

 **Vinci Shopping Centers FII**
Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2019

VINCI SHOPPING CENTERS FII CELEBRA INSTRUMENTO VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO SHOPPING GRANJA VIANNA

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 18 de junho de 2019, o Fundo celebrou instrumento vinculante para aquisição indireta de 36,5% do Shopping Granja Vianna, localizado na região metropolitana de São Paulo (“Aquisição”). O valor total da Aquisição é de R\$ 107.675.000,00 corrigido pelo IPC-A desde 01/05/2019 até a data de liquidação, conforme formato de pagamento descrito no item Forma de Pagamento abaixo. Adicionalmente, o documento prevê um possível pagamento adicional de preço (*earn-out*) em janeiro de 2021 vinculado ao resultado operacional líquido do shopping (NOI caixa) no ano de 2020. O *cap rate* da Aquisição é estimado pela Gestora em 8,7% para os 12 meses seguintes ao fechamento da Aquisição.

Com esta aquisição, o Fundo, que possui 12,5% do Shopping, passará a ter 49% de participação no referido ativo e elevará para 24% a exposição do portfólio do Fundo à São Paulo. O Fundo passará a ter 61.624 m² de ABL própria distribuída em 9 shoppings.

A diligência da transação foi concluída de forma satisfatória, restando pendente para fechamento da transação, a finalização pelo Vendedor de reestruturação societária prévia a aquisição pelo Fundo, além de condições precedentes usuais em operações desta natureza, mas que não envolvem direito de preferência. A data de fechamento da Aquisição (“Data de Fechamento”) está prevista para ocorrer em 5 de agosto de 2019, sendo que a partir da Data de Fechamento o Fundo passa a ter direito ao recebimento do NOI em regime caixa referente a participação adquirida.

Estrutura da Transação

A aquisição envolve a compra de ações da companhia que detém fração imobiliária de 87,5% do Shopping, dos quais 36,5% são objetos da Aquisição. Entre a presente data e a Data de Fechamento, estimamos que todos os atos societários necessários para que o Fundo detenha fração imobiliária adicional de 36,5% do Shopping Grana Vianna já terão sido realizados.



Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2019

Pagamento do Preço

O preço de R\$ 107.675.000,00, que será corrigido pelo IPC-A desde 01/05/2019 será pago à vista, na Data de Fechamento, descontado saldo de dívida que será assumida pelo Fundo em tal data. A dívida, que é relacionada a uma operação estruturada de securitização existente, tem saldo devedor na presente data de R\$ 38,7 milhões, vencimento em 2033 com possibilidade de pré-pagamento e juros de CDI + 1,85% a.a..

Alocação de Capital do Fundo

Esta aquisição utilizará cerca de R\$ 69 milhões do caixa do Fundo, sendo esta a terceira aquisição de shoppings utilizando recursos da 4ª Emissão de cotas do Fundo. Ao todo terão sido utilizados aproximadamente 79% dos recursos captados. O time de gestão segue comprometido na alocação do capital remanescente dos recursos disponíveis no curto prazo.

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é que a aquisição do Shopping gere, entre agosto e dezembro, o equivalente a R\$ 0,10/cota ao mês, o que, descontados os efeitos da redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, representa um incremento de R\$ 0,07/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.**

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2019

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



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

Shopping regional localizado na região metropolitana de São Paulo

O Shopping Granja Vianna, inaugurado em 2010, possui 30.376 m² de área bruta locável e mais de 130 lojas. Localizado em uma das rodovias mais importantes da região oeste de São Paulo (Rodovia Raposo Tavares), a área de influência do shopping possui mais de 1,5 milhão de pessoas. Nesse contexto, o Shopping Granja Vianna, dominante em sua área de influência, é o principal shopping regional focado nas classes A e B em um raio de 20km.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

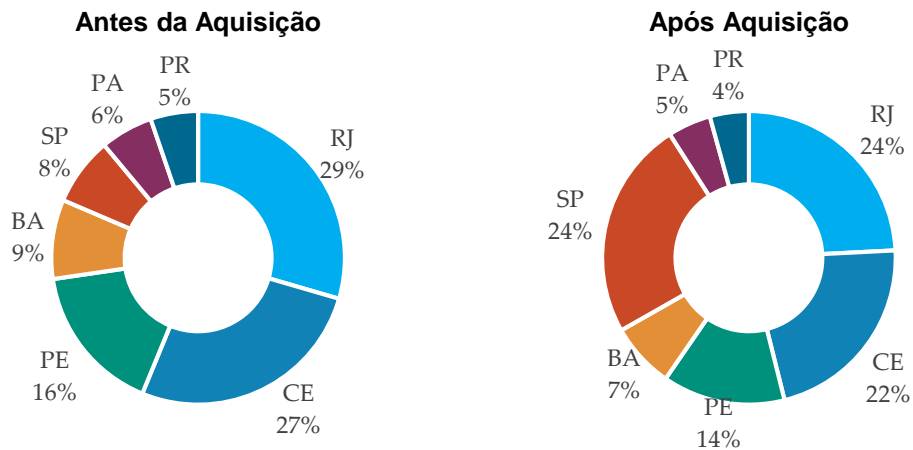
18 DE JUNHO DE 2019

O shopping apresenta forte ancoragem e um mix diferenciado e qualificado, com diversas opções de restaurantes, cinema, academia, além de uma área externa para eventos de grande porte. Entre as principais marcas do shopping estão: Fast Shop, Bodytech, Cinemark, Outback, Centauro, Renner, Riachuelo, C&A, Le Lis Blanc, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Track & Field, entre outras.

Diversificação para o portfólio do Fundo

Com esta aquisição, o Fundo aumenta sua exposição em São Paulo, contribuindo para a sua diversificação por localização geográfica.

Diversificação Por Estado (% ABL Própria)

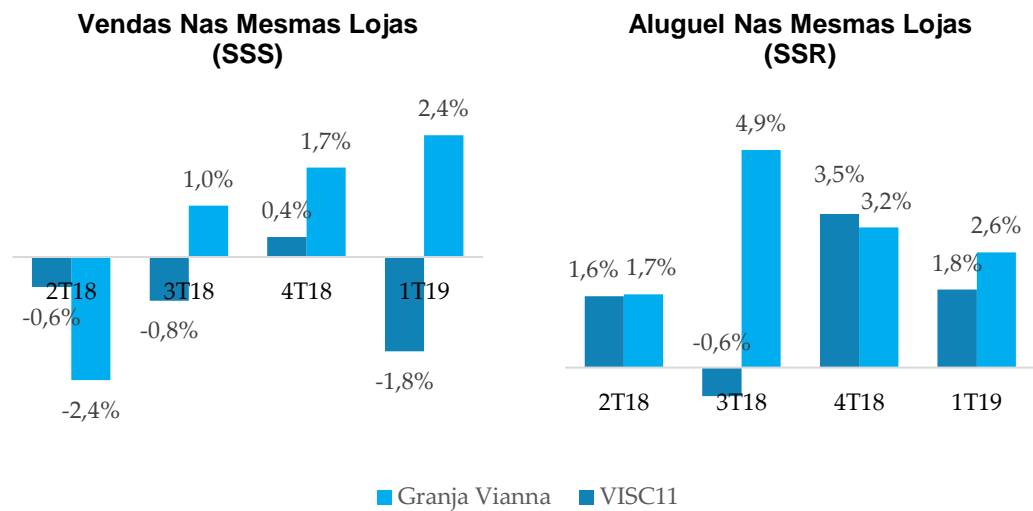


Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2019

Principais indicadores

Até abril de 2019 o Shopping apurou NOI Caixa aproximadamente 8,5% acima do mesmo período do ano anterior. No primeiro trimestre de 2019 as Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) do Shopping foi 2,4%, acima da média do portfólio do Fundo, enquanto o Aluguel das Mesmas Lojas (SSR) foi 2,6% também acima da média do portfólio.



O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto ao fechamento e liquidação da Aquisição.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2019.