

## Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

24 DE AGOSTO DE 2020

### VINCI SHOPPING CENTERS FII ADQUIRE PARTICIPAÇÃO NO RIBEIRÃO SHOPPING, ADMINISTRADO PELA MULTIPLAN

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:

Na data de hoje, o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 3,83% do empreendimento original do Ribeirão Shopping, localizado em Ribeirão Preto, no estado de São Paulo, que não inclui as expansões realizadas, além de 2,08% de seu estacionamento (“Aquisição”). Essas participações equivalem a 2,19% da área bruta locável (“ABL”) total do Ribeirão Shopping e representou 3,25% do resultado operacional líquido (“NOI”) do empreendimento no ano de 2019. A participação adquirida posiciona o Fundo de forma estratégica no ativo e pode ser ampliada com potenciais aquisições futuras do mesmo shopping.

O valor total da Aquisição foi de R\$ 25.800.000,00, com pagamento à vista nesta data, passando o Fundo a ter direito ao resultado do shopping em regime caixa de imediato. Nessa transação a gestora estima um *cap rate* de 7,1%, baseado no resultado gerado pelo shopping nos 12 meses anteriores a pandemia da COVID-19, de abril de 2019 e março de 2020 em regime caixa.

Com esta Aquisição, o Fundo adiciona uma nova administradora ao seu portfólio e se torna o único fundo imobiliário com participação em um shopping administrado pela Multiplan S.A., uma das maiores empresas de shopping centers do Brasil. Além disso, o VISC reforça sua estratégia de diversificação adicionando ao seu portfólio um shopping de qualidade em uma nova cidade e permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings, com 14 ativos em operação, distribuídos em 9 estados e administrados por 8 administradoras distintas, somando mais de 109 mil m<sup>2</sup> de ABL Própria.

#### Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping gere, nos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,11/cota, o que, descontados os efeitos da redução das receitas de aplicação financeira do caixa utilizado na aquisição, representa um incremento anual de R\$ 0,07/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 shopping.**

## Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

24 DE AGOSTO DE 2020

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

# RibeirãoShopping Multiplan



[www.ribeiraoshopping.com.br](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup>.

### 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.

<sup>1</sup> Fonte: Multiplan

## Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

24 DE AGOSTO DE 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 Brasil<sup>1</sup>.

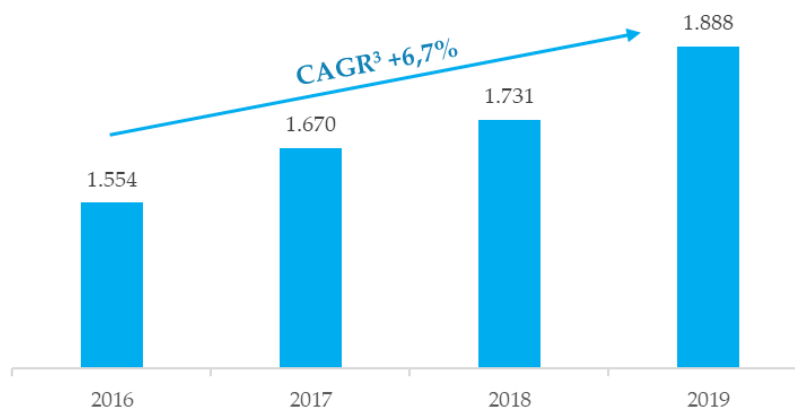
### Administradora Multiplan

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 m<sup>2</sup> construídos e uma ABL total de 833.045 m<sup>2</sup>, distribuídos em 5.800 lojas e recebem cerca de 190 milhões de visitas por ano<sup>2</sup>.

### Principais indicadores Financeiros e Operacionais

O NOI, em regime caixa, referente à participação adquirida pelo Fundo do RibeirãoShopping apresentou crescimento médio composto nos últimos 3 anos de 6,7% ao ano. No ano de 2019, a média de NOI/m<sup>2</sup> foi de R\$ 1.152,3/m<sup>2</sup>, superior em 15% à média do portfólio do VISC de R\$ 1.002,4/m<sup>2</sup>.

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.

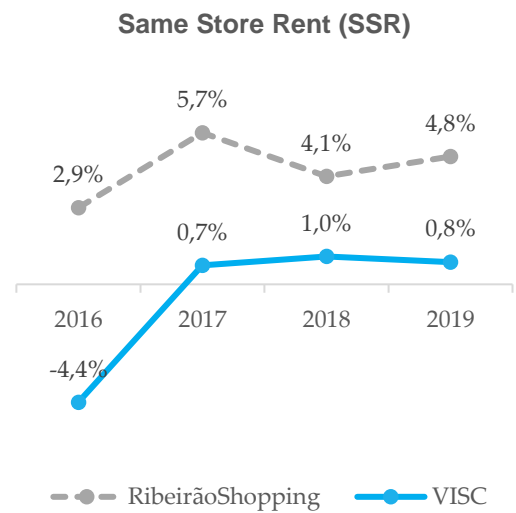
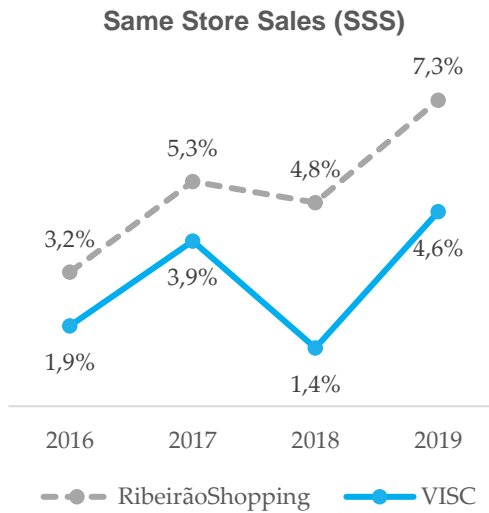
<sup>1</sup> Fonte IBGE

<sup>2</sup> Fonte: Multiplan

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

## Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

24 DE AGOSTO DE 2020



O shopping apresentava uma taxa de ocupação de 96,8% em junho de 2020, superior à ocupação média do portfólio do Fundo no mês em 4,0 pontos percentuais. E, mesmo durante a pandemia de COVID-19, a taxa de ocupação do RibeirãoShopping apresentou um aumento de 1,0 ponto percentual em relação ao mês de março de 2020, o que demonstra a resiliência do shopping diante do atual cenário.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2020.