



Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

20 DE FEVEREIRO DE 2020

VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO SHOPPING PÁTIO BELÉM, NO ESTADO DO PARÁ

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 20 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,79% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém, localizado em Belém, capital do estado do Pará (“Aquisição”). A transação se deu através de exercício de direito de preferência, devido à participação original que o Fundo possuía no shopping. O valor total da Aquisição foi de R\$ 32.075.600,00, 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 7,6% para os próximos 12 meses.

Com esta aquisição, o Fundo, que possuía 13,6% do Shopping Pátio Belém, passará a ter 21,4% de participação no referido ativo. O Fundo passará a ter 106,7 mil m² de área bruta locável própria distribuída em 13 shoppings, em nove estados do país.

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\$ 0,17/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\$ 0,08/cota ao resultado caixa que seria gerado sem esta aquisição. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

20 DE FEVEREIRO DE 2020

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo

SHOPPING PÁTIO BELÉM

O Shopping do Coração da Cidade



www.patiobelem.com.br

Shopping Central e Consolidado em sua Região

O Shopping Pátio Belém, inaugurado em 1993, possui 21.650,29 m² de área bruta locável e 38.081,14 mil m² de área bruta comercial. Foi o primeiro shopping da região central de Belém, e desde sua inauguração se consolidou como um dos principais shoppings da cidade.

Localizado em uma área central da cidade, rodeado de pontos turísticos e hotéis, recebe um fluxo diário médio de 40 mil pessoas.

Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes

O shopping apresenta forte ancoragem e um mix de qualidade, com mais de 210 lojas, incluindo diversas opções de restaurantes, cinema, academia e serviços. Entre as principais marcas do shopping estão: C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Renner, Centauro, SmartFit, Arezzo, Chilli Beans, Ortobom, Hering, Copenhagen, Lacoste, Mr. Cat, O Boticário, Polishop, Vivara, Bob's, Burger King e McDonald's.

Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

20 DE FEVEREIRO DE 2020

Em adição a área bruta locável da qual o Fundo tinha participação, existem 2 lojas de âncoras regionais, de propriedade de terceiros, que estão conectadas diretamente à área de mall nos 3 pavimentos do shopping. Ao longo dos últimos anos, essas lojas alugaram parte importante de seus espaços a terceiros, criando oportunidades de melhoria no mix do shopping, permitindo a entrada de novas lojas e serviços ao mix do shopping, como Lojas Renner, academia Smartfit e Estação Cidadania. Essas lojas âncora e mega exercem um papel importante de ancoragem e melhoria do mix de lojas do shopping sem impactar a rentabilidade.

Participação no Ativo

Após a aquisição de participação adicional no Shopping Pátio Belém pelo Fundo, a estrutura societária do shopping fica reduzida a 4 sócios, onde nenhum deles apresenta individualmente participação de controle. Dessa forma, o Fundo, que agora possui 21,4% de participação, ganha mais relevância na estrutura societária do ativo, podendo eventualmente aumentar a sua participação no futuro.

A cidade de Belém, Pará

A capital do estado do Pará, Belém, é uma cidade turística e portuária. É o município mais populoso do estado, ocupa o segundo lugar na região norte, e é o 12º mais populoso do país, com mais de 1,5 milhão de habitantes. A cidade exerce uma relevante influência como metrópole regional, atraindo pessoas de todos os estados vizinhos, por ser um ponto de referência cultural, econômico e político.

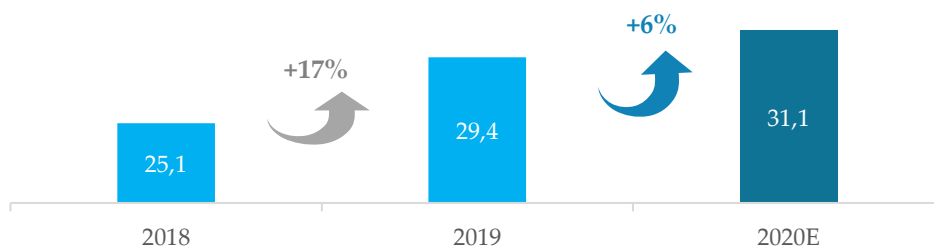
Administradora AD Shopping

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

Principais indicadores Financeiros e Operacionais

O Shopping Pátio Belém apresentou crescimento de 17% de NOI em regime caixa de 2018 para 2019, e tem expectativa de crescer mais 6% em 2020.

NOI Shopping Pátio Belém em regime caixa (R\$ milhões)





Vinci Shopping Centers FII

Comunicado ao Mercado

20 DE FEVEREIRO DE 2020

No ano de 2019 o shopping apresentou uma média mensal de vendas/m² de R\$ 1.344/m² e NOI/m² no ano de R\$ 1.356,83/m², configurando como o maior NOI/m² do portfólio do Fundo no ano de 2019.

Além do crescimento de NOI recente, e relevante eficiência nas vendas e geração de NOI por m², o shopping Pátio Belém se destaca na comparação com a média do portfólio do Fundo em indicadores como o aluguel nas mesmas lojas (SSR), que encerrou o ano de 2019 com uma média de crescimento de 5,8%, assim como inadimplência líquida média, de 1,3% em 2019 e uma taxa de ocupação média de 99,6%, todos acima da média do Fundo.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2020.



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



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