

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE SETEMBRO DE 2020

VISC11 CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE 98,5% DO SHOPPING PRAIA DA COSTA, EM VILA VELHA, NO ESPÍRITO SANTO

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 celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de fração imobiliária que representa 98,5% do shopping Praia da Costa, localizado em Vila Velha, Espírito Santo (“Aquisição”), totalizando 39.426 m² de ABL própria.

O valor da Aquisição será de R\$ 194.023.243,00 (“Preço”), podendo ser adicionada uma parcela a ser paga em 2025, sujeita ao atingimento de um determinado nível mínimo do NOI do shopping em regime caixa entre os anos de 2021 e 2024 (“*Earnout*”). O Preço será pago em 4 parcelas, sendo a primeira de R\$ 114.023.243,00 à vista na data de conclusão da Aquisição e o restante em 3 parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

A expectativa é que a Aquisição seja concluída em até 45 dias desta data, estando sujeita à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza e que não envolvem direito de preferência e nem diligência (que já foi concluída).

A negociação desta Aquisição, que constava na destinação de recursos da 6ª emissão de cotas do Fundo, havia sido iniciada antes da pandemia do COVID-19. Com a crise, os termos da transação foram renegociados convertendo 30% do preço original em pagamento futuro condicionado ao retorno da performance operacional do shopping a níveis e trajetória de crescimento esperados pré-crise, criando uma estrutura mais protegida para o Fundo. O Preço da aquisição foi inferior a R\$ 5.000/m², o que representa um valor substancialmente abaixo do custo de reposição do ativo, e 58% abaixo do valor de mercado/m² dos shoppings do portfólio atual do Fundo¹. Além disso, a transação representa um *cap rate* de 10,9% sobre o Preço, baseado no NOI de 2019 em regime caixa.

A compra do Praia da Costa, que será a 2ª maior contribuição de NOI ao Portfólio do Fundo, é a segunda aquisição de controle de um shopping pelo Fundo. Além disso, esta aquisição adiciona uma nova administradora e um novo estado para o Fundo, passando o VISC a ter presença em todos os estados da região Sudeste e permanecendo como o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings, com 15 ativos em operação.

¹ Valor de mercado dos shoppings do Fundo calculados através do valor de mercado do Fundo em 31/08/2020, excluindo seu caixa líquido, sobre a ABL própria do Fundo.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE SETEMBRO DE 2020

Estimativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que a aquisição do shopping gere, nos próximos 12 meses, o equivalente a R\$ 0,10/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\$ 0,09/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.**

O Shopping e sua Aderência à Estratégia do Fundo



www.shoppingpraiadacosta.com.br

Shopping Regional, situado em região de alta densidade e renda

O shopping Praia da Costa foi inaugurado em 2002 e possui 40.580 m² de ABL, sendo um dos principais shoppings do Espírito Santo, localizado estrategicamente na região mais nobre da cidade de Vila Velha. O shopping, que tem mais de 1.300 vagas de estacionamento, faz parte de um complexo multiuso com 2 torres comerciais de 29 mil m² de área privativa (que não fazem parte da Aquisição). O shopping, que em 2019 apresentou um fluxo médio de 713 mil pessoas por mês, ainda se beneficia de um fluxo intenso de pessoas que trabalham em outras 6 torres comerciais localizadas em um raio inferior a 100 metros do shopping, e que frequentam diariamente as diversas opções de alimentação, serviços e de compras oferecidas pelo shopping Praia da Costa.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE SETEMBRO DE 2020

Mix de Lojas, Serviços e Restaurantes

O shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de 220 lojas incluindo marcas exclusivas na cidade, além de diversas opções de restaurantes, cinema, serviços e academia. Entre as principais marcas do shopping estão: C&A, Lojas Renner, Riachuelo, Centauro, Coco Bambu, Madero, Cinemas Kinoplex, Bodytech, Le Lis Blanc, Maria Filó, Reserva, Richards, Salinas e Vivara.

A cidade de Vila Velha, Espírito Santo

Vila Velha é o município mais populoso do estado do Espírito Santo e integra a região metropolitana da capital do estado, Vitória, que soma mais de 1,6 milhão de habitantes. A cidade é o segundo maior centro comercial do estado, atrás apenas da capital, sendo o setor industrial o mais relevante de sua economia, além de possuir uma atividade portuária intensa, entre as mais relevantes da região Sudeste¹.

Administradora Sá Cavalcante

A Aquisição adicionará uma nova administradora ao portfólio do Fundo: a Sá Cavalcante, um grupo de 46 anos originário do Espírito Santo e com presença local de destaque, que atualmente é responsável pela administração de 8 shoppings, localizados em 5 estados do país, e que também atua nos setores de incorporação imobiliária, franquias e comunicação, tendo como diferencial a sinergia entre os seus diferentes setores de atuação².

Participação de Controle

A Aquisição do shopping Praia da Costa será a segunda participação de controle em um shopping regional pelo Fundo, passando este a ser o responsável por todas as decisões estratégicas do empreendimento, incluindo a indicação do novo superintendente do shopping, que será responsável pela execução dos planos estratégico e de melhorias do shopping, além de supervisionar as atividades comerciais, financeiras e operacionais do empreendimento.

A gestão considera que existem oportunidades de melhorias do resultado operacional do shopping ("NOI"), não consideradas no cálculo de *cap rate* de 10,9% desta aquisição e tampouco na estimativa de rendimento gerada por esta aquisição para o Fundo.

Na visão da gestão, o shopping foi impactado com a falta de investimentos no equipamento e na área comercial ao longo dos últimos anos, em especial, após a inauguração do shopping concorrente Vila Velha em 2014, localizado cerca de 4,0 km do shopping Praia da Costa. O plano estratégico do Fundo para o ativo envolve a realização de investimentos, em especial na área comercial, visando atração de novas lojas para o shopping e fortalecendo o mix, buscando aumentar sua taxa de ocupação, que atualmente está em 90,1%.

Além de investimentos na área comercial, que devem gerar incremento de vendas, a gestão acredita que é possível extrair um melhor resultado operacional do shopping considerando o

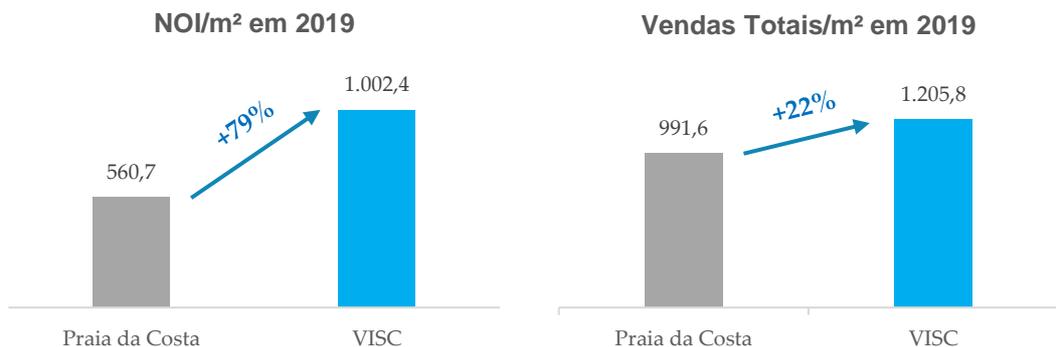
¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Sá Cavalcante

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

08 DE SETEMBRO DE 2020

nível atual de vendas do empreendimento em relação ao seu resultado. Enquanto o Praia da Costa apresenta vendas/m² 18% abaixo da média do portfólio do VISC, o NOI/m² do shopping, de R\$ 561/m², é 44% inferior à média do Fundo, o que indica um potencial aumento de resultados com uma melhor conversão das vendas.



Diversificação do Portfólio

Caso a aquisição seja concluída, o shopping Praia da Costa passará a ser o segundo shopping com maior contribuição para a receita imobiliária do Fundo (“NOI Próprio”)¹, com cerca de 18% da receita esperada do portfólio

O Fundo reforça sua estratégia de diversificação, adicionando mais uma participação de controle ao seu portfólio, passando a ter 36% do NOI Próprio em participações de controle, além de uma nova cidade e estado, Vila Velha e Espírito Santo, respectivamente, e uma nova administradora, a Sá Cavalcante.

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 148,5 mil m² de ABL Própria, o que representa um aumento de 36% da ABL Própria do Fundo. Após a aquisição, a região Sudeste representará 68% 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

08 DE SETEMBRO DE 2020



Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2020.

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