

## VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI VENDA DO RIBEIRÃO SHOPPING

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:

No dia 09 de outubro de 2023, o Fundo concluiu a venda de participação equivalente a 5,0% do RibeirãoShopping objeto do [Fato Relevante](#) publicado em 14 de junho de 2023.

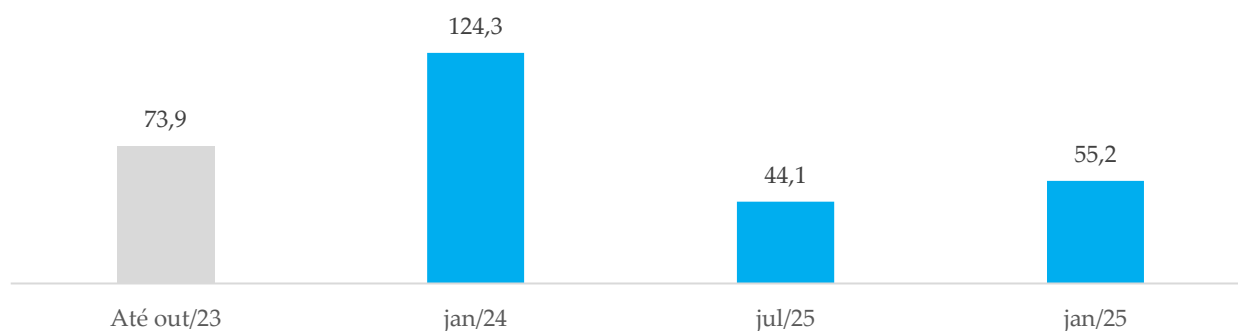
### Transação Consolidada

A venda parcial do RibeirãoShopping faz parte de uma transação de R\$ 297,5 milhões objeto de memorando de entendimentos divulgado em [Fato Relevante](#) em 14/06/2023, onde o Fundo negociou a venda parcial de 3 shopping centers, sendo eles: (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 (“Transação Consolidada”).

A Transação Consolidada representou um cap rate de 7,3%, levando-se em consideração o NOI caixa realizado dos 12 meses anteriores às suas negociações. Com a venda parcial do RibeirãoShopping nesta data, a Transação Consolidada foi integralmente concluída, tendo o Fundo recebido R\$ 73,9 milhões até a presente data e o restante será recebido, com correção por IPCA, conforme o seguinte cronograma:

- R\$ 124,3 milhões em janeiro de 2024;
- R\$ 44,1 milhões em julho de 2024; e
- R\$ 55,2 milhões em janeiro de 2025.

### Cronograma de Recimento (R\$ Milhões)

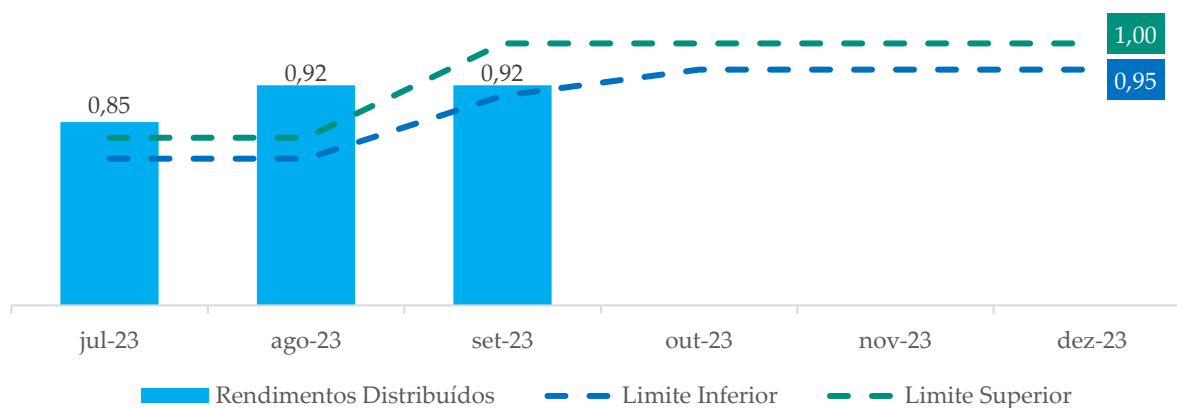


### Resultado Gerado

O ganho de capital gerado pela Transação Consolidada representa um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 86,8 milhões, o equivalente a R\$ 4,08/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\$ 92,7 milhões, o equivalente a R\$ 4,36/cota. O resultado gerado pela transação irá compor a base de resultado futuro do fundo, devendo no mínimo 95% ser distribuído como rendimento aos 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.** Com a conclusão das vendas, realizamos, também, o pré-pagamento do CRI Campinas (Tranche 1), sem incidência de multa, no volume total de R\$ 47 milhões.

Com a conclusão da Transação, estimamos uma distribuição mensal de rendimentos 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)



### Gestão Ativa

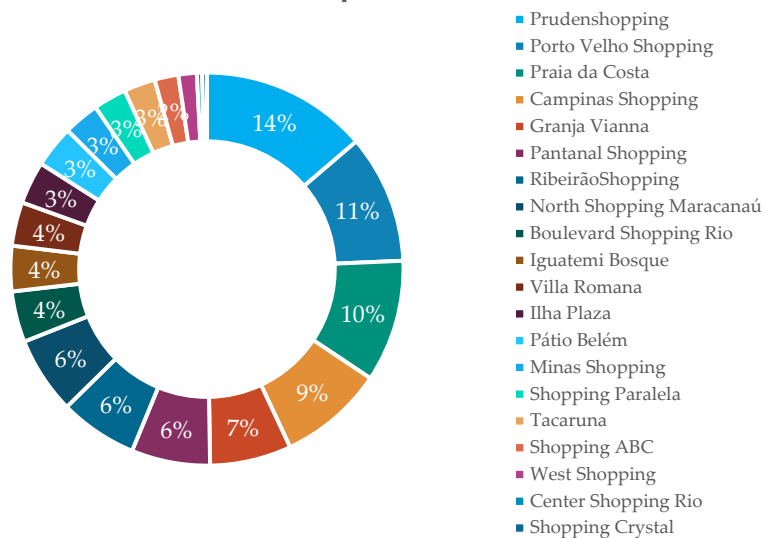
A Transação Consolidada reforça a tese de gestão ativa do Fundo, permitindo a reciclagem de portfólio, contribuindo para sua diversificação e busca por retorno. A implementação de uma estratégia diferenciada, baseada em uma visão de longo prazo e em uma análise cuidadosa das condições de mercado, possibilita ao Fundo realizar aquisições de alta qualidade a preços atrativos, além de aproveitar oportunidades de vendas em momentos oportunos.

A Transação Consolidada 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 da soma dos ativos.

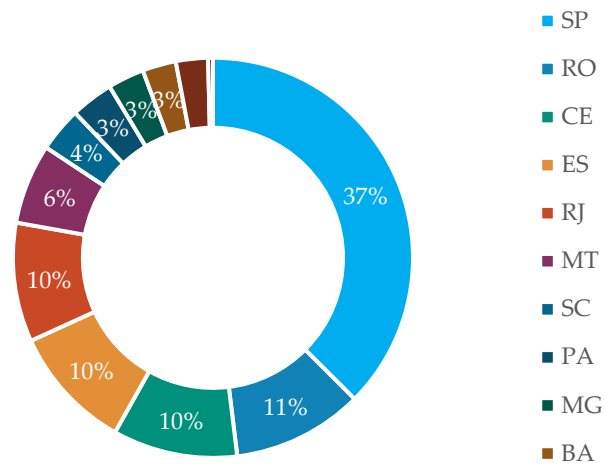
### Portfólio do Fundo

Com a conclusão da Transação, o portfólio do Fundo passará a apresentar a seguinte composição e diversificação:

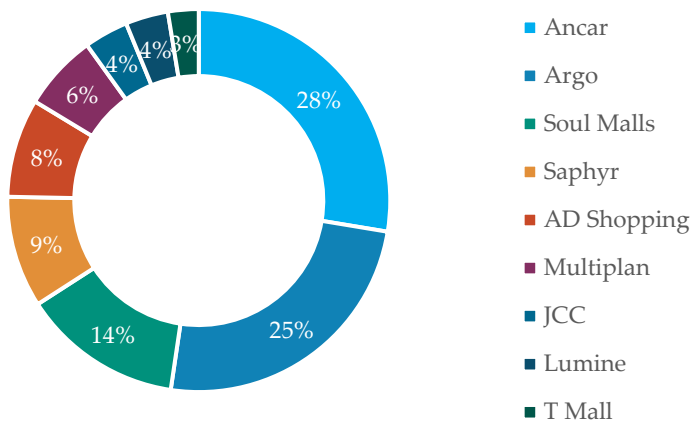
**% NOI por Ativo**



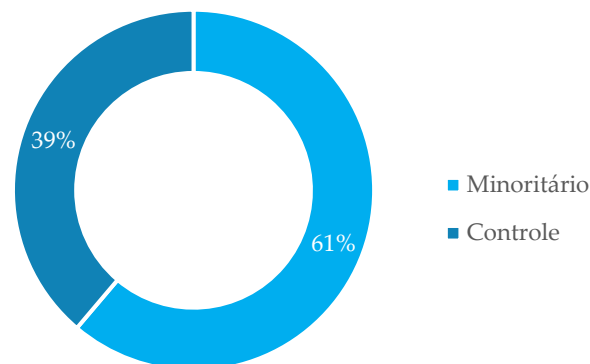
**% NOI por Estado**



**% NOI por Administradora**



**% NOI por Tipo de Participação**



Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2023.



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



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