

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018

VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA

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/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.554.274/0001-25 e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na Rua Iguatemi, nº 15, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 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 28 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu o equivalente a 15% de participação no Shopping Center Iguatemi Fortaleza ("Shopping"), localizado em Fortaleza, capital do Ceará. O preço de aquisição da referida participação foi de R\$ 185 milhões e, considerando os efeitos do pagamento a prazo conforme detalhado a seguir, estimamos o *cap rate* em 9,2% no primeiro ano.

Com essa aquisição, o Fundo passa a ter participações em 9 shopping centers o que o posiciona como o maior fundo imobiliário da B3 em número de shoppings, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes, em 7 estados e administrados por 6 administradoras distintas.

Esta é a segunda aquisição de shopping utilizando recursos da 4ª Emissão de cotas do Fundo. Anteriormente, já havia sido anunciada a aquisição de participação no Shopping Tacaruna (conforme fato relevante de 19/09/2018) e o pré-pagamento parcial dos CRIs (conforme fato relevante de 15/05/2018). Ao todo, já foram utilizados aproximadamente 64% dos recursos da 4ª Emissão sendo o *cap rate* ponderado médio das aquisições realizadas de 9,6%. O time de gestão segue comprometido na alocação do capital remanescente nos próximos meses.

Estrutura da Transação

A aquisição envolve a compra de 100% das ações da GIF Shopping Malls SPE I S.A., companhia que detém 15% do Shopping Iguatemi Fortaleza e que será extinta tão logo sejam concluídos os trâmites necessários, passando o Fundo a deter participação direta no Shopping equivalente a 15%. A operação foi estruturada de modo que 80% do preço será pago à vista e 20% em 12 meses, corrigidos por IPCA, respeitadas as condições previstas no contrato.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018

Retorno

Conforme mencionado anteriormente, a transação foi realizada a um *cap rate* de 9,2%. A expectativa da gestão é que a aquisição do Shopping gere, na média dos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,17/cota ao mês, o que representaria um incremento de R\$ 0,06/cota ao mês do resultado caixa efetivamente gerado atualmente pelo Fundo. Até que o Fundo conclua a alocação integral dos recursos da oferta em shopping centers, não é possível prever alteração na expectativa de distribuição de rendimentos futuro do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



<https://www.iguatemifortaleza.com.br/>

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018

Mega shopping, maduro e consolidado

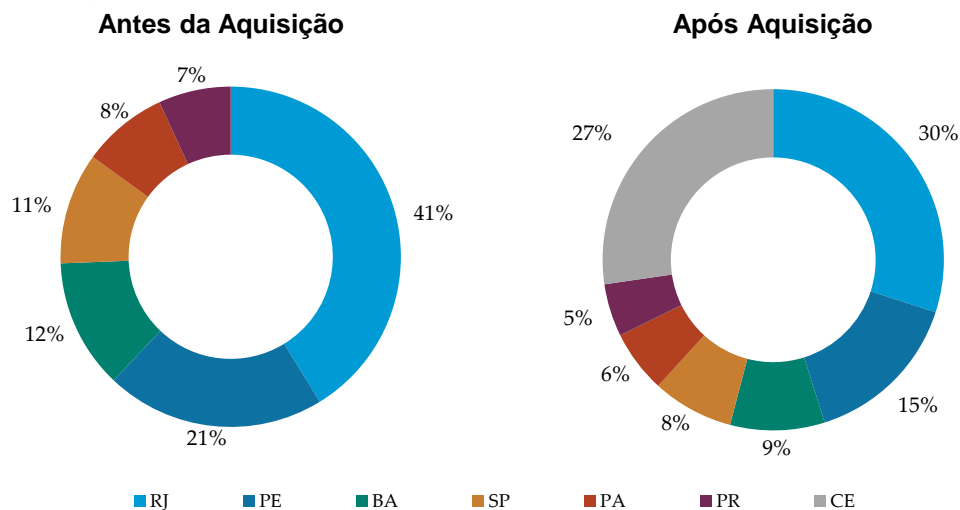
O Shopping Iguatemi Fortaleza, inaugurado em 1982, é atualmente o 9º maior shopping do Brasil, possui 90.016 m² de área bruta locável e mais de 450 lojas. O shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo que inclui 3 praças de alimentação, hipermercado, diversas opções de restaurantes e lazer. Entre as principais marcas do shopping estão: Zara, Forever 21, Renner, Le Biscuit, Americanas, Riachuelo, C&A, Reserva, Richards, Osklen, Schütz, Le Lis Blanc, John John, Lacoste, Adidas, Camicado, Fast Shop, Outback, Burger King, Hipermercado Extra, entre outras.

Diversificação para o portfólio do Fundo

O Shopping Iguatemi Fortaleza é o 9º imóvel no portfólio do Vinci Shopping Centers FII, que passa a ser o maior fundo imobiliário do segmento de shopping da B3 em número de propriedades.

Essa aquisição adiciona mais uma capital onde o Fundo não tinha exposição, sendo Fortaleza a capital do Nordeste com o maior PIB da região. É também a quinta cidade mais populosa do país, com cerca de 2,6 milhões de habitantes, conforme dados do IBGE.

Diversificação Por Estado (% ABL Própria)

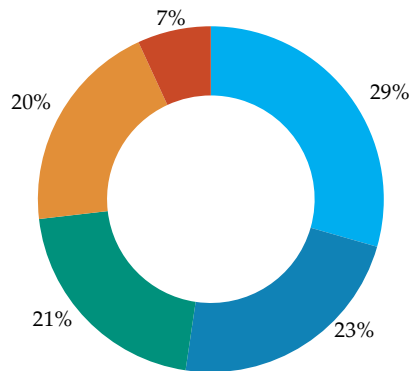


Além da diversificação em relação à localização, esta aquisição adiciona outro parceiro administrador ao Fundo. O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Shopping Centers Iguatemi S.A. do grupo empresarial sediado em Fortaleza da Família Jereissati que além de ter 65% do shopping Iguatemi Fortaleza controla outros 2 shopping centers no norte e centro-oeste do país.

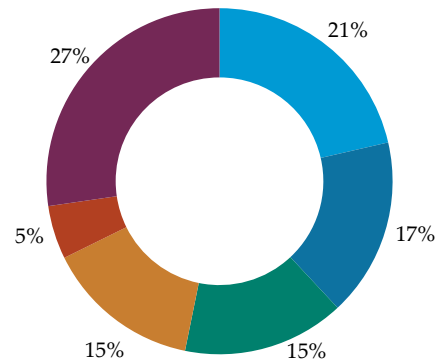
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018

Diversificação Por Administrador (% ABL Própria) Antes da Aquisição



Após Aquisição



■ BR Malls ■ Saphyr ■ Tmall ■ AD Shopping ■ Argo ■ Shopping Centers Iguatemi S.A.

Potencial de crescimento

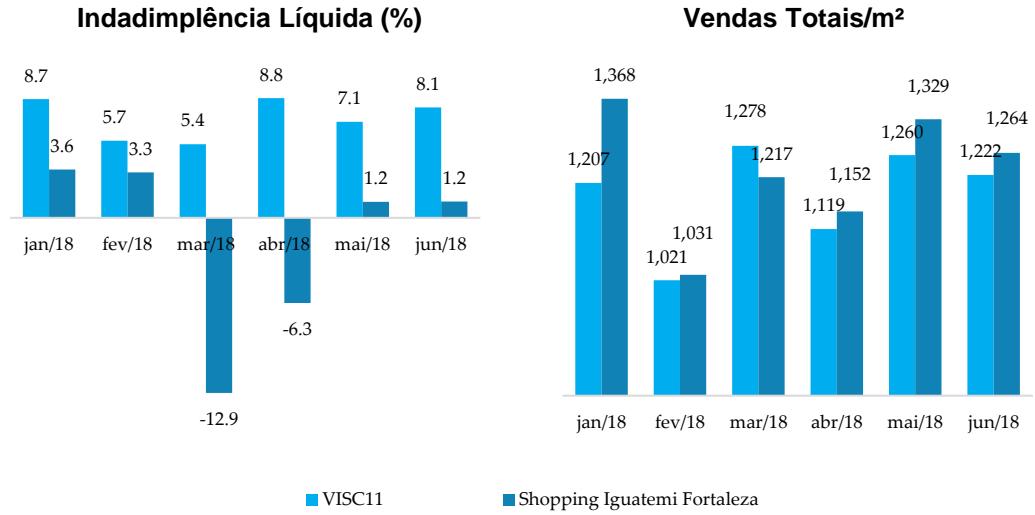
O Shopping vem realizando uma série de investimentos ao longo dos anos e em 2015 inaugurou a sua sexta expansão que adicionou cerca de 30 mil m² de ABL, um aumento de mais de 50% da ABL que o shopping possuía até então. O projeto, premiado pela Abrasce, integrou todas as etapas do shopping em dois pisos de novas lojas, melhorando a circulação e oferecendo uma nova praça de convivência.

Principais indicadores

Até junho de 2018 o Shopping apurou vendas totais por metro quadrado aproximadamente 4% acima da média do portfólio do Fundo no mesmo período. O Shopping também apresentou uma inadimplência líquida média em 2018 de -1,6% (recuperação líquida), cerca de 9 pontos percentuais melhor que a inadimplência obtida pelo portfólio do Fundo no mesmo período. A taxa de ocupação atual do Shopping é de 92,2% (abaixo da média do Fundo de 95,5%) concentrada na área recente de expansão que ainda está em fase de maturação.

Vinci Shopping Centers FII
Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2018.