

VINCI SHOPPING CENTERS CONCLUI AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO CAMPINAS SHOPPING, LOCALIZADO EM CAMPINAS, SP.

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:



Nos termos do [Fato Relevante](#) divulgado em 22 de setembro de 2022, o Fundo concluiu na data de hoje a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping (“Aquisição”), localizado em Campinas, SP, com área bruta locável total de 36.165 m². Desta forma, a partir desta data 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\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um *cap rate* de 9,50% para os próximos 12 meses.

Com a aquisição, o Fundo passa a deter 20 shopping centers em seu portfólio. Além disso, a compra do Campinas Shopping, que passa a representar a terceira maior contribuição de NOI ao portfólio do Fundo, é a quarta aquisição de controle de um shopping pelo Fundo. Após a transação, o VISC permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings e o único fundo imobiliário de shopping centers listado na B3 com presença em todas as regiões do país.

Forma de Pagamento

Para a conclusão da transação, R\$ 90,5 milhões foram pagos à vista através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, encerrada na data de hoje, e R\$ 135,8 milhões serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 45,3 milhões com prazo final em 4 anos e R\$ 90,5 milhões em 12 anos.

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\$ 39 milhões. A transação apresenta um incremento mensal de R\$ 0,01/cota ao resultado caixa do Fundo

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

O Ativo e sua Aderência à Estratégia

Inaugurado em 1994, o Campinas Shopping é o mais importante centro de compras, lazer e serviços da região oeste da cidade e um dos principais shoppings de Campinas., principal cidade do interior de São Paulo, com uma população superior a 1 milhão de habitantes e o município brasileiro com o 10º maior PIB¹ do país.



Com um foco prioritário nas classes B e C, o Campinas Shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de 150 lojas e 10 salas de cinema, além de diversas opções de restaurantes, serviços, academia e universidade. O shopping conta com o único Poupatempo da cidade, que contribui como importante alavanca de fluxo de pessoas. Entre as principais marcas do shopping estão: Riachuelo, C&A, Casas Bahia, Lojas Americanas, Kalunga, Renner, Outback e Starbucks.²

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

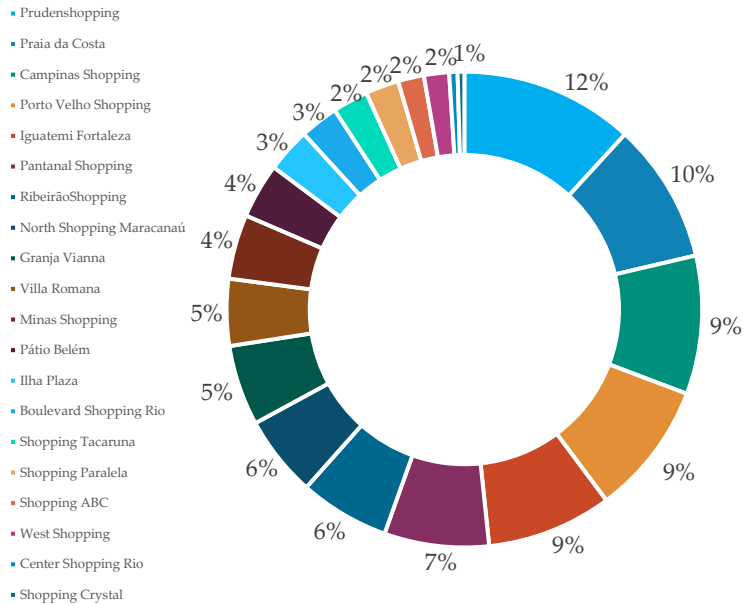
O Campinas Shopping se destaca em diversos indicadores operacionais, quando comparado com a média do portfólio do Fundo. O shopping apresentou NOI Caixa/m² nos últimos 12 meses de R\$ 1.088/m², valor 15% acima da média do Fundo no mesmo período. O Ativo apresenta uma taxa de ocupação de 94% e um nível de inadimplência em linha com o portfólio atual.

¹ IBGE, 2019

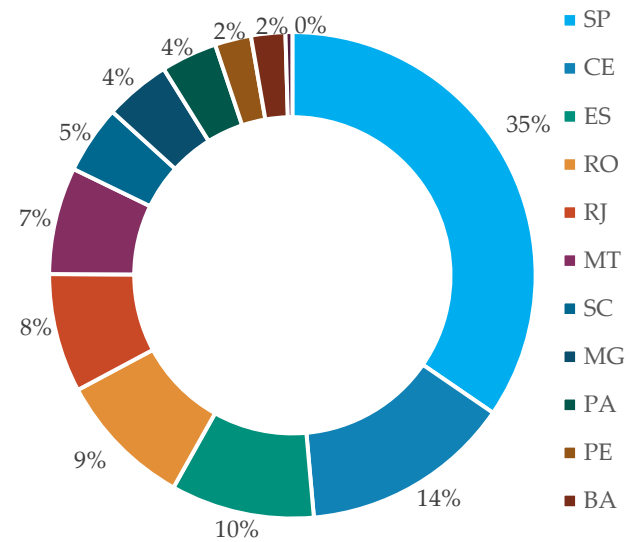
² Campinas Shopping

Diversificação para o Portfólio do Fundo

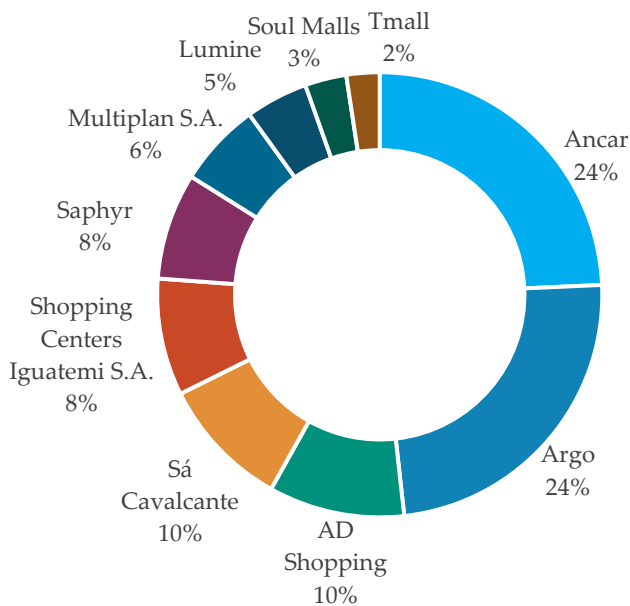
%NOI por Ativo



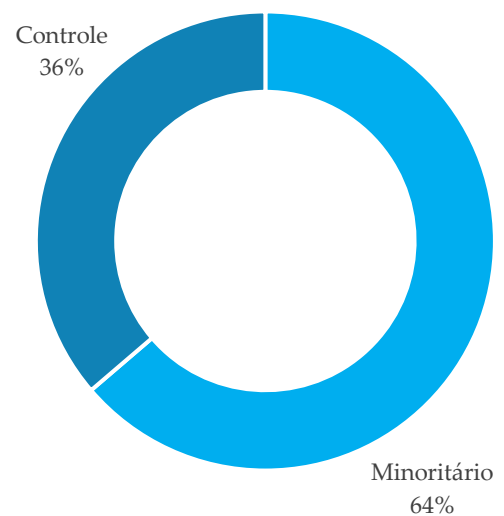
%NOI por Estado

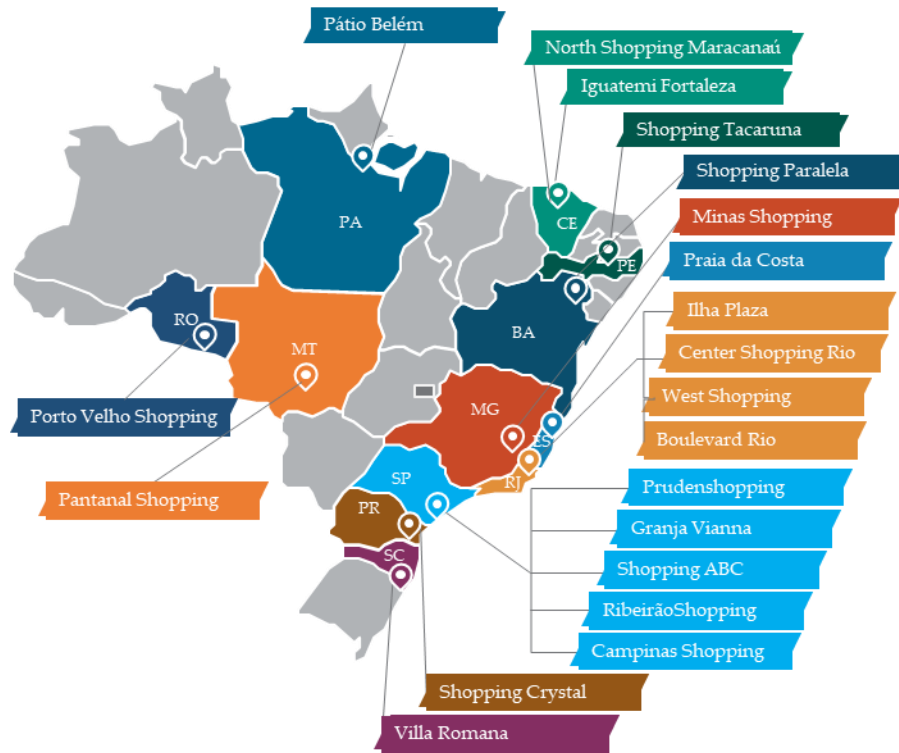


%NOI por Administrador



%NOI por Tipo de Participação





Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2022.



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



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