

 **Vinci Shopping Centers FII**
Comunicado ao Mercado

05 DE FEVEREIRO DE 2020

VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING ABC EM SÃO PAULO

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 151, 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 05 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,32% da fração imobiliária do Shopping ABC, shopping regional localizado no ABC paulista, região metropolitana de São Paulo (“Aquisição”). O valor total da Aquisição foi de R\$ 52.000.000,00, com pagamento à vista nesta data, passando o Fundo a ter a posse do shopping e direito a NOI em regime caixa de imediato. Nessa transação, a gestora estima um *cap rate* de 8,3% para os próximos 12 meses.

Com essa aquisição, o Fundo passa a ter participações em 13 shoppings centers, que totalizam mais de 105 mil m² de área bruta locável própria.

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping gere, em média, nos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,30/cota, o que, descontados os efeitos da redução das receitas de aplicação financeira do caixa a ser utilizado na aquisição, representa um incremento de R\$ 0,15/cota ao resultado caixa que seria gerado sem esta 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 Comunicado ao Mercado

05 DE FEVEREIRO DE 2020

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



www.shoppingabc.com.br

Shopping regional, maduro e de grande porte

O Shopping ABC é localizado na cidade de Santo André, que faz parte da região do ABC paulista na Grande São Paulo. O Shopping possui 47.375 m² de área bruta locável, distribuídos em 4 pisos. Inaugurado em 1996, é um destino predominantemente procurado por consumidores das classes A e B da região.

Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes

O shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 270 lojas, cinema com 6 salas, academia, opções de restaurantes, serviços, entretenimento e estacionamento com mais de 1.900 vagas. Entre as principais marcas do shopping estão: Riachuelo, C&A, Renner, Centauro, Kalunga, Casas Bahia, Lojas Americanas, Tokstok, Outback, Pecorino Bar e Trattoria, Bio Ritmo Academia, Arezzo, Calvin Klein, Colcci, Fast Shop, Lacoste, Le Lis Blanc e Levi's.

Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

05 DE FEVEREIRO DE 2020

A cidade de Santo André, SP

A cidade de Santo André está localizada na região do ABC paulista, a cerca de 22 km do centro da cidade de São Paulo, SP. Com mais de 676 mil habitantes, apresenta índice de desenvolvimento humano municipal (IDHM) de 0,815, e um PIB per capita de mais de R\$ 38,4 mil, configurando entre os quatro maiores municípios da região em termos de receita¹.

O município de Santo André, assim como a grande maioria da região do ABC Paulista, passou por uma grande transformação em sua economia nos últimos 30 anos. A região do ABC era conhecida por apresentar uma economia dominada por empresas do setor metalúrgico, e que ao longo dos anos tem migrado para uma economia baseada nos setores de comércio e serviços.

Administradora AD Shopping

O Shopping ABC é administrado pela AD Shopping, que tem mais de 843 mil m² de ABL sob gestão, distribuídos em 37 shoppings. Dos ativos do portfólio do Fundo, a AD Shopping é responsável pela administração do Pátio Belém e do Minas Shopping.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O Shopping ABC apresentou crescimento de 9% de 2018 para 2019 e tem expectativa de crescer o mesmo patamar para 2020.

NOI Shopping ABC em regime caixa (R\$ milhões)



O Shopping apresentou em 2019 uma média mensal de vendas/m² de R\$ 1.145,28/m² e NOI/m² no ano de R\$ 1.067,13/m², configurando como o terceiro maior NOI total do portfólio do Fundo.

¹ Fonte: IBGE



Vinci Shopping Centers FII

Comunicado ao Mercado

05 DE FEVEREIRO DE 2020

Além do crescimento de NOI recente, o Shopping ABC se destaca na comparação com a média do portfólio do Fundo em diversos indicadores. A taxa de ocupação do shopping encerrou o ano de 2019 com uma média de 97,5%, acima da média do Fundo, assim como a inadimplência média no ano, que foi negativa, indicando uma recuperação líquida de 1,6%, também melhor que a média do Fundo.

O SSS (same store sales) e SSR (same store rents) do Shopping ABC em 2019 foram de 2,5% e 6,3%, respectivamente, o que representa 1,7 pontos percentuais acima da média desses índices na comparação com o portfólio atual do Fundo.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 05 de fevereiro 2020.



**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE
RECURSOS LTDA.**



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**