

## 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 m<sup>2</sup>. 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 PIB<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

### Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

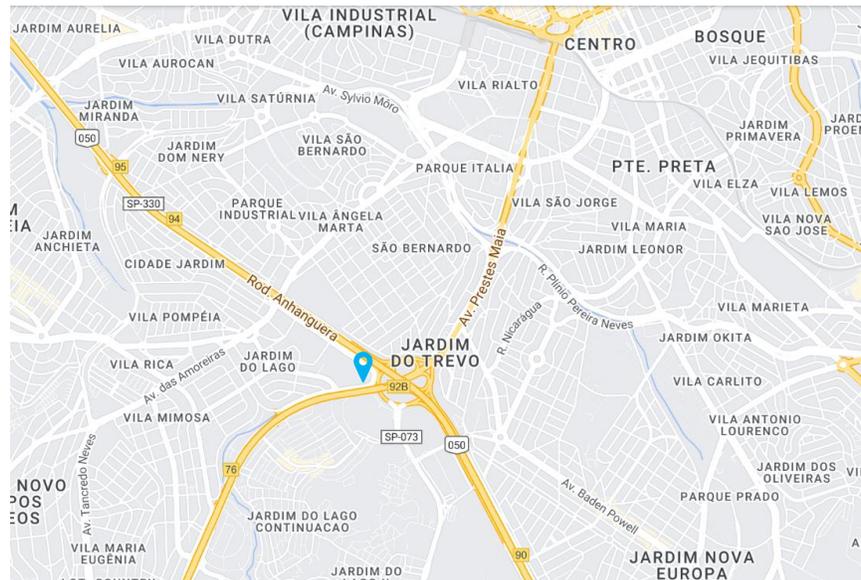
O Campinas Shopping se destaca em diversos indicadores operacionais, quando comparado com a média do portfólio do Fundo. O shopping apresentou NOI Caixa/m<sup>2</sup> nos últimos 12 meses de R\$ 1.088/m<sup>2</sup>, valor 15% acima da média do Fundo no mesmo período. O Ativo apresenta uma taxa de ocupação de 94% e um nível de inadimplência em linha com o portfólio atual.

<sup>1</sup> IBGE, 2019

<sup>2</sup> Campinas Shopping

### Localização – Campinas, São Paulo

O shopping possui localização estratégica, na interseção entre as rodovias Anhanguera e Santos Dummont, facilitando o acesso para seus consumidores. Além disso, o shopping está inserido na região oeste da cidade, que possui mais de 600.000 habitantes e próximo ao aeroporto de Viracopos, principal terminal aeroportuário de cargas do país.



### Administração – Argo

Anteriormente à aquisição, o Campinas Shopping era administrado pela brMalls, que também era a proprietária do Ativo. Por conta da combinação de negócios entre a brMalls e a Aliance Sonae e potencial risco de concentração de mercado, a administração do shopping precisará ser trocada e, desta forma, foi decidido entre os novos proprietários para gerir o ativo a contratação da Argo, empresa administradora independente de shopping centers que gere 21 empreendimentos localizados em 7 estados brasileiros, e que totalizam mais de 530 mil m<sup>2</sup> de ABL, entre os quais 4 shoppings do portfólio do Fundo.

### Aderência para a Estratégia do Fundo

Com a conclusão da aquisição, o Campinas Shopping passará a ser o 3º shopping com maior contribuição para a receita imobiliária do Fundo, com cerca de 9% da receita esperada do portfólio

O Fundo reforça sua estratégia de diversificação, adicionando mais uma participação de controle ao seu portfólio, que passa a ter 36% do NOI Próprio em participações de controle. Além disso, o Fundo aumenta sua exposição ao Estado de São Paulo, em uma de suas cidades mais relevantes, Campinas.

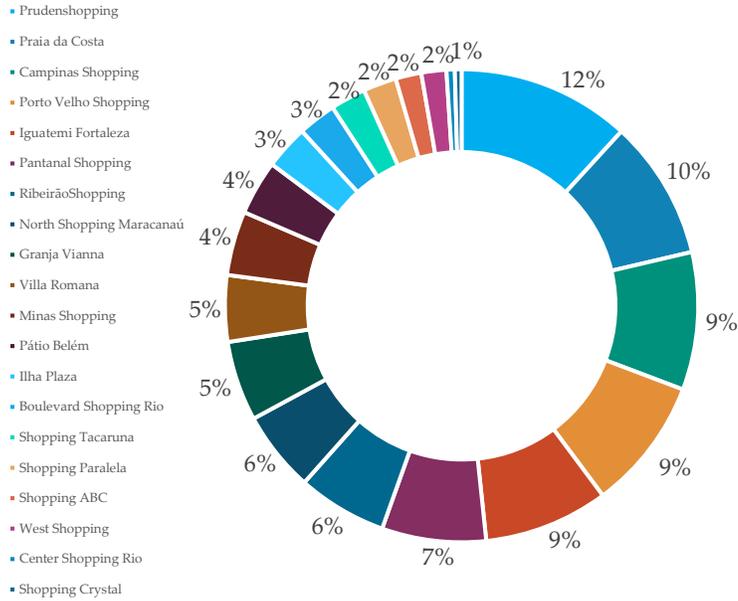
### Conheça mais sobre o Ativo:

Conheça mais sobre o Ativo através do vídeo elaborado pela gestão:

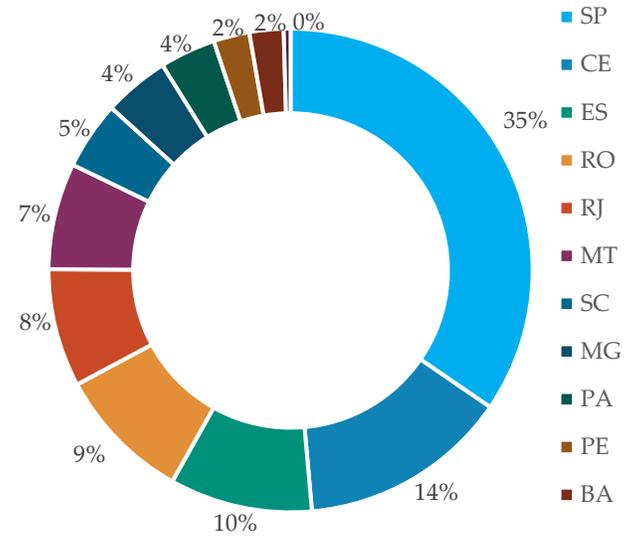


### Diversificação para o Portfólio do Fundo

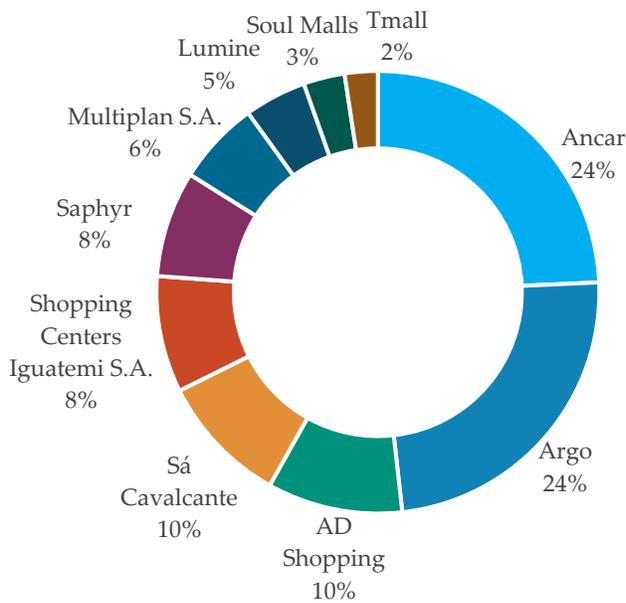
**%NOI por Ativo**



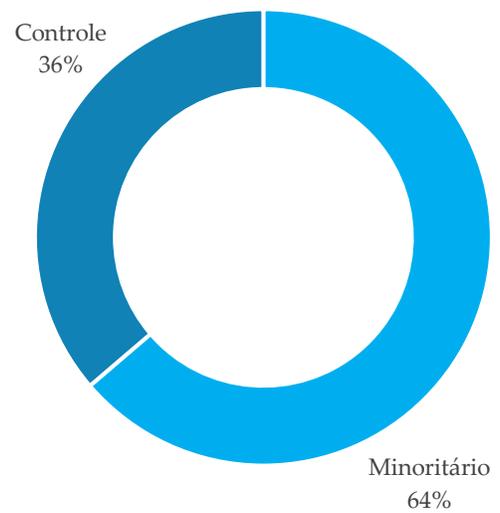
**%NOI por Estado**

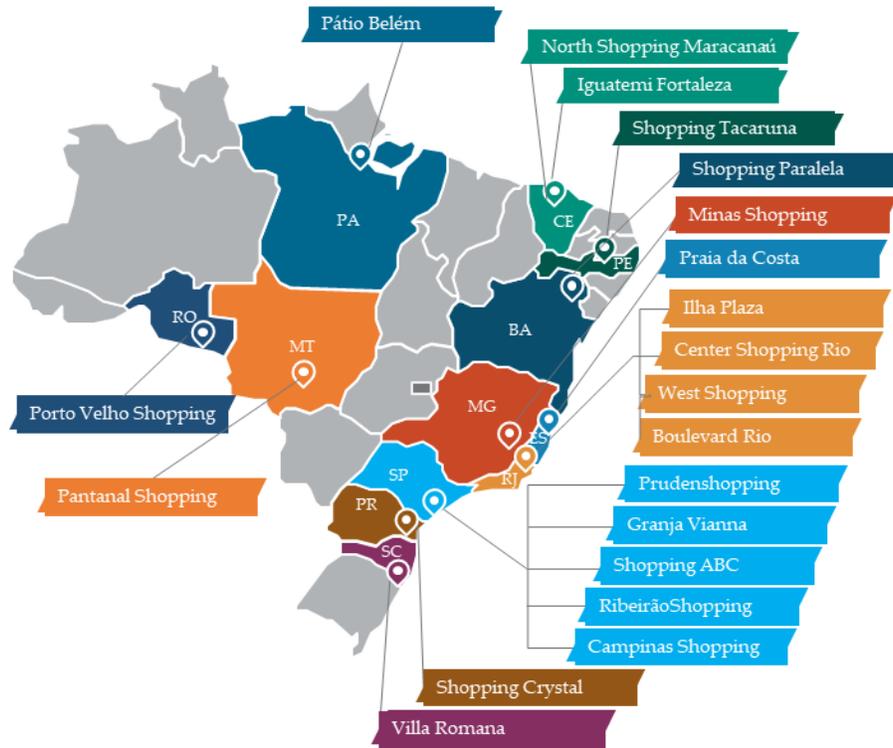


**%NOI por Administrador**



**%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.**