

VINCI SHOPPING CENTERS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE 35,0% DO SHOPPING ESTAÇÃO, LOCALIZADO NO CURITIBA, PR.

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 35,0% do Shopping Estação (“Aquisição”), localizado no Curitiba, PR.

O valor total da Aquisição foi de R\$ 156,3 milhões (“Preço”), o que representa um *cap rate* de 10,3 % para os próximos 12 meses.

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\$ 46,0 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 1997, o Shopping Estação é um empreendimento mixed-use localizado na esquina das avenidas Sete de Setembro e Marechal Floriano Peixoto, duas das principais avenidas de Curitiba, em uma antiga estação ferroviária. O ativo possui aproximadamente 54,7 mil m² de ABL¹ e conta com cerca de 900 mil consumidores mensais. Da ABL total do Ativo, 27,7 mil m² correspondem à área de shopping, enquanto o restante é destinado a escritórios, complementando o mix e gerando tráfego adicional para o shopping.



O Shopping Estação oferece um mix completo e sólida ancoragem, contando com cerca de 150 lojas, dois teatros, um museu, dez salas de cinema, uma praça de alimentação e um centro de convenções. O empreendimento ainda inclui uma academia e abriga uma operação universitária. Entre as principais marcas presentes no shopping, destacam-se Centauro, Renner, Riachuelo, Smart Fit, Madero e Pizza Hut.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O NOI/m² da ABL de shopping foi em R\$ 1.163/m² nos últimos 12 meses, acima da média do portfólio do Fundo. Além disso, o Shopping Estação apresentou vendas/m² das lojas satélites acima de R\$ 2.400/m² no mesmo período e uma taxa de ocupação próxima a 93% ao final do ano de 2023.

Os demais indicadores operacionais do ativo demonstram patamares saudáveis, em linha com os observados no portfólio atual do Fundo, como um nível de descontos próximo à 4% e inadimplência líquida de 2,1%.

¹ Área Bruta Locável

Localização – Curitiba, PR

O Shopping Estação é um dos principais shoppings de Curitiba, município mais populoso do Paraná e da região Sul do país². Localizado na região central, o shopping está inserido em uma área de alto fluxo, na interseção de duas das principais avenidas da cidade, próximo à rodoviária, com a presença de prédios residenciais, empresas e instituições de ensino.



Administração – Allos

O Shopping Estação é administrado pela Allos, empresa resultante da fusão entre Aliansce Sonae e brMalls e possui um portfólio composto por 62 shoppings presentes nas cinco regiões do Brasil, sendo a maior administradora de shopping centers da América Latina e referência de excelência de gestão.

Com a conclusão da transação, o Fundo passa a contar com 10 administradoras distintas, reforçando sua tese de diversificação.

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2024.



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



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

² IBGE