

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

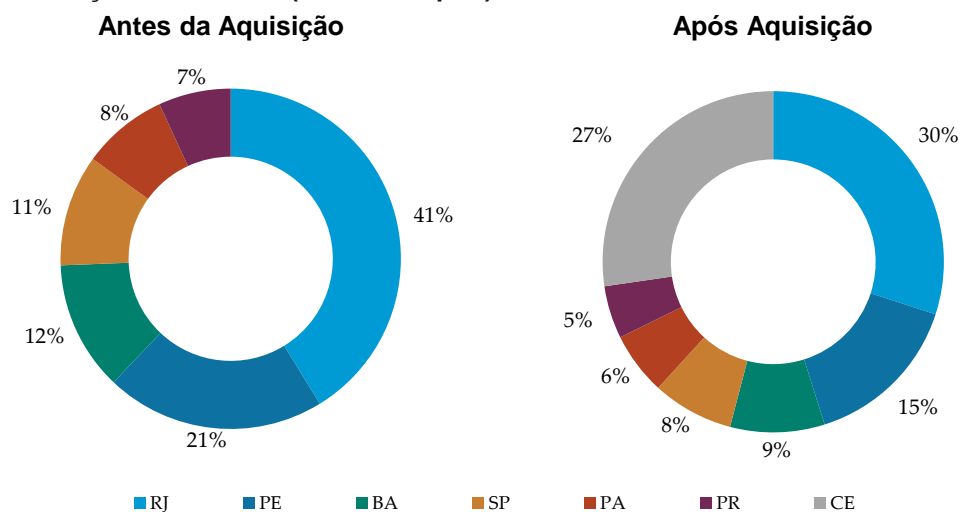
O Shopping Iguatemi Fortaleza, inaugurado em 1982, é atualmente o 9º maior shopping do Brasil, possui 90.016 m² de área bruta locável e mais de 450 lojas. O shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo que inclui 3 praças de alimentação, hipermercado, diversas opções de restaurantes e lazer. 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)

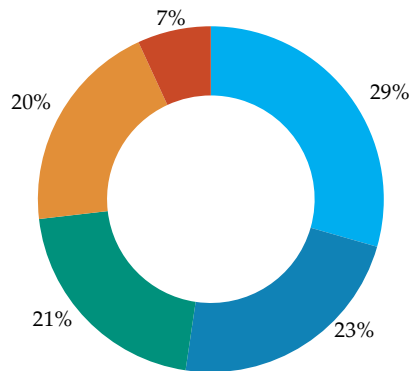


Além da diversificação em relação à localização, esta aquisição adiciona outro parceiro administrador ao Fundo. O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Shopping Centers Iguatemi S.A. do grupo empresarial sediado em Fortaleza da Família Jereissati que além de ter 65% do shopping Iguatemi Fortaleza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

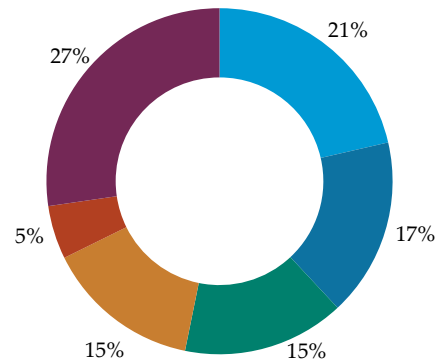
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

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.

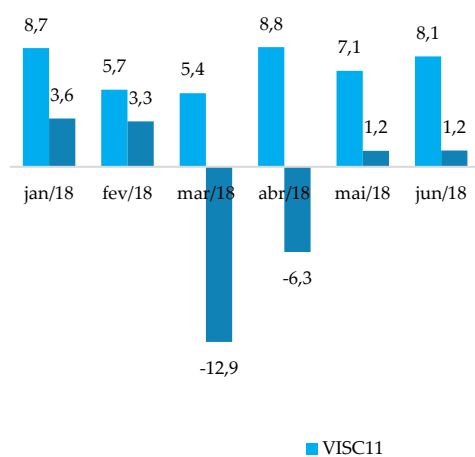
Principais indicadores

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.

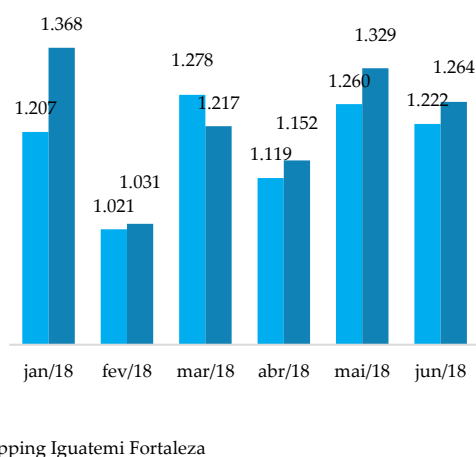
Vinci Shopping Centers FII
Fato Relevante

28 DE SETEMBRO DE 2018

Indadimplência Líquida (%)



Vendas Totais/m²



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2018.