

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

14 DE OUTUBRO 2020

VINCI SHOPPING CENTERS FII CELEBRA INSTRUMENTO VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL EQUIVALENTE A 17,26% NO RIBEIRÃO SHOPPING

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:

O Fundo assinou instrumento vinculante para a aquisição de fração imobiliária de 20,00% do empreendimento original, além de 20,00% da Expansão VII, 5,84% da Expansão Academia e 13,14% da Expansão VIII do RibeirãoShopping, localizado em Ribeirão Preto, São Paulo (“Aquisição”). Essa participação equivale a 15,35% da área bruta locável (“ABL”) total do RibeirãoShopping e representou 17,26% do resultado operacional líquido (“NOI”) do empreendimento no ano de 2019. O Fundo, que já possuía o equivalente a 3,83% do empreendimento original, que não incluía as expansões realizadas no shopping, passará com esta Aquisição a deter participação equivalente a 17,54% da ABL total do shopping o que representou 20,25% de seu NOI em 2019.

O valor total da Aquisição será de R\$ 150.600.000,00 (“Preço”), podendo ser adicionada uma parcela a ser paga em 2024, sujeita ao atingimento de um determinado nível mínimo do NOI do shopping em regime caixa entre os anos de 2021 e 2023 (“*Earnout*”). Nesta transação a gestora estima um *cap rate* de 7,7%, baseado no resultado gerado pelo shopping nos 12 meses anteriores à pandemia de COVID-19, de abril de 2019 e março de 2020 em regime caixa. A expectativa é que a Aquisição seja concluída em até 60 dias desta data, estando sujeita à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza e que não envolvem o direito de preferência, que foi renunciado pelo outro coproprietário do shopping.

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping, caso efetivada, gere, nos primeiros 12 meses após a conclusão da transação, o equivalente a R\$ 0,05/cota ao mês, o que, descontados os efeitos da redução das receitas de aplicação financeira do caixa utilizado na aquisição, representa um incremento mensal de R\$ 0,03/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, e foi baseada na estimativa da gestão para o resultado do shopping nos próximos 12 meses, assumindo redução gradativa dos impactos da crise do COVID-19 no referido ativo.**

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

14 DE OUTUBRO 2020

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo

RibeirãoShopping Multiplan



www.ribeiraoshopping.com.br

Megashopping, dominante em sua região

O RibeirãoShopping, inaugurado em 1981, foi o primeiro shopping de Ribeirão Preto, e ao longo dos anos se consolidou como o principal shopping da região. O shopping, que já passou por nove significativas expansões, atualmente possui 74.988 m² de ABL total, e está entre os 10 maiores shoppings do estado de São Paulo. O shopping faz parte de um complexo multiuso que inclui hotel, centro empresarial e profissional, além de um centro médico inaugurado em 2017, que conta com mais de 30 clínicas e *day hospital* distribuídos em 6.000 m² de ABL¹.

Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes

O shopping apresenta um mix completo, boa ancoragem com mais de 430 lojas, incluindo diversas opções de restaurantes, cinema com 11 salas, serviços e centro médico. Entre as principais marcas do shopping estão: Zara, Magazine Luiza, Lojas Americanas, Polishop, Fast Shop, Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Decathlon, Carrefour, Lacoste, Nespresso, Ponto Frio, Reserva, Ri Happy, Adidas, Arezzo, Richards, Schutz, Sephora, UCI Cinemas, Vivara, Madero e Outback.

¹ Fonte: Multiplan

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

14 DE OUTUBRO 2020

A cidade de Ribeirão Preto, São Paulo

Ribeirão Preto é uma das mais importantes cidades do estado de São Paulo, com uma economia diversificada a partir da cadeia industrial do agronegócio, figurando como o 10º maior PIB do estado de São Paulo e o 21º maior PIB do Brasil¹.

Administradora Multiplan

A Multiplan, uma das maiores administradoras de shopping centers do país, é sócia controladora do empreendimento com 81,6% de participação, foi responsável por sua concepção e administra o shopping desde sua inauguração em 1981. Atualmente, a Multiplan administra uma carteira de 19 shoppings que somam mais de 2 milhões de m² construídos e uma ABL total de 833.045 m², distribuídos em 5.800 lojas e recebem cerca de 190 milhões de visitas por ano².

Principais indicadores Financeiros e Operacionais

O NOI, em regime caixa, referente à nova participação adquirida pelo Fundo do RibeirãoShopping, apresentou crescimento médio composto nos últimos 3 anos de 7,2% ao ano. No ano de 2019, a média de NOI/m² foi de R\$ 1.092,0/m², superior em 9% à média do portfólio do VISC de R\$ 1.002,4/m².

NOI em Regime Caixa - RibeirãoShopping (R\$ mil)



O RibeirãoShopping também se destaca na comparação com a média do portfólio do Fundo em relação a diversos indicadores operacionais, como as vendas nas mesmas lojas (SSS) e aluguéis das mesmas lojas (SSR), que no ano de 2019 apresentaram 2,6 e 4,0 pontos percentuais acima da média do portfólio do Fundo, respectivamente.

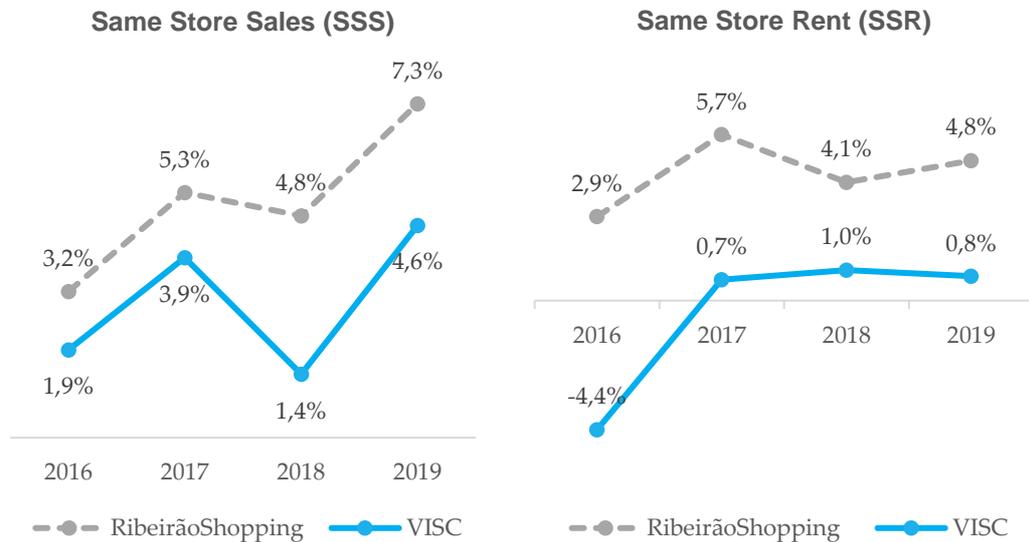
¹ Fonte IBGE

² Fonte: Multiplan

³ CAGR – taxa de crescimento composto anualizado, na sigla em inglês *compound annual growth rate*.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

14 DE OUTUBRO 2020



O shopping apresentava uma taxa de ocupação de 95,4% em agosto de 2020, superior à ocupação média do portfólio do Fundo no mês em 3,0 pontos percentuais. E, mesmo durante a pandemia de COVID-19, a taxa de ocupação do RibeirãoShopping apresentou uma redução de apenas 0,4 ponto percentual em relação ao mês de março de 2020, o que demonstra a resiliência do shopping diante do atual cenário.

Diversificação do Portfólio

Caso a aquisição seja concluída, o RibeirãoShopping passará a ser o quinto shopping com maior contribuição para a receita imobiliária do Fundo (“NOI Próprio”)¹, com cerca de 8% da receita esperada do portfólio.

O Fundo com esta Aquisição reforça sua estratégia de diversificação, aumentando sua exposição a um shopping administrado pela Multiplan S.A. para 8% e amplia em 4% sua exposição ao estado de São Paulo, passando a representar 37% do NOI Próprio do Fundo.

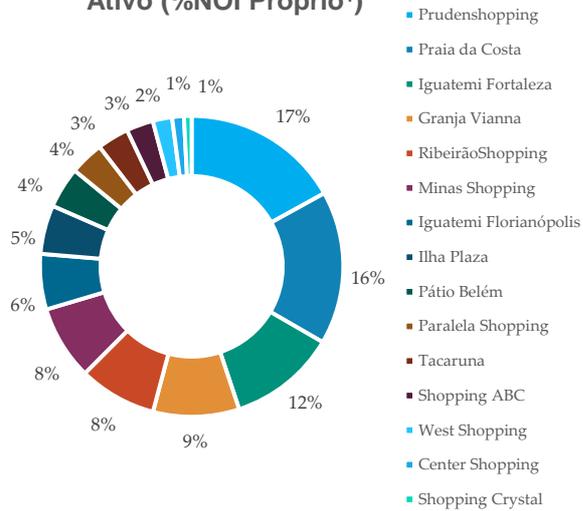
Com isso, o VISC permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings, com 15 ativos em operação, distribuídos em 10 estados e administrados por 9 administradoras distintas, somando, após a aquisição, mais de 160 mil m² de ABL Própria, o que representa um aumento de 8% da ABL Própria do Fundo. Após a aquisição, a região Sudeste representará 70% da receita esperada do portfólio.

¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

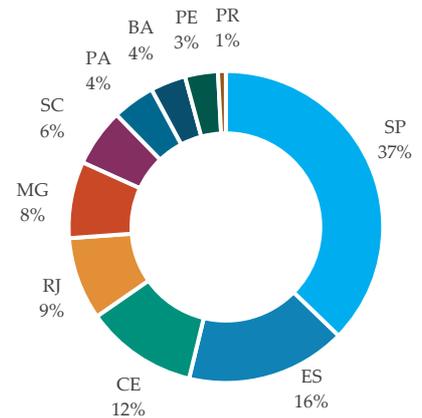
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

14 DE OUTUBRO 2020

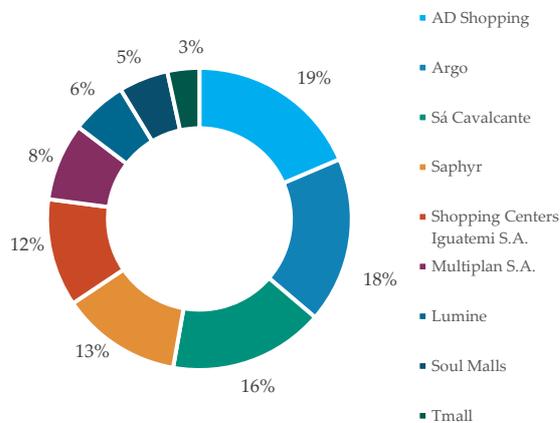
Ativo (%NOI Próprio¹)



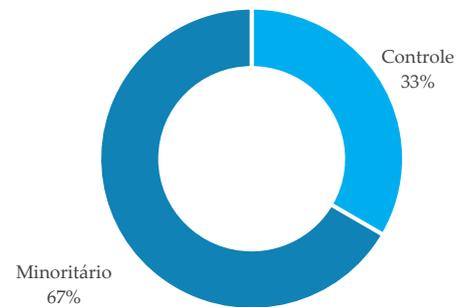
Estado (%NOI Próprio¹)



Administrador (%NOI Próprio¹)



Tipo de Participação (%NOI Próprio¹)



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2020.