

VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE 20,0% DO MADUREIRA SHOPPING, LOCALIZADO NO RIO DE JANEIRO, RJ.

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, o Fundo concluiu a aquisição de 20,0% do Madureira Shopping (“Aquisição”), localizado no Rio de Janeiro, RJ, com área bruta locável (ABL) aproximada de 37 mil m². Desta forma, o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados em regime caixa do shopping referente à fração imobiliária adquirida.

O valor total da Aquisição foi de R\$ 70.080.000,00 (“Preço”), o que representa um *cap rate* de 9,1% para os próximos 12 meses. Do Preço, R\$ 56,1 milhões foram pagos à vista e R\$ 14,0 milhões serão pagos até o dia 5 de janeiro de 2024.

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\$ 32,0 milhões. O resultado gerado por cota será divulgado de forma consolidada, no momento da conclusão da alocação dos recursos da 10ª emissão de cotas. **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 1989, o Madureira Shopping é um ativo dominante em sua região e está entre os principais shoppings centers da Zona Norte do Rio de Janeiro, que possui aproximadamente 2,5 milhões de habitantes.



Com foco prioritário nas classes B e C, o Madureira Shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de em 170 lojas, incluindo 7 âncoras, 8 megalojas e 25 opções de alimentação, além de um amplo estacionamento com cerca de 600 vagas. Entre as principais marcas do shopping estão: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, Pernambucanas, Outback e Universidade Estácio de Sá. O complexo também conta com um cinema de alta qualidade, composto por 5 salas operadas pela Kinoplex¹.

O Madureira Shopping possui 37 mil m² de ABL, dos quais aproximadamente 8,5 mil são destinadas a operações diferentes das de varejo, como uma universidade e uma alameda de serviços que complementam o mix do empreendimento.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O NOI estimado para o ano de 2023 do ativo é em torno de R\$ 30 milhões. Quando consideramos apenas a ABL de varejo (descontada a área e as receitas provenientes da universidade) o NOI/m² do shopping estimado para 2023 é de R\$ 986/m². Este NOI apresentou crescimento médio composto anual (CAGR) de aproximadamente 6,6% ao ano entre os anos de 2019 e 2023. As Vendas do Madureira Shopping também possuem tendência de crescimento, com um incremento de 4,8% quando se comparam os anos de 2022 e o resultado estimado para 2023. A Taxa de Ocupação do ativo encerrará 2023 por volta de 90,5%, representando uma potencial alavanca de crescimento para 2024, através de uma curva de ocupação crescente projetada para o ano, que impactará positivamente a geração de resultado do empreendimento.

¹ Madureira Shopping

Localização – Rio de Janeiro, RJ

O shopping possui uma localização estratégica, situado em uma movimentada rua de alto tráfego de pedestres, em frente ao Parque Madureira, e a mais de 7km de distância do seu competidor mais próximo. Com uma estimativa de mais de 1,4 milhão de visitantes por mês, o shopping atrai uma considerável quantidade de consumidores, sendo dominante em sua região.



Administração – Ancar Ivanhoé

O Madureira Shopping é o 7º ativo que o VISC adquire que é administrado pela Ancar Ivanhoé.

Fundada em 1972, sendo uma das pioneiras no ramo de shoppings, a Ancar se associou à canadense Ivanhoé Cambridge em 2006, formando a Ancar Ivanhoe. A associação permitiu que a empresa pudesse investir em novos projetos e na gestão de empreendimentos, tornando-se uma das principais referências no segmento de administração de shopping centers.

Atualmente, a Ancar Ivanhoe administra uma carteira de 25 shoppings que possuem mais de 1 milhão de m² de ABL, distribuída em 4.500 lojas e recebendo mais de 300 milhões de visitantes por ano².

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.



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



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

² Ancar Ivanhoé