

 **Vinci Shopping Centers FII**
Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO MINAS SHOPPING, MAIOR SHOPPING DE BELO HORIZONTE

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 03 de julho de 2019, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda, irrevogável e irretratável, para a aquisição de fração imobiliária de 19,1393% do Minas Shopping, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais (“Aquisição”). O valor total da Aquisição foi de R\$ 137.100.000,00, devendo o pagamento ser efetuado até o dia 15 deste mês concomitantemente com a celebração de escritura definitiva do imóvel, quando o Fundo passará a ter direito ao recebimento do resultado do shopping em regime caixa. A gestora estima um *cap rate* de 8,0% para os próximos 12 meses.

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping gere, entre agosto e dezembro de 2019, o equivalente a R\$ 0,11/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\$ 0,03/cota ao mês do resultado caixa efetivamente gerado atualmente pelo Fundo.

Considerando o portfólio atual do Fundo e as recentes aquisições, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, a partir de julho/2019 até o final deste ano, se situe na faixa de R\$ 0,56 e R\$ 0,60/cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



www.minasshopping.com.br

Maior shopping de Belo Horizonte

O Minas Shopping, inaugurado em 1991, é o maior shopping, em termos de área bruta comercial¹, de Belo Horizonte, Minas Gerais. Localiza-se em região altamente adensada, na Avenida Cristiano Machado, importante via que liga o centro de Belo Horizonte às regiões

¹ Fonte: Abrasce, acessado em 03/07/2019

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

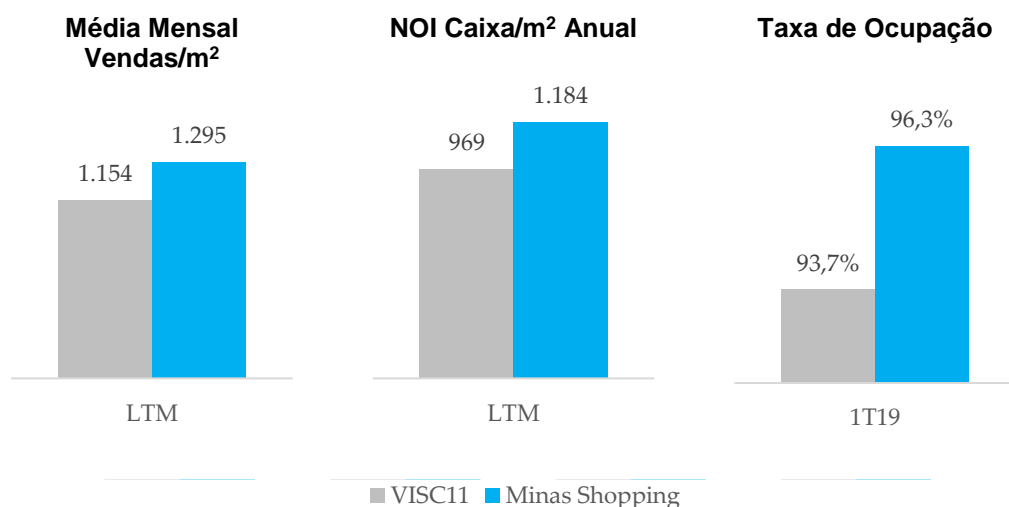
Norte e Nordeste da cidade, sendo muito bem servido de transporte público com linhas de ônibus municipais e intermunicipais, estação de metrô e estação de BRT (Move) que dão acesso direto ao empreendimento.

O shopping é dominante em um raio de aproximadamente 10 km, conta com mais de 240 lojas, área bruta locável de 45.414 m² e área bruta comercial de 50.403 m². Apresenta um mix completo de entretenimento (incluindo cinema com 6 salas, sendo 2 delas com tecnologia 3D), serviços, minimercado, academia e alimentação, e marcas como Renner, C&A, Riachuelo, Lojas Americanas, Leitura, Momento Super Nosso, Centauro, Polo Wear, Pernambucanas, Polishop, Calvin Klein, Track & Field e Levi's.

O Minas Shopping é administrado pela AD Shopping, maior administradora de shoppings independentes do Brasil com 37 empreendimentos sob administração. O shopping passou por uma importante revitalização em que foram investidos mais de R\$ 35 milhões nos últimos 5 anos, com destaque para troca de piso, acabamentos internos, mobiliário, criação de *lounges*, reformas da praça de alimentação e de banheiros, entre outros.

Principais indicadores

O Minas Shopping se destaca em diversos indicadores financeiros e operacionais, em especial o NOI Caixa e as vendas mensais médias, que, no período de 12 meses encerrado no primeiro trimestre de 2019, foram de R\$ 1.184/m² e R\$ 1.295/m², cerca de 22,2% e 12,2%, respectivamente, acima da média do portfólio do Fundo no mesmo período. O Minas Shopping encerrou o primeiro trimestre de 2019 com uma taxa de ocupação de 96,3%, cerca de 2,6% pontos percentuais acima do portfólio do Fundo.



 **Vinci Shopping Centers FII**
Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

Conclusão da Alocação de Capital da 4ª Emissão de Cotas do Fundo

Esta transação marca o final da alocação dos recursos da 4ª Emissão de cotas do Fundo que incluiu a aquisição de 4 participações em shoppings centers de qualidade em diferentes estados do Brasil, além do pré-pagamento parcial de um CRI devido pelo Fundo. Esta última aquisição, além de adicionar um shopping regional maduro, de qualidade e dominante em sua região, trouxe também ao portfólio uma exposição a Belo Horizonte e Minas Gerais, estado com a menor taxa de desemprego² da região Sudeste e que representa 8,7% do PIB nacional³.

As aquisições com os recursos da 4ª emissão foram realizadas a um *cap rate* médio esperado de 1º ano de 9,0% em shoppings relevantes, que contam com mais de 50 mil m² de área bruta locável média e dominantes em sua área de influência.

O Fundo passará a ter 69.514 m² de ABL (área bruta locável) própria distribuída em 10 shoppings 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, espalhados por 8 estados e que contam com 6 administradoras distintas. Os shoppings do portfólio do Fundo localizados na região Sudeste, que é responsável por mais de 50% do PIB brasileiro, passam a representar 55% da ABL própria do portfólio.

Na visão da gestão, a estratégia de aquisição desde o IPO gerou reflexos positivos na qualidade e diversificação do portfólio do Fundo em termos de localização, ABL, percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings.

A gestão segue em negociações para aquisição de shoppings de qualidade que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

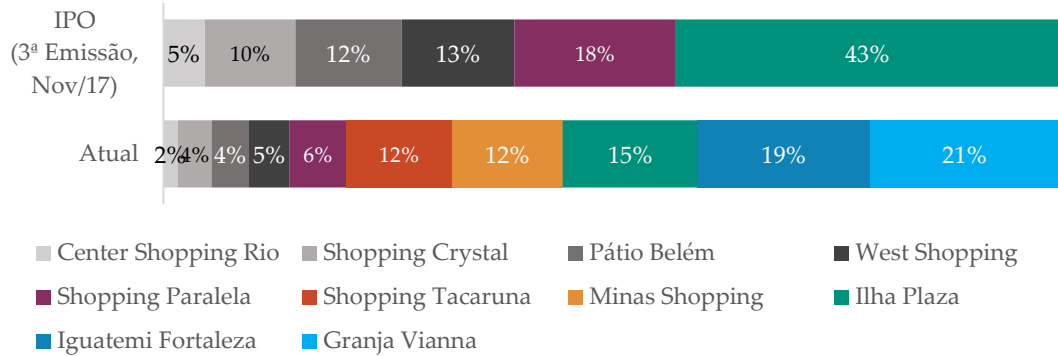
² Fonte: Portal G1, 16/11/2018

³ Fonte: Estado de Minas, 16/05/2019

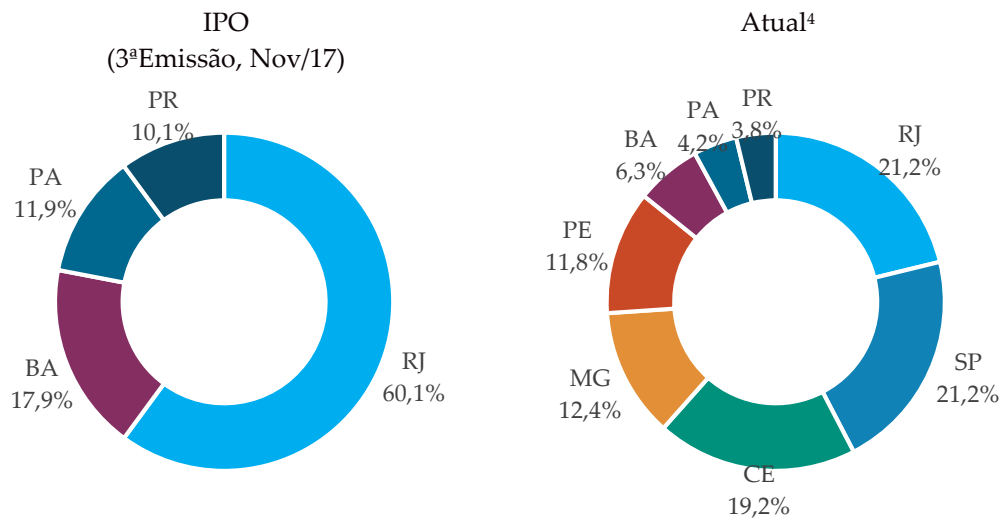
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

Evolução da Diversificação do Portfólio por Ativo (% ABL Própria)



Evolução da Diversificação do Portfólio por Estado (% ABL Própria)

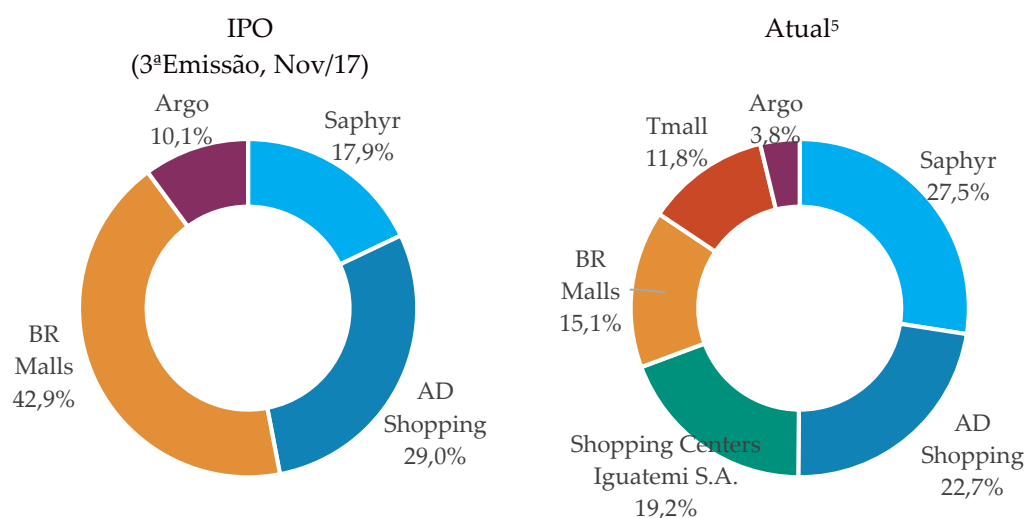


⁴ Inclui a aquisição do Shopping Granja Vianna

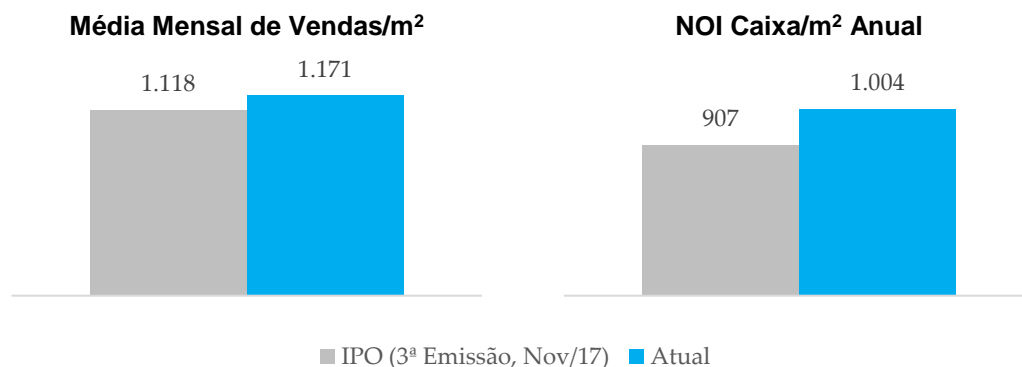
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2019

Evolução da Diversificação do Portfólio por Administrador (% ABL Própria)



Evolução das Vendas/m² e NOI Caixa/m²



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 03 de julho de 2019.

⁵ Inclui a aquisição do Shopping Granja Vianna, cuja concretização está sujeita a determinadas condições precedentes