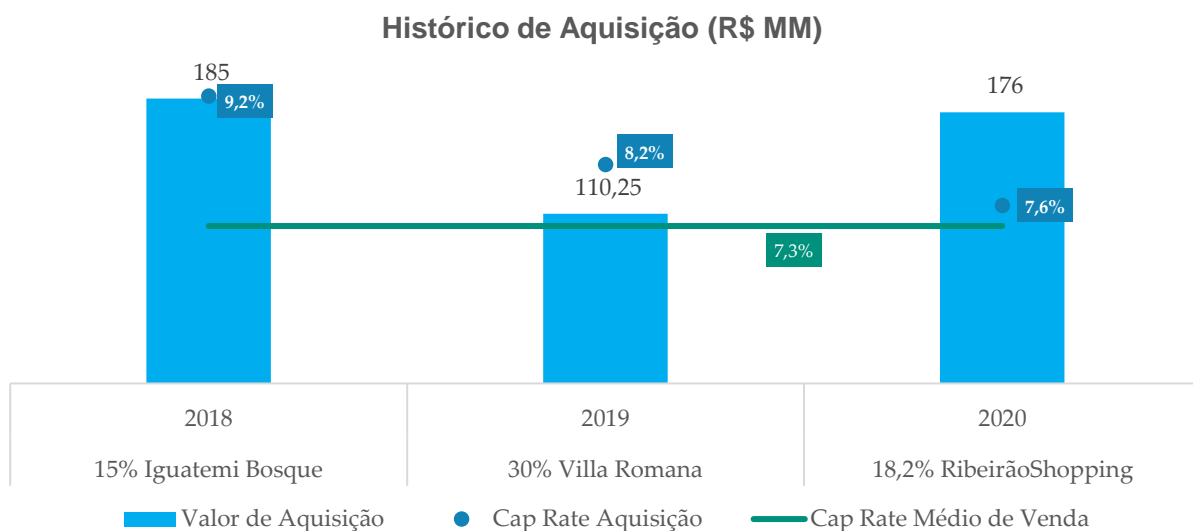
**Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

## Histórico dos Investimentos

Em setembro de 2018, o Fundo adquiriu 15% de participação no Shopping Iguatemi Bosque (então Shopping Center Iguatemi Fortaleza) por R\$ 185 milhões. Na época, a gestão estimou um *cap rate* de aquisição 9,2%.

Em outubro de 2019, o Fundo adquiriu 30% da fração imobiliária do Villa Romana (então Shopping Iguatemi Florianópolis) por aproximadamente R\$ 110 milhões, o que representava um *cap rate* de aquisição de 8,2%.

Em 2020, o Fundo adquiriu frações imobiliárias equivalentes a 18,2% da área bruta locável do RibeirãoShopping, que representaram 20,3% do NOI de 2022, através de duas transações, uma em agosto e a seguinte em novembro, a um *cap rate* médio de aquisição de 7,6%.



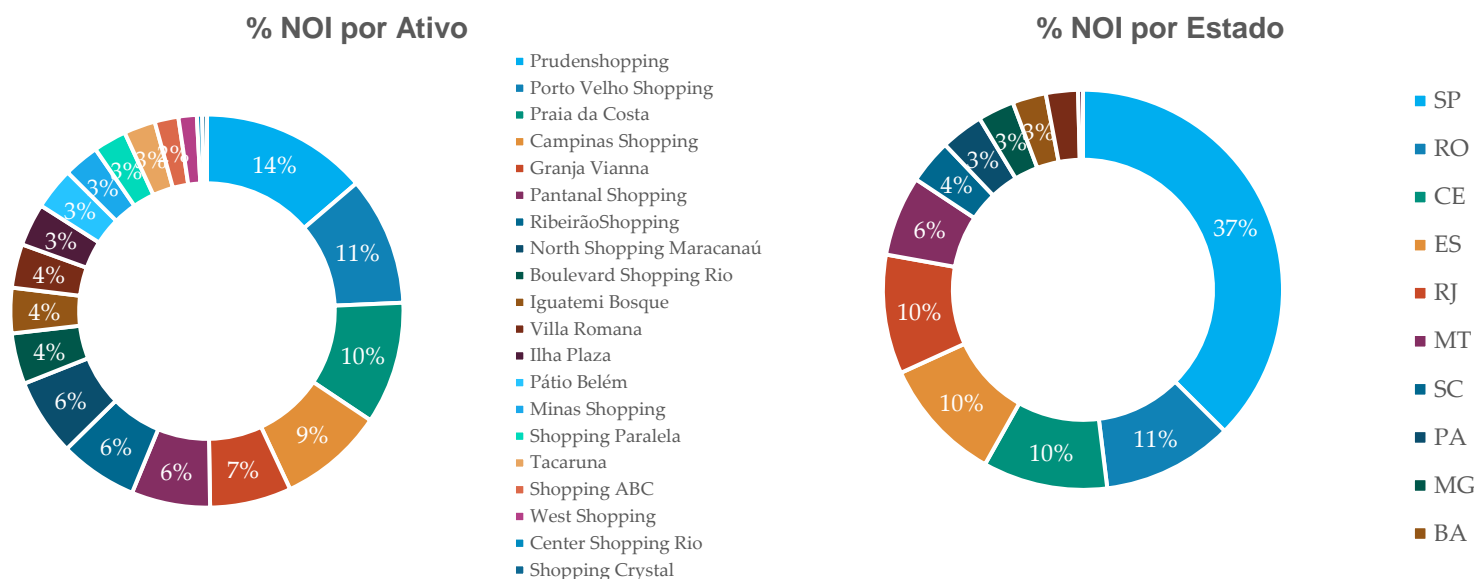
### Gestão Ativa

Essa potencial transação reforça a tese de gestão ativa do Fundo, de forma que permite a reciclagem de portfólio, contribuindo para diversificação e busca por retorno. A implementação de uma estratégia diferenciada, baseada em uma visão de longo prazo e em uma análise cuidadosa das condições de mercado, possibilita ao Fundo realizar aquisições de alta qualidade a preços atrativos, além de aproveitar oportunidades de vendas em momentos oportunos. Poucos anos após a aquisição dos ativos, a transação resultou em uma taxa de interna de retorno nominal (TIR) combinada de 17,1% ao ano, o equivalente a CDI + 8,5% ao ano, e foi realizada a um valor 17,7% acima do laudo de avaliação dos ativos.

O Iguatemi Bosque, Villa Romana e o RibeirãoShopping foram adquiridos a um *cap rate* médio de 8,2% e vendidos a um *cap rate* de 7,3%, tendo apresentado no período do investimento um crescimento composto (CAGR) do NOI combinado de 10,1% ao ano<sup>2</sup>. A transação, além da reciclagem de portfólio, irá permitir a geração de caixa para honrar com as obrigações do Fundo para os próximos 2 anos, bem como um ganho de capital expressivo aos cotistas.

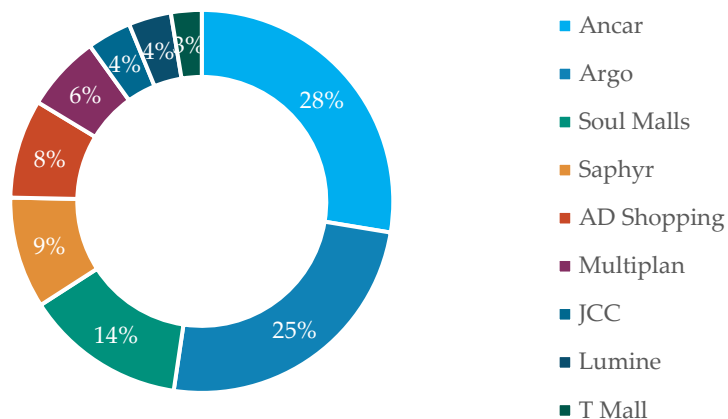
### Portfólio do Fundo

Caso a alienação de tais ativos seja concluída, o portfólio do Fundo passará a apresentar a seguinte composição e diversificação:

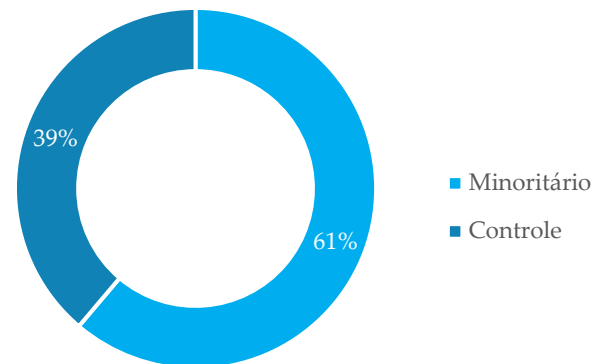


<sup>2</sup> Calculado com base na média ponderada do crescimento anual composto (CAGR) do NOI de cada ativo do ano-calendário anterior à aquisição pelo fundo e os últimos 12 meses completados em abril de 2023;

### % NOI por Administradora



### % NOI por Tipo de Participação



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2023.



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



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