

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

27 DE SETEMBRO 2021

### VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE 4 SHOPPING CENTERS

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/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.554.274/0001-25 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/MF 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 03 de agosto de 2021 \(“Fato Relevante Anterior”\)](#), na data de hoje, o Fundo conclui a aquisição, de forma direta e indireta, dos seguintes shoppings centers:

- i) 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT.
- ii) 49,0% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO.
- iii) 40,0% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ.
- iv) 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.

Desta forma, a partir desta data o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados em regime caixa dos shoppings referentes às frações imobiliárias adquiridas. Cabe lembrar que, conforme informando no Fato Relevante Anterior, a transação conta com uma estrutura de garantia de NOI mensal em regime caixa pelo vendedor até dezembro de 2023, limitado ao total de R\$ 20 milhões no acumulado do período, obedecendo os valores da tabela abaixo:

Valor Mensal Garantido	Período
R\$ 3.737.000,00	Nos meses do ano de 2021 a partir da conclusão da transação
R\$ 3.820.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2022
R\$ 3.877.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2023

Considerando as projeções da administradora dos shoppings para os ativos a serem adquiridos, o *cap rate* estimado da transação é de 8,0% para os próximos 12 meses, e considerando apenas a garantia mínima de NOI, o *cap rate* seria de 6,9%. Adicionalmente, a gestora estima que a transação irá gerar uma taxa interna de retorno (TIR) de 15,1% ao ano.

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

27 DE SETEMBRO 2021

Com as aquisições, o Fundo conclui a alocação dos recursos captados na [7ª emissão de cotas](#) encerrada nesta data e passa a deter 19 shopping centers em seu portfólio, distribuídos em 12 estados com presença em todas as regiões do país e administrados por 10 administradoras distintas.

### Estrutura da Transação

O valor final da transação foi de R\$ 659.500.000,00 (“Valor Total”) que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço (“Earn-Out”), relacionado à performance futura dos empreendimentos. Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através [da 7ª emissão de cotas](#), encerrada na data de hoje, no valor de R\$ 363,8 milhões além de uma operação estruturada de securitização no valor de R\$ 395,7 milhões com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e 3 anos de carência de amortização de principal. Além da quitação da transação, a captação em conjunto com a securitização resultou em uma adição de disponibilidades no Fundo de R\$ 100 milhões.

### Receita Esperada e Resultado Gerado

A receita operacional líquida (NOI) do portfólio adquirido esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 45,6 milhões, em cenário conservador, considerando apenas a garantia de NOI mínimo. A transação apresenta um incremento mensal de R\$ 0,03/cota ao resultado caixa do Fundo. Adicionalmente, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo de outubro de 2021 a setembro de 2022 se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,66 por cota. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. 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.**

### Conclusão da Alocação dos Recursos da 7ª de Cotas

Com a conclusão das aquisições, o portfólio do Fundo passa a ter 19 shopping centers, distribuídos em 12 estados com presença em todas as regiões do país e administrados por 10 administradoras distintas, somando mais de 220 mil m<sup>2</sup> de ABL Própria, o que representa um aumento de aproximadamente 40% da ABL Própria do Fundo. Com isso, o VISC permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações em shoppings e passa a ser o único fundo imobiliário de shoppings listado na B3 com presença em todas as regiões do país.

# Vinci Shopping Centers FII

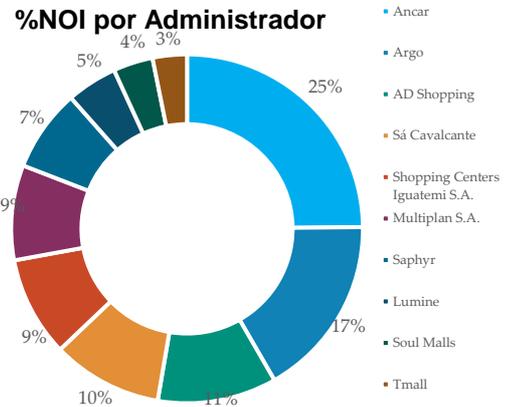
## Fato Relevante

27 DE SETEMBRO 2021

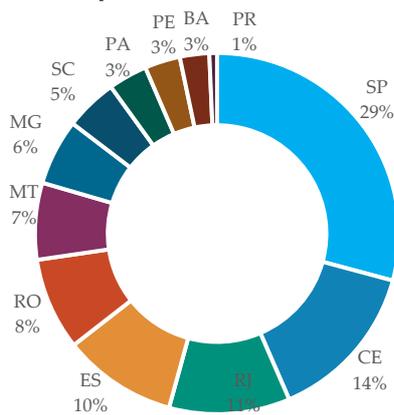
**%NOI por Ativo**



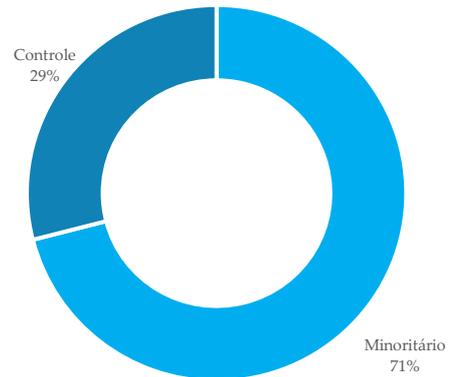
**%NOI por Administrador**



**%NOI por Estado**



**%NOI por Estado**



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2021.