

Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2019

VINCI SHOPPING CENTERS FII VENDE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING ILHA PLAZA

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 30 de julho de 2019, o Fundo celebrou compromisso de cessão de direitos aquisitivos, sob condição suspensiva conforme descrito na seção “Estrutura da Transação” a seguir, para a venda de fração imobiliária de 14,6% do shopping Ilha Plaza, localizado na cidade do Rio de Janeiro (“Venda”). O valor total da Venda é de R\$ 48.157.098,04, cerca de 19% acima do valor patrimonial marcado na carteira do Fundo, sendo que a expectativa para a conclusão da transação é de 15 dias a partir desta data (“Data de Fechamento”) concomitantemente com a celebração de escritura definitiva do imóvel. Adicionalmente, o documento prevê um possível recebimento adicional de preço (*earn-out*) no primeiro trimestre de 2020 vinculado ao resultado operacional líquido do shopping (NOI competência) no ano de 2019, sendo que este valor está limitado ao valor de R\$ 413.217,18. A transação representa um *cap rate*, levando-se em consideração o NOI caixa apurado nos últimos 12 meses, de 6,7%.

Com esta transação, o Fundo, que possuía 49% do ativo, passará a ter 34,4% de participação no referido imóvel e reduzirá para 18% a exposição do portfólio do Fundo à cidade do Rio de Janeiro. Essa transação aliada a outra venda de participação do shopping Tacaruna anunciada nesta mesma data através de Comunicado ao Mercado, faz com que o Fundo passe a ter 63.317 m² de ABL própria distribuída em 10 shoppings.

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é que, concluída a transação, o ganho de capital gerado seja refletido em um resultado caixa extraordinário não recorrente na faixa de R\$ 0,77 a R\$ 0,81/cota, a ser apurado na Data de Fechamento da transação. A declaração do rendimento com o impacto integral do resultado caixa gerado nesta transação, deduzido de despesas extraordinárias previstas até o final do ano, será realizada no mês da Data de Fechamento. **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 Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2019

A parcela de preço da Venda que exceder o resultado de ganho de capital gerado no Fundo e distribuído aos investidores, será utilizada em novas aquisições que se enquadrem na política de investimento do Fundo e contribuam com a qualidade, diversificação e retorno futuro para os investidores.

Estrutura da Transação

O ativo objeto desta transação, está atualmente onerado por conta da estrutura de aquisição envolvendo o pagamento de parcelas a prazo pelo Fundo. Além disso, a Venda está ocorrendo concomitantemente com outra transação sendo realizada por um coproprietário do imóvel.

Pelo lado do Fundo, as condições precedentes para conclusão da transação se limitam à desoneração do imóvel e o pagamento do ITBI referente à aquisição inicial. Pelo lado do comprador, existem condições precedentes relacionadas à conclusão da transação que o comprador celebrou nesta data com o coproprietário do shopping envolvendo sua participação. Em função dessa outra transação, caso concluída, a administração do shopping passará a ser realizada por empresa selecionada pelo Vendedor e Comprador obedecendo determinados critérios pré-estabelecidos.

Adicionalmente, assim que concluída a Venda, o Fundo deixará de ter direito ao recebimento do resultado do shopping em regime competência, permanecendo com o direito de recebimento de qualquer resultado anterior à Data de Fechamento, desde que recebido dentro de um prazo de até 5 anos, bem como se responsabiliza por passivos do imóvel referentes a períodos anteriores à venda pelo Fundo.

Histórico do Investimento

Em março de 2014, o Fundo adquiriu a participação de 49,0% do shopping Ilha Plaza, inaugurado em 28 de abril de 1992. O Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro com mais de 200 mil habitantes onde se localiza o aeroporto internacional do Rio de Janeiro. A formação geográfica do bairro, uma ilha, permite ao shopping a dominância na região e o posiciona como a melhor opção de lazer e consumo na região.

A aquisição foi realizada a um *cap rate* de primeiro ano, estimado à época, de 9,7%, e apesar do período com uma das piores recessões da história do país, com uma retração acumulada do PIB de mais de 5% em termos reais, sendo que a transação a este preço representa uma TIR¹ nominal de 16,2% durante o período de investimento.

¹ TIR – Taxa interna de retorno alavancada.

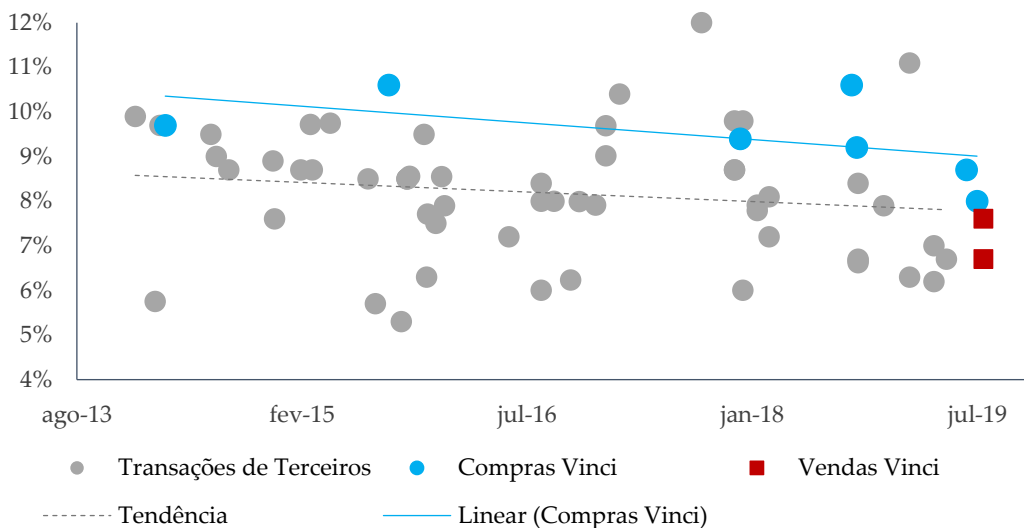
Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2019

Gestão Ativa

Esta transação, em conjunto com a venda de participação no shopping Tacaruna, divulgada em outro Comunicado ao Mercado na presente data, reforça a tese de gestão ativa do Fundo. A Venda parcial do Shopping Tacaruna permite a reciclagem de parcela do capital do Fundo, contribuindo com a diversificação e a busca por retorno.

Histórico de Cap Rate de Transações de Shoppings



A definição e implementação de uma estratégia diferenciada, com foco no longo prazo e observando atentamente as condições de mercado, permite aquisições de qualidade, à preços atrativos e vendas em momentos oportunos.

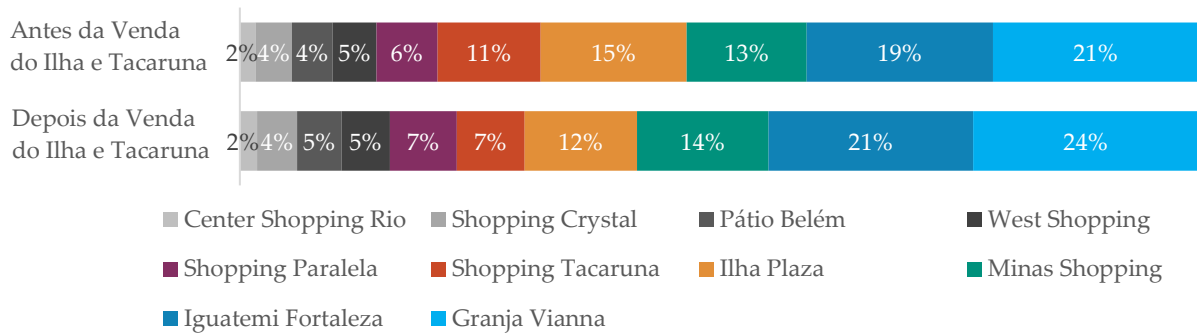
Vinci Shopping Centers FII Comunicado ao Mercado

30 DE JULHO DE 2019

Diversificação

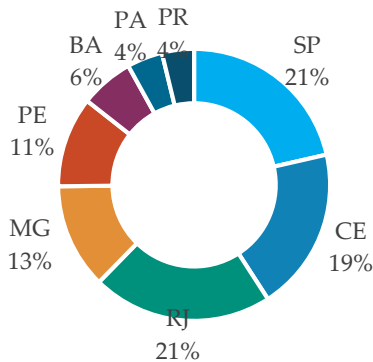
A análise abaixo foi realizada para avaliar o impacto na diversificação do Fundo de ambos os Comunicados ao Mercado divulgados na presente data que tratam da venda de participações nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna.

Diversificação do Portfólio por Ativo (% ABL Própria)

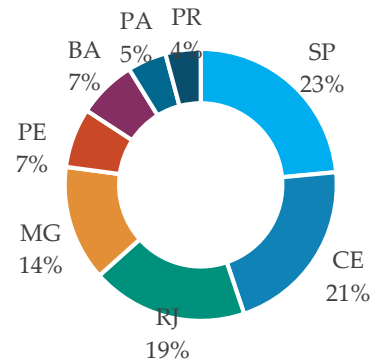


Diversificação do Portfólio por Estado (% ABL Própria)

Antes da Venda do Ilha e Tacaruna



Depois da Venda do Ilha e Tacaruna



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019