

 **Vinci Shopping Centers FII**  
Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

**VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE 100% DO PRUDENSHOPPING**

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 08 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 100% do Prudenshopping, shopping regional localizado em Presidente Prudente, São Paulo (“Aquisição”). O valor total da Aquisição foi de R\$ 199.710.820,19, sendo a forma de pagamento nos termos do contrato assinado na data de hoje, 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 9,6% para os próximos 12 meses.

Com essa aquisição, a maior em valor realizada pelo Fundo, ele passa a ter participações em 11 shoppings centers, que totalizam mais de 95 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, em média, nos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,15/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\$ 0,08/cota ao resultado caixa que seria gerado sem esta aquisição. Esta estimativa, assim como o *cap rate* da transação, são realizados sem levar em consideração as oportunidades de geração de valor descritas na seção “Oportunidades de Geração de Valor” a seguir. **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

08 DE OUTUBRO DE 2019

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



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

#### Shopping regional, maduro e de grande porte

O Prudenshopping é localizado na cidade de Presidente Prudente, considerada a capital do Oeste do estado de São Paulo. O shopping possui 32.216 m<sup>2</sup> de área bruta locável, distribuída em dois pisos. Inaugurado em novembro de 1990, é o único shopping regional num raio de 160 km, recebendo mais de 600 mil frequentadores por mês, predominantemente de classes A e B, sendo 40% deles advindos de outras cidades da região. Sua localização é estratégica na cidade, sendo facilmente acessado pela Rodovia Raposo Tavares e localizado na conexão das duas principais avenidas da cidade.

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

### Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes

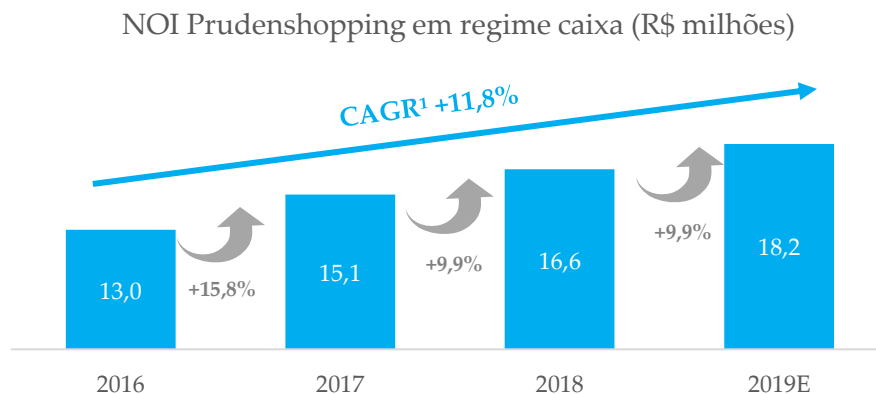
O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 170 lojas distribuídas em 2 pisos, cinema, supermercado, opções de restaurantes, serviços e estacionamento amplo. Entre as principais marcas do shopping estão: Renner, Riachuelo, Carrefour, C&A, Centauro, Magazine Luiza, Casas Bahia, Marisa, Polishop, Vivara, Pandora, Ri Happy, Arezzo, Club Melissa, Havaianas, L'Occitane en Provence, Track & Field, Caixa Econômica Federal, Burger King e McDonald's.

### A cidade de Presidente Prudente

A cidade de Presidente Prudente é considerada a capital da região Oeste de São Paulo e possui elevado índice de desenvolvimento humano, sendo a 13ª do Estado de São Paulo e 25ª do país neste indicador. A região se destaca economicamente por atividades relacionadas ao agronegócio, apresentando o maior rebanho bovino do Estado. A região administrativa de Presidente Prudente engloba 53 municípios, sendo 42 em um raio de 100 km, totalizando uma população de, aproximadamente, 900 mil habitantes. O Prudenshopping é o único shopping de grande porte da região.

### Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O Prudenshopping apresentou crescimento médio composto de NOI em regime caixa nos últimos 3 anos de 11,8% ao ano, com expectativa de encerrar o ano de 2019 em R\$ 18,2 milhões.



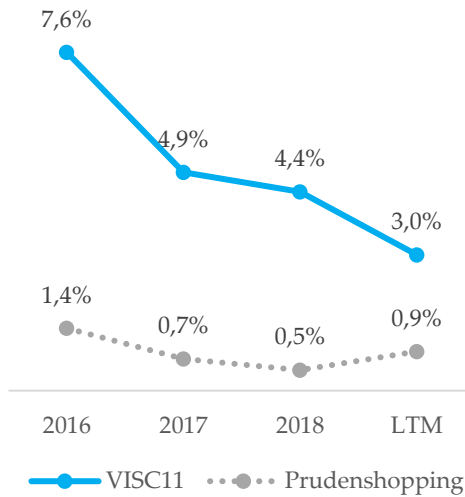
Além do crescimento expressivo de NOI dos últimos anos, o Prudenshopping se destaca na comparação com a média do portfólio do Fundo, em relação à inadimplência líquida e fluxo de veículos, atingindo melhores indicadores em relação à média do portfólio do Fundo nos últimos 12 meses em 2,1 pontos percentuais abaixo e 4,2 pontos percentuais acima da média do portfólio do Fundo, respectivamente.

<sup>1</sup> CAGR – taxa de crescimento composto anualizado, na sigla em inglês *compound annual growth rate*.

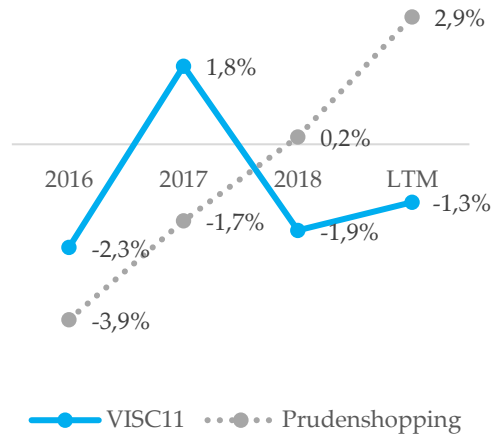
## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

Inadimplência Líquida (%)



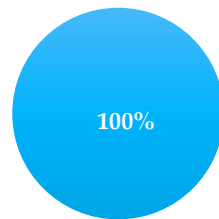
Fluxo de Veículos (%)



### Participação de Controle

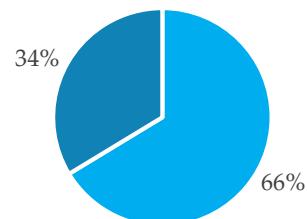
A aquisição do Prudenshopping é a primeira posição de controle em um Shopping pelo Fundo. Dessa forma, o Gestor é responsável por todas as decisões estratégicas do shopping, incluindo a contratação de sua administradora. Com esta aquisição, o Fundo passa a ter 34% de sua ABL própria em posição de controle.

IPO (3ª emissão Nov/2017)



■ Minoritário ■ Controle

Atual



■ Minoritário ■ Controle

Até então, o Prudenshopping era administrado por um grupo familiar. Com a aquisição, inicia-se um período de transição de 60 dias para a ARGO, empresa administradora selecionada pelo Gestor, que já administra 3 shoppings do portfólio do Fundo.

### Administradora Argo

A ARGO é uma empresa administradora independente de shopping centers que gere 17 empreendimentos localizados em 6 estados brasileiros, sendo 3 em desenvolvimento, e que totalizam mais de 425 mil m<sup>2</sup> de ABL.

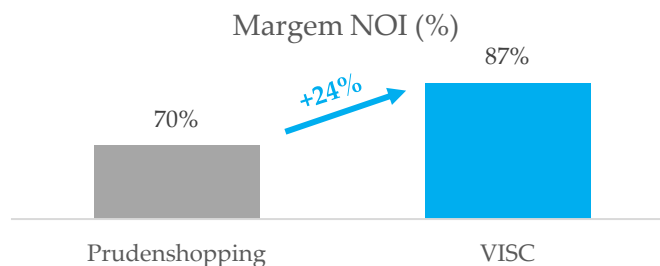
## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

### Oportunidades de Geração de Valor

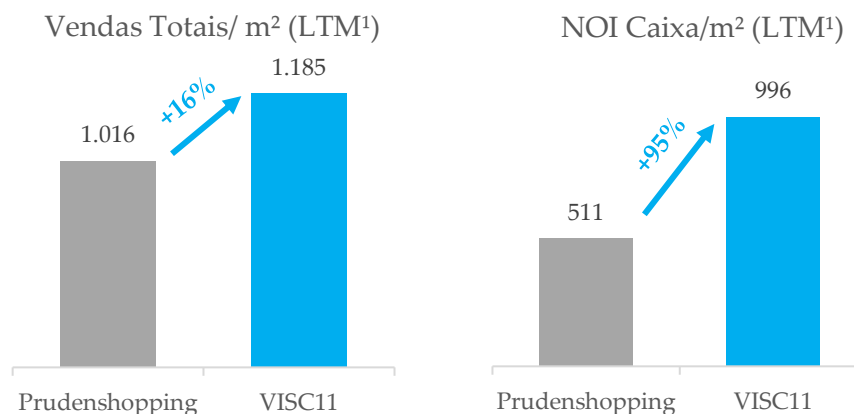
O Gestor considera que existem oportunidades de melhorias do resultado operacional do shopping, entre os quais se destacam os itens descritos a seguir. Essas melhorias não foram consideradas no cálculo do *cap rate* de 9,6% desta aquisição e tampouco na estimativa de rendimento gerada por esta aquisição para o Fundo.

A atual margem NOI do Prudenshopping é cerca de 70%, inferior à média do Fundo de 87% e ainda mais distante dos shoppings mais eficientes do portfólio do Fundo, que se situam acima de 90%. Se considerarmos apenas a melhoria de eficiência operacional, principalmente através da redução de custos, levando a margem NOI do Prudenshopping à média do Fundo, poderia ser gerado um crescimento de NOI adicional de 24% e uma renda adicional para o Fundo, de aproximadamente R\$ 0,38 por cota/ano.



Além da redução de despesas, o Gestor entende que existem oportunidades de geração de receitas adicionais, através de melhoria do mix de lojas do shopping e aumento da taxa de ocupação (atualmente em 94,1%), tornando a operação do estacionamento mais eficiente e aproveitando espaços subutilizados do shopping.

A comparação dos indicadores de vendas/m<sup>2</sup> e NOI/m<sup>2</sup> do Prudenshopping com o portfólio do VISC mostra que o shopping apresenta vendas/m<sup>2</sup> pouco abaixo da média do portfólio do Fundo, enquanto o NOI/m<sup>2</sup> é praticamente 50% inferior, o que corrobora a tese da potencial geração de resultado em face as vendas atuais do shopping.



<sup>1</sup> LTM (Last Twelve Months) – Resultado dos últimos 12 meses, considerando fechamento do mês de julho de 2019.

## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

O Prudenshopping ainda possui potencial construtivo para criação de mais de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL, que poderia mais do que dobrar o tamanho do shopping, criando oportunidades para expansão da área de restaurantes, mais salas de cinema e lojas.

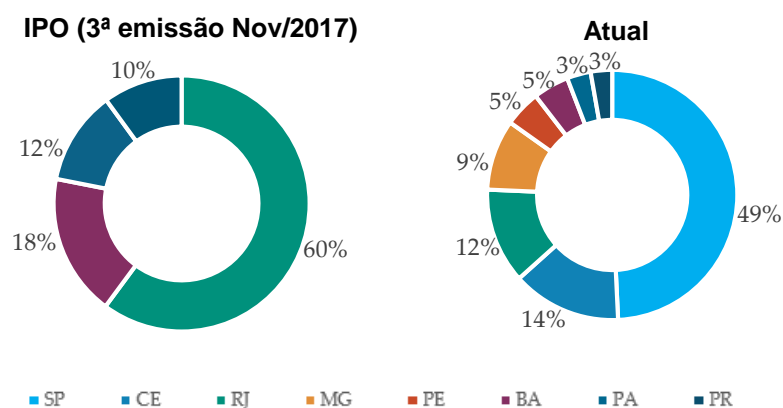
Destaca-se que os números apresentados nessa seção são meramente comparativos, tomando-se por base as informações e dados do Prudenshopping em relação aos demais ativos integrantes da carteira do Fundo nesta data. Não é possível garantir que os resultados operacionais e financeiros deste ativo atingirão os mesmos níveis médios dos demais ativos detidos pelo Fundo, e tampouco se estabelecer um horizonte de tempo em que isso possa ocorrer.

### Diversificação para o Portfolio

Seguindo a estratégia adotada pelo Fundo de diversificação de seu portfólio, a aquisição do Prudenshopping adicionou a primeira participação de controle ao Fundo, bem como a exposição a primeira cidade cujo *driver* econômico principal é o agronegócio. Ainda, a aquisição aumenta a exposição do Fundo ao estado de São Paulo para 49% e a região Sudeste para 70% em termos de ABL própria.

O Fundo passa a ter participação em 11 shoppings que totalizam mais de 95 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo assim, o maior fundo imobiliário da B3 em número de participação direta em shoppings.

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

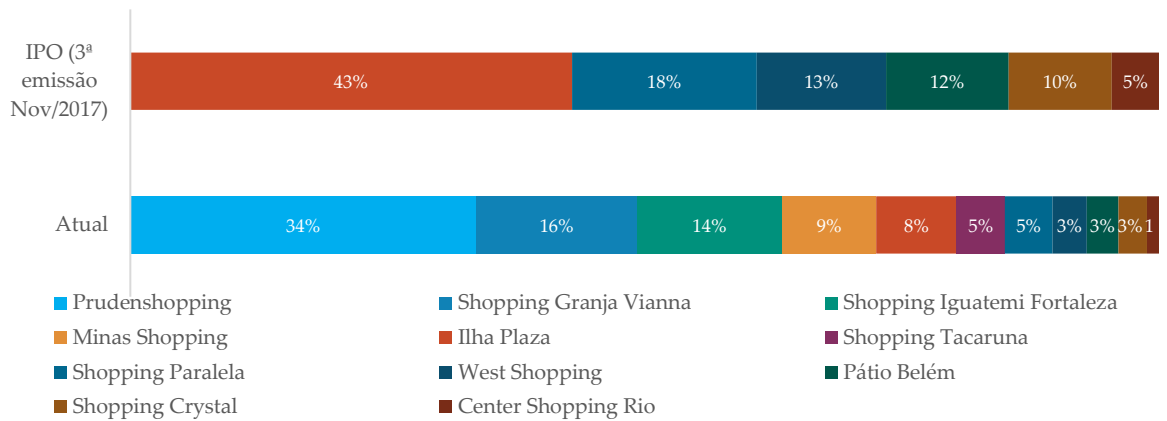


O Prudenshopping passa a ser o shopping mais relevante do portfólio do Fundo em termos de ABL própria e NOI próprio, representando 34% e 22%, respectivamente.

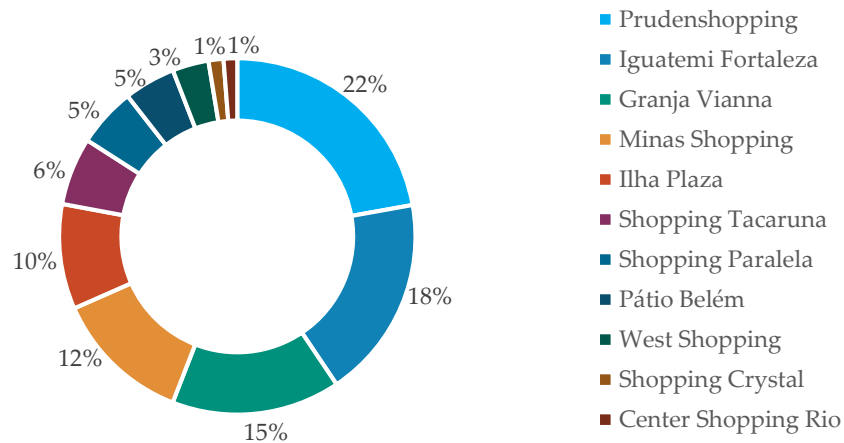
## Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE OUTUBRO DE 2019

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



### Representatividade por NOI Próprio



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2019.