

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA A AQUISIÇÃO DE 4 SHOPPINGS CELEBRADO PELO VINCI SHOPPING CENTERS

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 (“Gestor”) do VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo” ou “VISC”), 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:

Conforme [Fato Relevante](#) publicado no dia 07 de julho de 2021, o Fundo celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) com a Ancar Ivanhoe para a aquisição, de forma direta ou indireta, de participação dos seguintes shopping centers:

- i) 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT.
- ii) 49,0% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO.
- iii) 40,0% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ.
- iv) 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.

O valor total da transação é de R\$ 659.500.000,00, o qual poderá (i) sofrer pequenos ajustes até seu fechamento e (ii) ser acrescido de complemento de preço (“Earn-Out”), relacionado à performance futura dos empreendimentos. Para ser concluída, a aquisição depende do cumprimento de condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, à conclusão satisfatória de diligência dos ativos, direito de preferência de coproprietários e aprovação junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

Considerando as projeções da administradora dos shoppings para os ativos a serem adquiridos, o *cap rate* estimado da transação é de 8,0% para os próximos 12 meses, e considerando apenas a garantia mínima de NOI, o *cap rate* seria de 6,9%. Adicionalmente, a gestora estima que a transação irá gerar uma taxa interna de retorno (TIR) de 15,5% ao ano.

Caso as aquisições sejam concluídas, o portfólio do Fundo passará a ter 19 shopping centers, distribuídos em 12 estados com presença em todas as regiões do país e administrados por 10 administradoras distintas. Além disso, o VISC permanecerá sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings e passará a ser o único fundo imobiliário de shoppings centers listado na B3 com presença em todas as regiões do país.

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Estrutura e Origem dos Recursos da Transação

A transação conta com uma estrutura de garantia mínima de NOI mensal em regime caixa pelo vendedor contados da conclusão da aquisição, aplicando um cálculo proporcional pro rata die no primeiro mês após a conclusão da transação, até dezembro de 2023, limitado ao total de R\$ 20 milhões no acumulado do período, obedecendo os valores da tabela abaixo:

Valor Mensal Garantido	Período
R\$ 3.737.000,00	Nos meses do ano de 2021, a partir da conclusão da transação
R\$ 3.820.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2022
R\$ 3.877.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2023

O Fundo pretende realizar a aquisição com recursos obtidos da seguinte forma:

- 40 a 60% por meio de uma nova emissão de cotas do Fundo, conforme [Fato Relevante](#) divulgado nesta data (“Nova Emissão”), que será destinada prioritária e exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, além do próprio vendedor, que ancorará parte da oferta.
- A parcela remanescente será obtida através de securitização que se encontra em estruturação.

Receita Esperada e Resultado Esperado

Caso a transação seja concluída, a receita operacional líquida (NOI) do portfólio a ser adquirido esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 45,6 milhões, em cenário conservador considerando apenas a garantia de NOI mínimo. Assumindo o número de novas cotas emitidas com a captação do valor base da Nova Emissão, a transação apresenta um incremento mensal de R\$ 0,03/cota ao resultado caixa do Fundo. Adicionalmente, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo de outubro de 2021 a setembro de 2022 se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,66 por cota. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. 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

03 DE AGOSTO DE 2021

Os Ativos e a Aderência à Estratégia

Pantanal Shopping – Cuiabá, MT



Inaugurado em 2004, o Pantanal Shopping é um shopping regional e dominante. Localizado em Cuiabá, capital do Mato Grosso, a região possui uma forte vocação para o agronegócio, que representa mais de 50% do PIB do estado, além de ser um dos principais destinos turísticos do país, com o Pantanal e a Chapada dos Guimarães. Adicionalmente, o shopping se encontra próximo ao Centro Político Administrativo de Cuiabá, trazendo conveniência e serviços para um público qualificado.

O shopping conta com aproximadamente 46 mil m² de ABL, recebendo mais de 830 mil consumidores por mês. Desde sua inauguração, o shopping já realizou 3 expansões que ampliaram o estacionamento e adicionaram mais de 17 mil m² de ABL, além de entre 2016 e 2018, ter passado por uma revitalização que envolveu troca de piso e iluminação em todos os andares e reformas da praça da alimentação e de sua fachada. O shopping ainda detém um potencial de expansão relevante dentro de uma das áreas mais privilegiadas da cidade.

O Pantanal Shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de 220 lojas incluindo marcas exclusivas na cidade, além de diversas opções de restaurantes, serviços, academia, a Universidade de Cuiabá e a rede de cinemas que mais atrai público na cidade. Entre as principais marcas do shopping estão: Renner, Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas, Ponto Frio, Centauro, Magazine Luiza, Casa Bauducco, Brookfield, Petz, Riachuelo e Adidas.¹

¹ Pantanal Shopping

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Porto Velho Shopping – Porto Velho, RO



Inaugurado em outubro de 2008, o Porto Velho Shopping possui aproximadamente 44 mil m² de ABL, sendo o único shopping de Rondônia², que possui aproximadamente 1,8 milhão de habitantes e é o 3º maior estado da Região Norte do Brasil com uma economia que tem uma contribuição importante do agronegócio. O shopping é localizado estrategicamente no coração de Porto Velho, capital e maior cidade do estado, com população de 540 mil habitantes.

O Porto Velho Shopping conta com mais de 200 lojas, sendo 5 âncoras e 13 megalojas, apresentando um mix completo com 6 salas de cinema, universidade, academia Smart Fit com mais de 2.000 alunos e com marcas de presença nacional como Adidas, Arezzo, Brookfield, Camicado, Carmen Steffens, Centauro (Geração 5), iPlace, Livraria Leitura, Samsung, Swarovski, YouCom, bem como as principais âncoras como Renner, C&A e Riachuelo.

Pelo fato de ser o único shopping de todo o estado, o Porto Velho Shopping é o principal centro de lazer, entretenimento, alimentação e serviços para os consumidores, atendendo a todos os públicos, com predomínio das classes A e B. O shopping recebe mais de 700 mil consumidores por mês e conta com relevante potencial construtivo, que lhe permite realizar expansões e desenvolvimentos imobiliários, adicionando componentes de um complexo *mixed use*, além de inibir potenciais interessados em desenvolver shoppings competidores.

² Abrasce

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Boulevard Rio Shopping – Rio de Janeiro, RJ



Inaugurado em setembro de 1996 como o primeiro shopping da Grande Tijuca, o Boulevard Rio Shopping está localizado na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro, na interseção de três bairros extremamente adensados.

Com mais de 29 mil m², o Boulevard Rio possui 180 lojas, sendo 4 âncoras e 6 megalojas e 7 salas de cinema Kinoplex, o shopping recebe mais de 750 mil consumidores por mês e conta ancoras importantes: Lojas Americanas, Renner, Casas Bahia, Riachuelo, Kalunga, Rio Decor, Ponto Frio, Pernambucanas e Ri Happy. Ainda, é um dos principais centros de entretenimento, lazer e serviços da região, contando com agência da Caixa Econômica Federal, Detran, academia e uma extensa programação de eventos.

O shopping inaugurou recentemente um espaço gastronômico denominado “Varanda Boulevard”, aderente às características da região onde está localizado, que possui vocação gastronômica e que conta com restaurantes como Outback, Oliva, Bom Galetto, Vizinhandando, Yuki e Balada Mix³.

³ Boulevard Rio Shopping

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

North Shopping Maracanaú – Macaranaú, CE



Considerado uma referência para a cidade de Maracanaú, um importante centro industrial localizado a 24 km de Fortaleza e com uma população de aproximadamente 230 mil pessoas⁴, o North Shopping Maracanaú, inaugurado em 2003 foi o primeiro shopping center da região metropolitana de Fortaleza, fora da capital. Atualmente, continua sendo o único shopping center da cidade, oferecendo as melhores opções de serviços, entretenimento, lazer, bem-estar e compras na região.

Situado estrategicamente no centro comercial da cidade, o shopping possui uma área de influência que também inclui municípios vizinhos, totalizando aproximadamente 500 mil pessoas. Em 2015, o shopping foi totalmente revitalizado, oferecendo grandes marcas no mix de lojas, além de um ambiente agradável e moderno.

O shopping possui aproximadamente 15,9 mil m² de ABL, que somada as lojas de propriedade de terceiros soma 20 mil m² de área bruta comercial, com 114 lojas, sendo 3 âncoras e 9 megalojas e 4 salas de cinema, recebendo aproximadamente 200 mil consumidores por mês. Além de grandes marcas exclusivas na região como Riachuelo, C&A, Casas Bahia, Magazine Luiza, Le Biscuit, Studio Z e Lojas Americanas, o shopping ainda conta com um grande mix de serviços como uma agência da Caixa Econômica Federal, Detran, Smart Fit e clínicas que realizam exames, consultas médicas e odontológicas. Conta ainda com um potencial construtivo que permitirá futuras expansões e a ampliação da sua atual ABL com novas lojas âncoras, satélites e universidade. O NOI do shopping em regime caixa apresentou crescimento médio composto entre 2016 e 2019 (pré-pandemia) de 16,0% ao ano, o que demonstra a importância de sua revitalização em uma região que vem se tornando cada vez mais relevante para o estado do Ceará onde acontece um importante desenvolvimento imobiliário.

⁴ IBGE (2020)

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Administrador - Ancar Ivanhoe

Fundada em 1972, sendo uma das pioneiras no ramo de shoppings, a Ancar se associou à canadense Ivanhoé Cambridge em 2006, formando a Ancar Ivanhoe. A associação permitiu que a empresa pudesse investir em novos projetos e na gestão de empreendimentos, tornando-se uma das principais referências no segmento de administração de shopping centers.

Atualmente, a Ancar Ivanhoe administra uma carteira de 24 shoppings que possuem aproximadamente 980 mil m² de ABL, distribuída em 4.500 lojas e recebendo mais de 300 milhões de visitantes por ano⁵.

Aderência à Estratégia do Fundo

As aquisições são totalmente aderentes à estratégia do Fundo, reforçando a estratégia de diversificação e trazendo para o portfólio shoppings que em sua maioria são dominantes.

Caso a transação seja concluída, a transação adicionará ao portfólio do fundo:

- Duas novas capitais, Cuiabá e Porto Velho, cujo *driver* econômico é o agronegócio, que na última década tem sido o principal vetor de crescimento da economia brasileira;
- Presença no Centro Oeste, que possibilitará ao Fundo se tornar o único fundo imobiliário do segmento de shopping centers a investir em ativos em todas as regiões do país;
- A 10ª administradora de shoppings do Fundo, a Ancar Ivanhoe, que é uma das principais e mais bem qualificadas administradoras de shoppings do país que seguirá como controladora e/ou com participação em 3 dos 4 shoppings envolvidos na transação e seguirá administrando os 4 ativos, gerando alinhamento com o Fundo. A Ancar ainda passará a ser a principal administradora do portfólio do VISC, com exposição à 25% do NOI dos shoppings do Fundo. A pluralidade de administradores proporciona o acesso à diferentes modelos de gestão, possibilitando o intercâmbio de melhores práticas entre os ativos do Fundo.

⁵ Ancar Ivanhoe

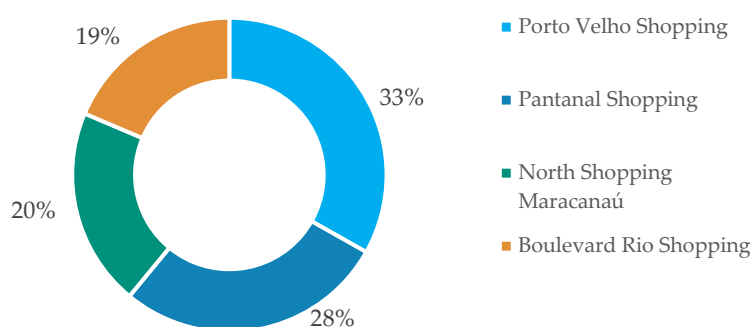
Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Principais indicadores Financeiros e Operacionais

As aquisições adicionarão aproximadamente 58,8 mil m² de ABL própria ao portfólio do Fundo a um preço de R\$ 11.200/m².

%NOI por Ativo em 2019



O portfólio objeto do memorando de entendimentos se destaca na comparação 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 entre 2016 e 2019 apresentaram um crescimento médio composto de 8,0 e 10,7 pontos percentuais acima da média do portfólio do Fundo, respectivamente.

Portfólio do Fundo

Caso as aquisições sejam concluídas, o portfólio do Fundo passará a ter 19 shopping centers, distribuídos em 12 estados com presença em todas as regiões do país e administrados por 10 administradoras distintas, somando, após a aquisição, mais de 220 mil m² de ABL Própria, o que representa um aumento de aproximadamente 40% da ABL Própria do Fundo. Com isso, o VISC permanecerá sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings e passará a ser o único fundo imobiliário de shoppings listado na B3 com presença em todas as regiões do país. O portfólio do Fundo atual e após a transação ser concluída terá a seguinte configuração:

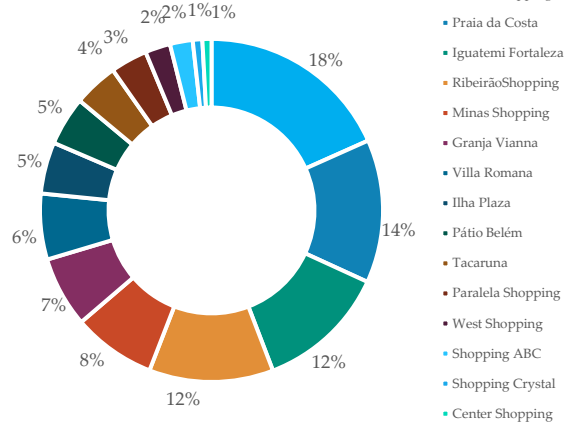
Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

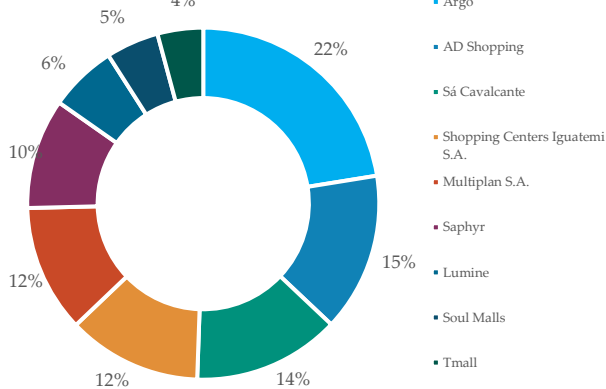
03 DE AGOSTO DE 2021

Portfólio Atual

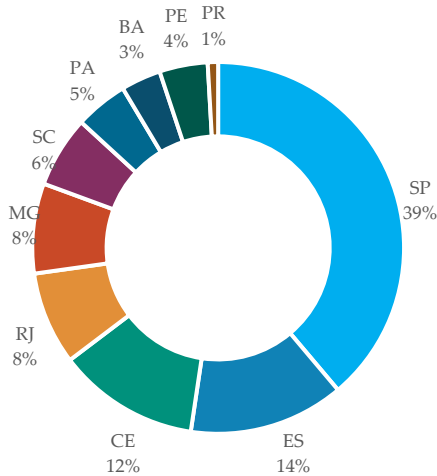
%NOI por Ativo



%NOI por Administrador

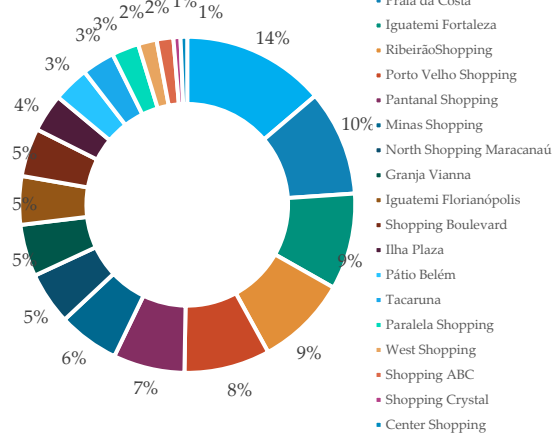


%NOI por Estado

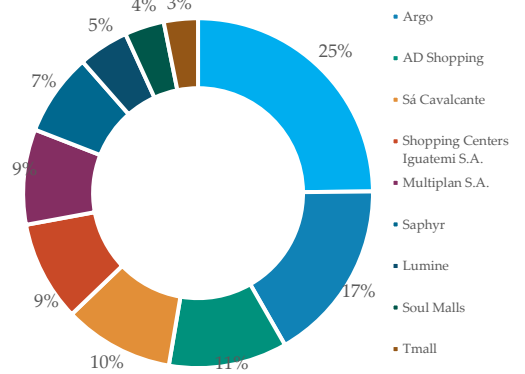


Portfólio Após a Transação⁶

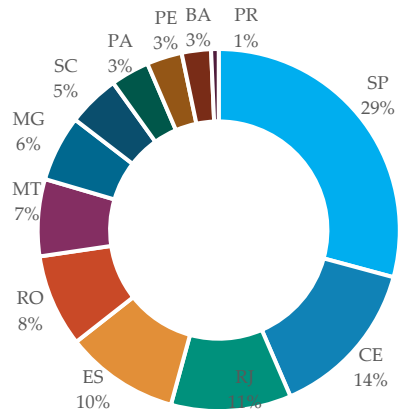
%NOI por Ativo



%NOI por Administrador



%NOI por Estado



⁶ Caso a transação seja concluída

Vinci Shopping Centers FII
Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2021.



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



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