

**Vinci Shopping Centers FII**
Fato Relevante

SETEMBRO 2018

VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING TACARUNA

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 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu o equivalente a 16,67076% de participação no Shopping Tacaruna, localizado em Recife, Pernambuco. O preço de aquisição da referida participação foi de R\$ 81,6 milhões, o que representa um *cap rate* de 10,6% sobre o resultado operacional líquido esperado para os próximos 12 meses em regime caixa (NOI caixa) do shopping.

Essa aquisição faz parte do plano de destinação de recursos da 4ª. Emissão de cotas do Fundo. Conforme indicado nos documentos da oferta, além do pré-pagamento parcial dos CRI que utilizou cerca de R\$ 41,4 milhões (conforme fato relevante do dia 15/05/2018), os recursos serão utilizados para aquisição de participação em shoppings que contribuam para a qualidade e diversificação do portfólio existente. O time de gestão segue comprometido na alocação desses recursos remanescentes no curto prazo, tendo sido utilizado, até o momento, cerca de 25% do capital levantado na 4ª. Emissão.

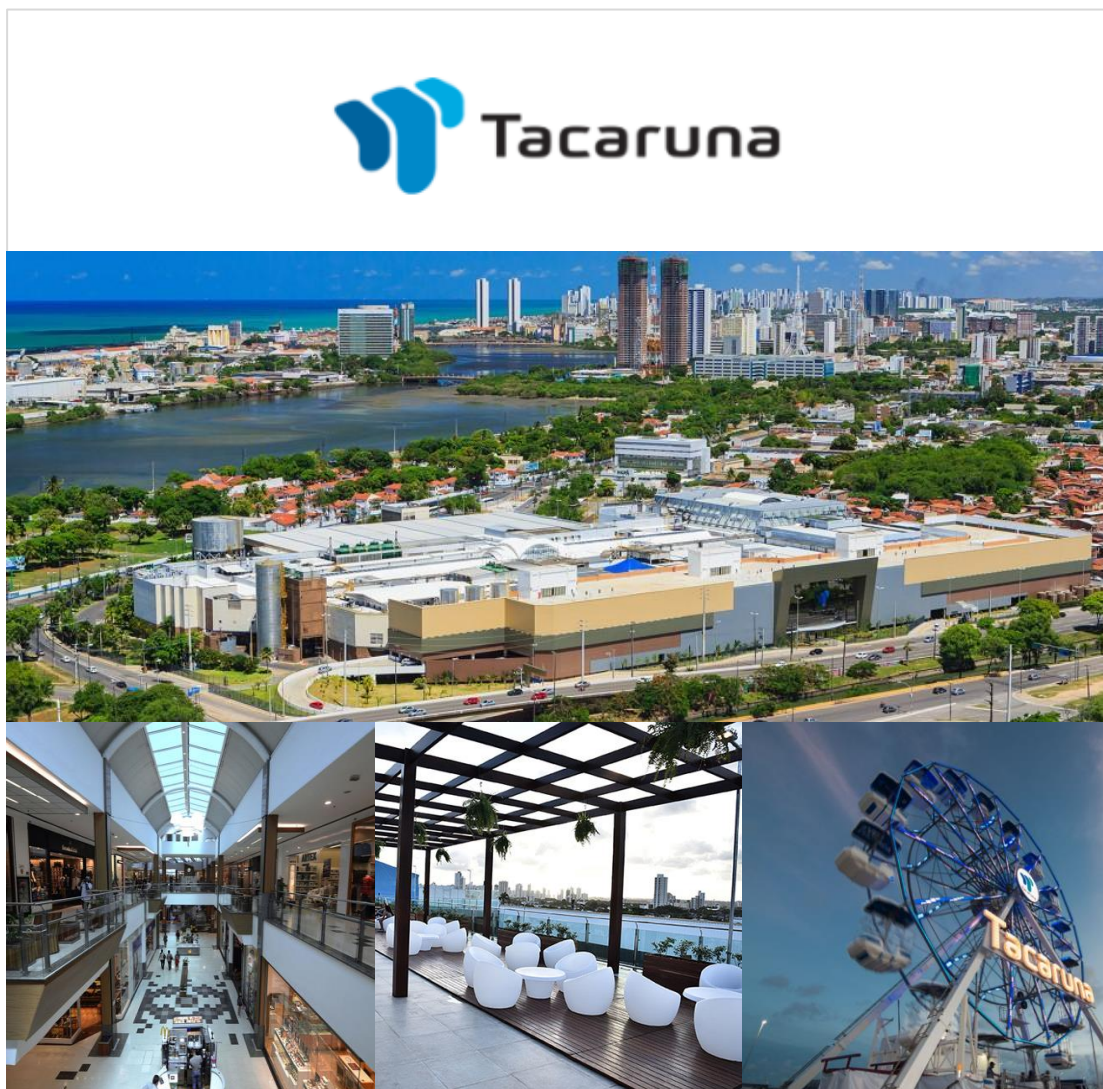
Estrutura da Transação

A aquisição envolveu a compra da participação de dois vendedores distintos, sendo 51,4% do preço referente à participação imobiliária direta no shopping e 48,6% do preço referente à participação através de debêntures permutáveis em participação direta. A conversão das debêntures não depende de aprovação de terceiros e será realizada tão logo os trâmites junto ao Registro de Imóveis, já iniciados, sejam finalizados. Após a conclusão do processo, o Fundo terá participação de 16,67076% diretamente no imóvel.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

SETEMBRO 2018

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



<http://www.shoppingtacaruna.com.br>

Shopping regional, maduro e de grande porte

O Shopping Tacaruna, inaugurado em 1997, possui 44.950 m² de área bruta locável e 50.068 m² de área bruta comercial*, 269 lojas e recebe uma média de mais de 1,3 milhão de visitantes por mês. O shopping conta com forte ancoragem que inclui Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Le Biscuit, Casas Bahia, Livraria Leitura, Renner, Leader, cinema Kinoplex e ainda um Hipermercado Bom Preço. É dominante em sua área de influência, sendo o concorrente mais próximo localizado a mais de 7,0 km de distância.

*Área bruta comercial inclui as lojas da Riachuelo e da C&A, que são próprias.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

SETEMBRO 2018

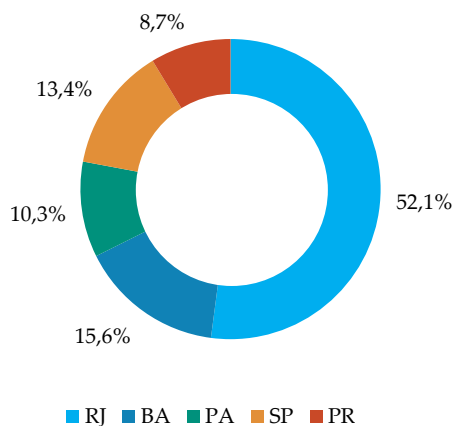
Diversificação positiva para o portfólio do Fundo

A aquisição do Shopping Tacaruna inclui Recife na lista de capitais em que o Fundo possui exposição. Recife é capital do Nordeste que apresenta o maior PIB per capita da região. É a cidade mais populosa do estado de Pernambuco e a nona cidade mais populosa do país, com cerca de 1,6 milhões de habitantes, conforme dados do IBGE.

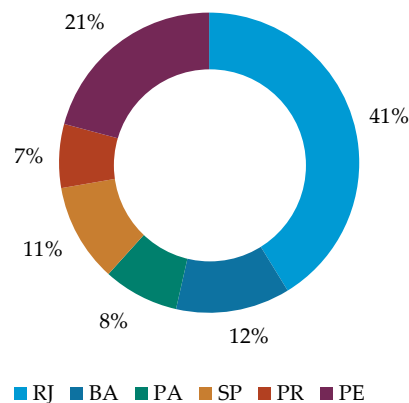
Pernambuco possui o décimo maior PIB entre as unidades federativas brasileiras e vem apresentando crescimento médio 1,4% acima do crescimento médio do PIB brasileiro nos últimos 10 anos, conforme dados do IBGE e Condepe/Fidem.

Diversificação Por Estado (% ABL Própria)

Antes da Aquisição



Após Aquisição



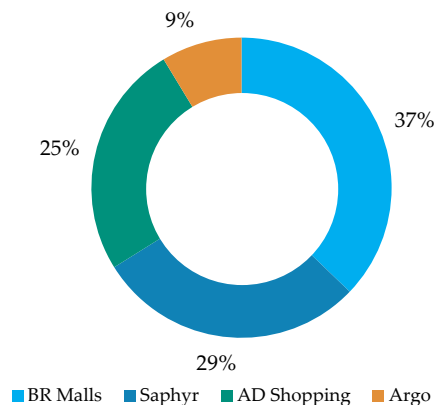
Além da diversificação em relação à localização, esta aquisição adiciona um novo administrador ao Fundo. O Shopping Tacaruna é administrado pela Tmall, empresa relacionada ao grupo JCPM, um dos maiores grupos de shoppings do Nordeste que além de ter participação no shopping, controla outros shoppings relevantes na região gerando sinergias comerciais entre os mesmos.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

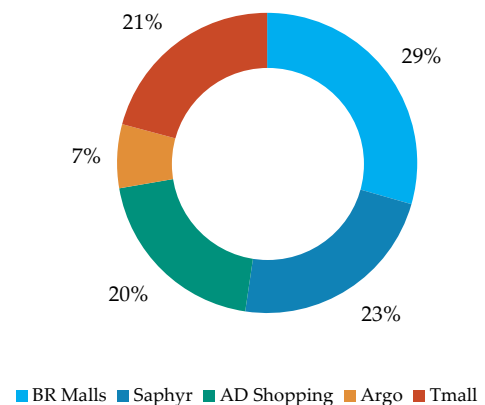
SETEMBRO 2018

Diversificação Por Administrador (% ABL Própria)

Antes da Aquisição



Após Aquisição



Retorno

A transação está ocorrendo a um *cap rate* de 10,6%, representando um retorno atrativo levando-se em consideração a qualidade do Shopping Tacaruna e seu potencial de crescimento. A expectativa da gestão é que a aquisição do shopping gere, na média dos próximos doze meses, o equivalente a R\$ 0,09/cota ao mês, o que representaria um incremento de R\$ 0,04/cota ao mês do resultado caixa efetivamente gerado atualmente pelo Fundo. Entretanto, 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.

Potencial de crescimento

O shopping realizou investimentos relevantes em revitalizações e expansões, totalizando mais de R\$ 140 milhões nos últimos 5 anos. Em abril de 2014, o shopping inaugurou uma expansão que adicionou cerca de 8,2 mil m² de área bruta locável e, mais recentemente, foram inauguradas duas novas salas de cinema e um *rooftop* com um ambiente moderno e agradável de aproximadamente 1.700 m² destinado a convivência com operações de alimentação e lazer, incluindo uma roda gigante com vista para a cidade. O Fundo se beneficia dos investimentos recentes realizados sem ter comprometido seu capital. Na visão do gestor, tais investimentos irão gerar resultados positivos para o empreendimento e consolida o shopping não apenas como um centro de compras, mas também de conveniência, serviços e lazer para toda a família.

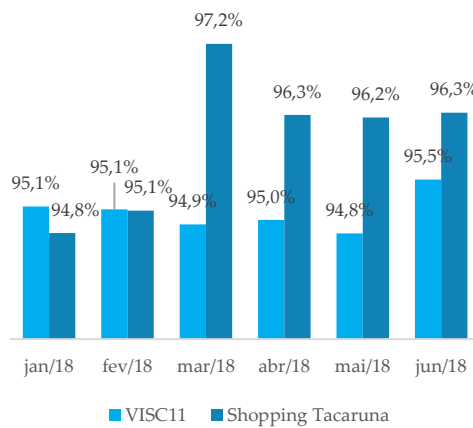
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

SETEMBRO 2018

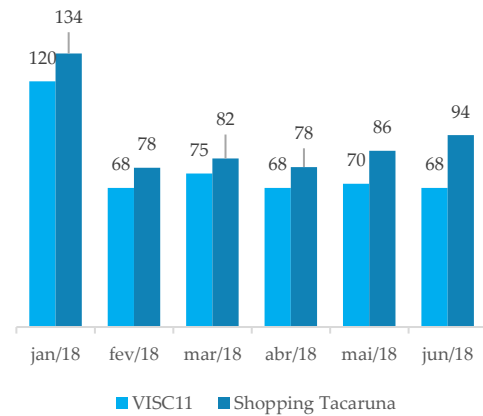
Principais indicadores

O shopping em junho possuía ocupação de 96,3%, acima da média atual do portfólio do Fundo que se encontrava em 95,5%. O shopping apurou, até junho/2018, um NOI/m² cerca de 17,7% maior que a média do portfólio do Fundo.

Taxa de Ocupação (%)



NOI Caixa/m²



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2018.