

 **Vinci Shopping Centers FII**  
Fato Relevante

09 DE OUTUBRO DE 2019

**VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE 30% DO SHOPPING IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**

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 09 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 30% da fração imobiliária do Shopping Iguatemi Florianópolis, localizado na capital de Santa Catarina (“Aquisição”). O valor total da Aquisição foi de R\$ 110.250.000,00, com pagamento à vista nesta data, passando o Fundo a ter a posse do shopping e direito ao NOI em regime caixa de imediato. A gestora estima um *cap rate* de 8,2% para os próximos 12 meses.

Com essa aquisição, o Fundo passa a ter participações em 12 shoppings centers, que totalizam mais de 102 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, posicionando-o como o maior fundo imobiliário da B3 em número de participações diretas em shoppings.

**Estimativa de Rendimento**

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping gere, nos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,07/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 resultado caixa que seria gerado sem essa aquisição. **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

09 DE OUTUBRO DE 2019

### O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo

# IGUATEMI FLORIANÓPOLIS



[www.iguatemiflorianopolis.com.br](http://www.iguatemiflorianopolis.com.br)

### Shopping maduro e de alto padrão

O Shopping Iguatemi Florianópolis é o principal shopping voltado para o público classe A na cidade de Florianópolis. Inaugurado em abril de 2007, é o shopping mais recente da capital, possui 21.109 m<sup>2</sup> de área bruta locável e 28.840 m<sup>2</sup> de área bruta comercial, sendo a diferença referente à área pertencente ao hipermercado BIG. O Shopping é localizado em uma região central, adensada e de população com alto poder aquisitivo na cidade de Florianópolis.

## **Vinci Shopping Centers FII** **Fato Relevante**

09 DE OUTUBRO DE 2019

### **Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes**

O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 160 lojas distribuídas em 3 pisos, incluindo praça de alimentação, hipermercado, cinema com 7 salas e diversas opções de restaurantes, serviços e lazer. Entre as principais marcas do shopping estão: Zara, Adidas, Renner, HStern, Saraiva, PontoFrio, Sephora, Vivara, Richards, Osklen, Polishop, Cinesystem, Richards e Schutz.

O shopping realizou um movimento recente de ampliação da oferta de restaurantes de forma que as opções de alimentação se tornem mais um diferencial do shopping, como por exemplo um restaurante CocoBambu, que se encontra em obras, com previsão de inauguração em março de 2020 e que tem sido um importante gerador de vendas e fluxo de pessoas para os shopping centers.

### **A cidade de Florianópolis**

Florianópolis é a capital de Santa Catarina, com mais de 500 mil habitantes, e possui a maior pontuação nos níveis de IDH do Brasil. Santa Catarina é o estado com menor taxa de desemprego do país, cuja economia é baseada em tecnologia da informação, turismo e serviços. É considerada um polo tecnológico com mais de 600 empresas de serviços de tecnologia.

### **Potencial de Expansão**

O valor de aquisição de 30% do Shopping Iguatemi Florianópolis inclui R\$ 5,7 milhões referentes a aquisição de 30% de 13 casas em um terreno adjacente ao shopping, que pode ser utilizado em uma futura expansão.

### **Padrão Iguatemi**

O shopping, assim como outros de propriedade da Iguatemi, é reconhecido por ter o “Padrão Iguatemi” de Shoppings, apresentando alto padrão construtivo e de acabamento, além de um mix de lojas e serviços diferenciados voltados predominantemente para a classe A.

Em razão da venda da participação da Iguatemi no shopping, a administração do shopping Iguatemi Florianópolis está em período de transição para a entrada da administradora Lumine.

### **Administradora Lumine**

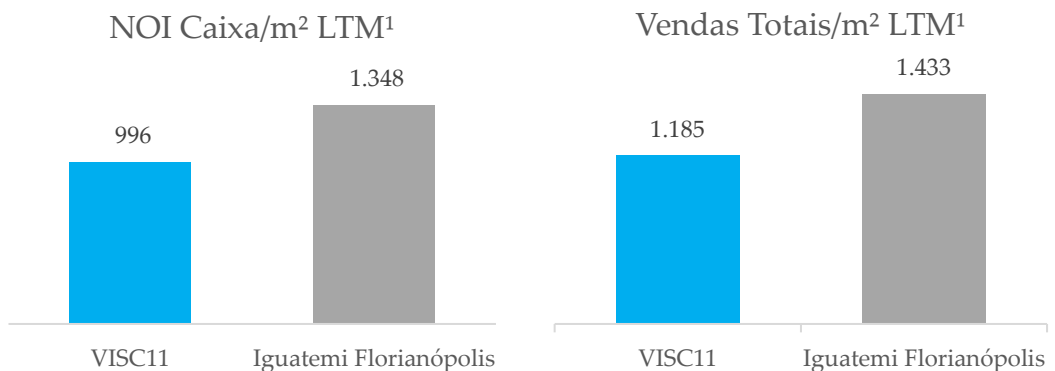
A Lumine realiza planejamento, desenvolvimento, administração de shoppings, tanto como a comercialização de lojas, quiosques e *merchandising* dos shoppings sob sua gestão. Atualmente, a Lumine está presente em mais de 20 municípios e 10 estados, totalizando 290 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável em administração de Shopping Centers.

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

09 DE OUTUBRO DE 2019

### Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O Shopping Iguatemi Florianópolis se destaca em diversos indicadores operacionais, quando comparado com a média do portfólio do Fundo. O shopping apresentou NOI Caixa/m<sup>2</sup> nos últimos 12 meses de R\$ 1.348/m<sup>2</sup>, valor 35% acima da média do Fundo no mesmo período, assim como as Vendas Totais/m<sup>2</sup> que totalizam 1.433 mil, com um valor 21% acima da média do Fundo.



Além disso, os índices de SSS e SSR, para o fim do segundo trimestre desse ano, apresentaram 2,3 e 1,4 pontos percentuais acima da média do Fundo, respectivamente.

### Diversificação para o Portfólio

A aquisição do Shopping Iguatemi Florianópolis reforça a estratégia do Fundo de diversificação do portfólio por ABL, região e administradores dos Shoppings.

Adicionamos uma nova capital e uma nova administradora ao portfólio, além de aumentarmos a exposição do Fundo à região Sul do país, que tinha baixa representatividade, para 9%.

O Shopping Iguatemi Florianópolis passa a representar 6% da ABL própria do Fundo, no entanto, em termos de NOI Próprio, o shopping passa a ser o 5º ativo mais relevante do portfólio, contribuindo com o equivalente a 9% do NOI total do Fundo.

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.

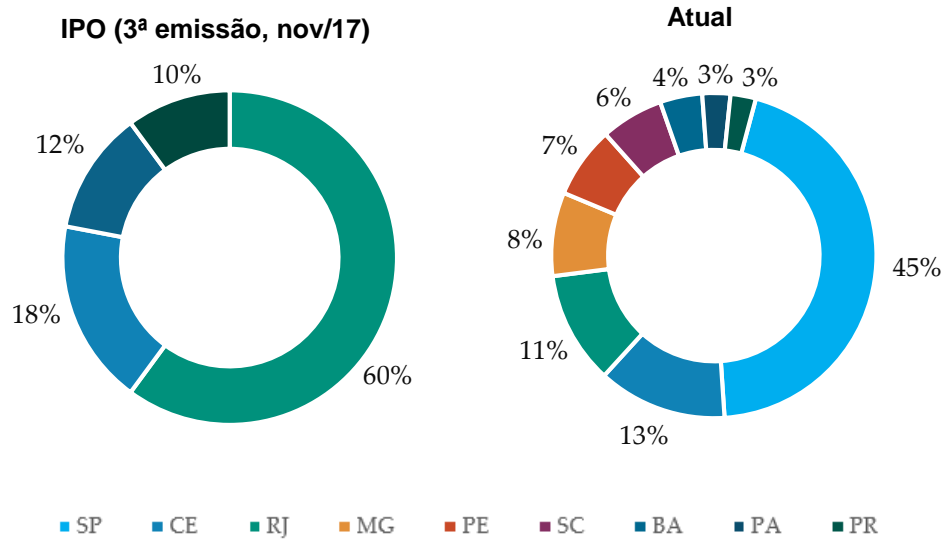
A gestão segue em negociações para aquisição de shoppings de qualidade que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

<sup>1</sup> LTM (Last Twelve Months) – Resultados dos últimos 12 meses até julho/2019.

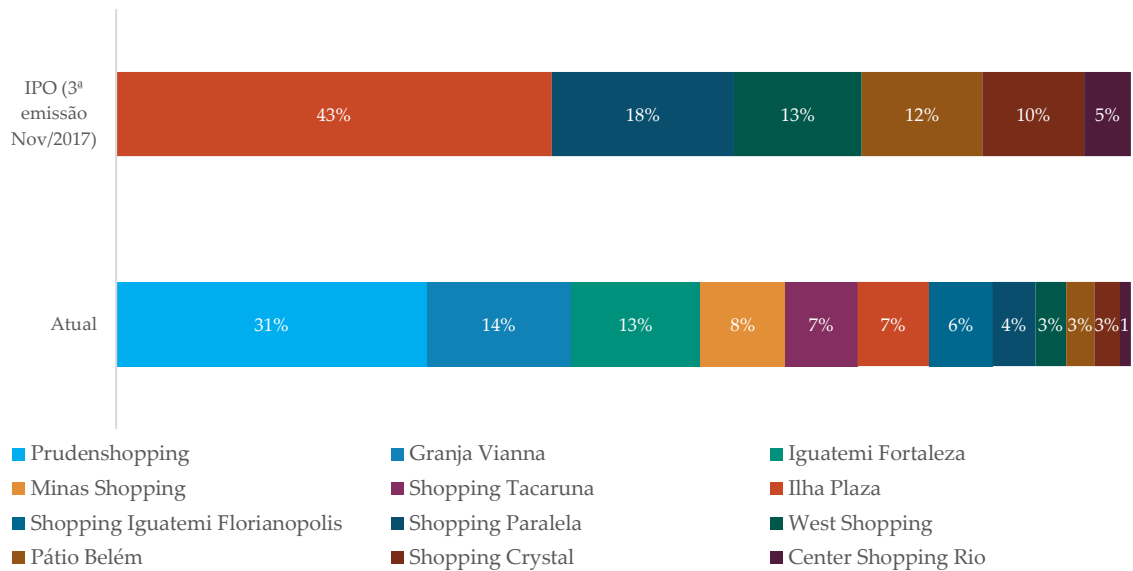
## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

09 DE OUTUBRO DE 2019

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



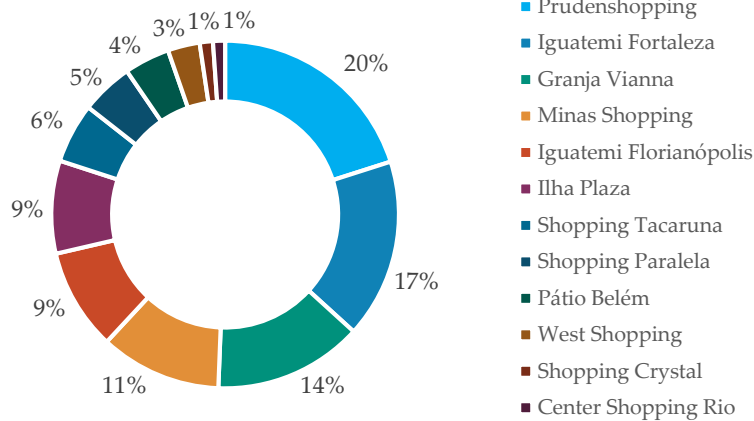
### Evolução da Diversificação do Portfólio por Ativo (% ABL Própria)



## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

09 DE OUTUBRO DE 2019

### Representatividade por NOI Próprio



### Encerramento da Alocação de Capital da 5ª Emissão de Cotas do Fundo

Esta transação marca o final da alocação dos recursos captados através da 5ª emissão de cotas do Fundo. A alocação, que consistiu na aquisição de 2 participações em shoppings centers de qualidade, foi concluída em menos de 30 dias do anúncio de encerramento da oferta, no dia 13/09.

As aquisições de 100% do Prudenshopping e de 30% do Shopping Iguatemi Florianópolis resultaram em um valor total de R\$ 309,7 milhões, o equivalente a 136,5% do valor total captado na 5ª emissão. A realização de ambas aquisições somente foi possível em função da utilização dos recursos gerados pelas vendas parciais do Ilha Plaza e Tacaruna, concluídas no mês de agosto e setembro, respectivamente. As aquisições foram realizadas a um *cap rate* médio de 9,1%, 2,0 pontos percentuais acima do *cap rate* médio de 7,1% das vendas parciais e ainda em nível superior ao *cap rate* médio das aquisições da 4ª emissão que foram realizadas a um *cap rate* de 9,0%.

As aquisições adicionaram ao Fundo:

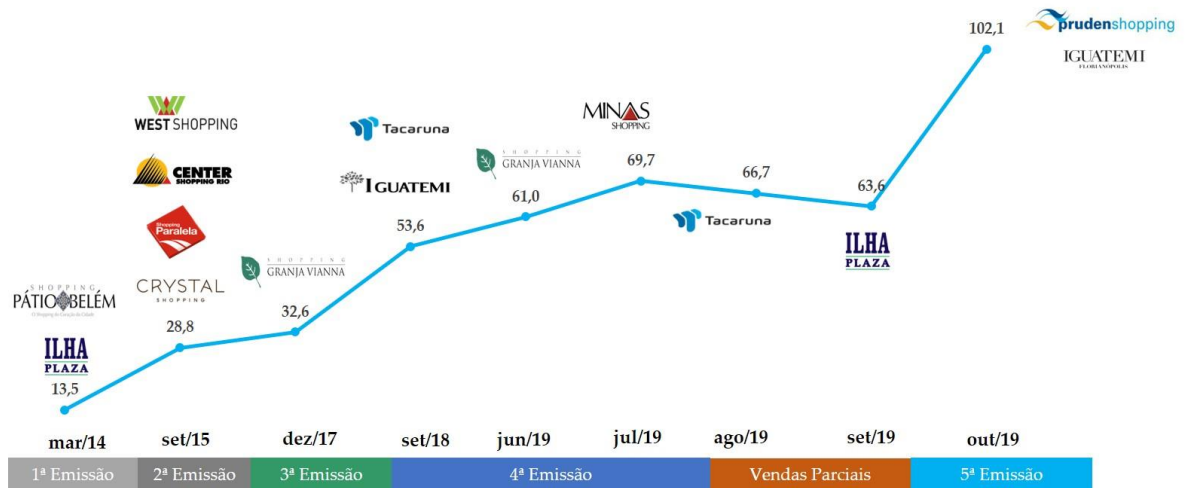
- Uma nova capital;
- Uma nova administradora;
- A primeira participação de controle de um shopping pelo Fundo;
- Mais de 38 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, crescendo o portfólio do Fundo em 61% e
- Aumento da exposição ao estado de São Paulo para 45% e aumento à região Sul de 3% para 9%.

O Fundo passa a ter 102,1 mil m<sup>2</sup> de ABL (área bruta locável) própria distribuída em 12 shoppings o que o posiciona como o maior fundo imobiliário da B3 em número de participações diretas em shoppings, espalhados por 9 estados brasileiros e que contam com 7 administradoras distintas.

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

09 DE OUTUBRO DE 2019

### Evolução da ABL Própria do Fundo (mil m<sup>2</sup>)



### Estimativa de Rendimentos

Com o portfólio atual do Fundo, após a alocação do capital da 5ª emissão de cotas, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo, a partir de outubro/2019 para os próximos 12 meses, se situe entre R\$ 0,59 e R\$ 0,63/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.**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2019.