
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

***(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2018

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRI. Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 8)	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, o reconhecimento e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento.
A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria, em razão da relevância no contexto das demonstrações financeiras e do envolvimento de elevado nível de julgamento na determinação dos critérios e das premissas utilizadas na mensuração do valor justo. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio do método de capitalização de renda por meio do fluxo de caixa descontado, utilizando premissas como: taxa de desconto; taxa de capitalização e período do fluxo de caixa; entre outras.	Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, discutimos a metodologia de cálculo e sua consistência com o exercício anterior. Também testamos a consistência das premissas utilizadas e a metodologia de cálculo com práticas de mercado.
	Inspecionamos a aprovação formal pela administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento.
	Consideramos que as premissas e os modelos de cálculos adotados pela administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.
Reconhecimento de receita de aluguel (Nota 7)	
A mensuração e o reconhecimento das receitas de aluguéis das propriedades para investimento foram considerados áreas de foco da nossa auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras. No reconhecimento contábil das receitas de aluguéis foram consideradas as especificidades de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos, abatimentos e prazos de carência, taxas variáveis, dentre outros.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação das receitas de aluguéis, inclusive as relativas a concessão e descontos, carência, incentivos e abatimentos.
	Efetuamos o recálculo das receitas de aluguéis, em base amostral, considerando as variáveis dos cálculos e suas especificidades, levando em consideração os aspectos formalmente previstos nos contratos de aluguel.
	Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria sobre a mensuração e o reconhecimento dessas receitas no contexto das demonstrações financeiras.

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 26 de março de 2018, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

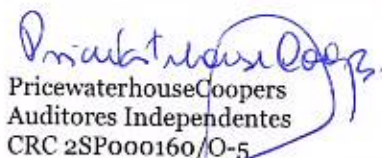
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2019


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

Ativos	Nota	dez-18	% PL	dez-17	% PL	Passivos	Nota	dez-18	% PL	dez-17	% PL
Ativos circulantes		274.407	33,27%	67.593	21,26%	Passivos circulantes		55.300	6,70%	13.969	4,39%
Caixa e equivalente de caixa		201.271	24,40%	54.305	17,08%	Outras obrigações		55.300	6,70%	13.969	4,39%
Bancos conta movimento	4	1.678	0,20%	305	0,10%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	49.333	5,98%	13.562	4,27%
Cotas de fundos de investimentos	4	67.442	8,18%	37.233	11,71%	Rendimentos imobiliários a distribuir	12	4.931	0,60%	-	0,00%
Letras de créditos imobiliários com liquidez diária	4	132.151	16,02%	16.767	5,27%	Taxa de administração e gestão	13	955	0,12%	346	0,11%
Títulos e valores mobiliários		64.429	7,81%	6.459	2,03%	Auditoria e custódia		65	0,01%	51	0,02%
Letras de créditos imobiliários	6	57.536	6,97%	-	0,00%	Taxa de fiscalização CVM		15	0,00%	10	0,00%
Letras financeiras do tesouro - pós	5	3.701	0,45%	3.509	1,10%	Outras obrigações administrativas		1	0,00%	-	0,00%
Certificados de depósitos bancários	5	3.192	0,39%	2.950	0,93%	Passivos não circulantes		37.524	4,55%	75.154	23,64%
Outros créditos		8.707	1,06%	6.829	2,15%	Exigível a longo prazo		37.524	4,55%	75.154	23,64%
Receitas imobiliárias a receber	7	8.707	1,06%	6.829	2,15%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	38.721	4,69%	76.496	24,06%
Ativos não circulantes		643.306	77,99%	339.470	106,77%	(-) Gastos com securitização de recebíveis		(1.197)	-0,15%	(1.342)	-0,42%
Ativos realizáveis a longo prazo		643.306	77,99%	339.470	106,77%	Patrimônio líquido		824.889	100,00%	317.940	100,00%
Investimento - propriedade para investimento	8	643.306	77,99%	339.470	106,77%	Capital social		796.955	96,61%	297.455	93,56%
Imóveis acabados		585.915	71,03%	307.360	96,67%	(-) Custos de emissões de cotas		(13.753)	-1,67%	(13.138)	-4,13%
Ajuste ao valor justo		57.391	6,96%	32.110	10,10%	(-) Distribuições de rendimentos		(51.902)	-6,29%	(1.953)	-0,61%
						Lucros acumulados		93.589	11,35%	35.576	11,19%
Total		917.713	111,25%	407.063	128,03%	Total do Passivo + Patrimônio Líquido		917.713	111,25%	407.063	128,03%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<u>Propriedades para investimentos</u>		50.637	12.892
Receitas imobiliárias		32.823	29.325
Ajuste ao valor justo	7	25.281	5.841
Manutenções e conservações		-	(338)
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	11	(7.467)	(21.936)
<u>Outros ativos financeiros</u>		15.394	1.806
Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária	4	10.983	1.442
Rendas de títulos de renda fixa		6.767	622
Ajuste ao valor de mercado de títulos de renda fixa		(44)	-
Lucros com títulos de renda fixa		13	-
Impostos e taxas		(2.325)	(258)
<u>Outras receitas/despesas</u>		(8.018)	(2.170)
Taxa de administração e gestão	13	(8.158)	(1.666)
Despesas com escrituração de cotas		(855)	-
Consultorias e assessorias		(330)	(101)
Despesas de auditoria e custódia		(240)	(195)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis		(178)	(145)
Outras receitas operacionais		1.871	-
Outras despesas operacionais		(76)	(36)
Taxa de fiscalização CVM		(52)	(27)
<u>Resultado líquido dos exercícios</u>		58.013	12.528

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

		Cotas	Custos emissões de	Distribuições de	Lucros	Total
		Integralizadas	cotas	rendimentos	acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2016		67.200	-	-	23.048	90.248
Integralização de cotas	11	230.255				230.255
Custos de emissões de cotas	11		(13.138)			(13.138)
Distribuições de rendimentos				(1.953)		(1.953)
Lucro do exercício					12.528	12.528
Saldos em 31 de dezembro de 2017		297.455	(13.138)	(1.953)	35.576	317.940
Integralização de cotas	11	499.500				499.500
Custos de emissões de cotas	11		(615)			(615)
Distribuições de rendimentos a cotistas				(49.949)		(49.949)
Lucro do exercício					58.013	58.013
Saldos em 31 de dezembro de 2018		796.955	(13.753)	(51.902)	93.589	824.889

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			(Reapresentado)
Recebimentos de aluguéis		30.945	22.496
Recebimentos de outras receitas operacionais		1.886	-
Pagamentos da taxa de administração e gestão		(7.549)	(1.414)
Pagamentos de serviços de escrituração		(855)	-
Pagamentos de consultorias e assessorias		(330)	-
Pagamentos de serviços de auditoria e custódia		(226)	-
Demais pagamentos operacionais		(91)	(354)
Pagamentos de gastos com estruturação de securitizações		(33)	-
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM		(47)	-
Pagamentos de manutenções de imóveis		-	(338)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		23.699	20.390
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos obrigações de compra de imóveis acabados		(288.026)	(189.768)
Aplicações de títulos de renda fixa, líquido de resgate		(42.572)	(1.932)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(330.598)	(191.700)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos de emissões de cotas	11	499.500	230.255
Custos diretamente relacionados à emissão	11	(615)	(13.138)
Distribuições de rendimentos aos cotistas		(45.018)	(1.953)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		453.867	215.164
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		146.968	43.854
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		54.305	10.451
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios		201.271	54.305
Variação no caixa e equivalentes de caixa		146.966	43.854

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM no 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 10 de março 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A gestão do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda (“Gestora”).

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de Cotas e respectiva distribuição pública, a administração e a gestão poderão restringir o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo realizou seus primeiros investimentos em março de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em 2 shoppings centers: 49% do Shopping Ilha Plaza, localizado no bairro da Ilha do Governador, na Cidade do Rio de Janeiro, e 13,58% do Shopping Pátio Belém, localizado no centro de Belém, Pará.

Em 2015, o Fundo celebrou um acordo de co-investimento com o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, por meio do qual o Fundo e o Co-Investidor, através de um fundo de investimento imobiliário gerido pela Gestora, adquiriram conjuntamente participações em quatro shoppings, sendo a participação do Fundo de 25% do Investimento total realizado. Com isso, o Fundo adquiriu as seguintes participações: 17,5% do Shopping Crystal,

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

localizado no bairro do Batel em Curitiba, Paraná; 11% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia; 7,5% do West Shopping, localizado no bairro de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro; e 7,5% do Center Shopping Rio, localizado em Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro.

Em 2017, o Fundo realizou sua terceira emissão primária de cotas, encerrada em 31 de outubro de 2017, com captação total de R\$ 230.255. Após a liquidação da oferta, o Fundo passou a ser negociado na B3 sob o código de negociação "VISC11". Os recursos captados na oferta foram utilizados para (i) pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci em volume de R\$133,3 milhões no primeiro dia útil após a liquidação da 3ª Emissão, e (ii) a aquisição da participação de 12,5% no Shopping Granja Vianna, localizado na região metropolitana de São Paulo.

Adicionalmente, em dezembro de 2017 o Fundo realizou novo pré-pagamento dos CRI FII Vinci, desembolsando um valor total de R\$ 2,5 milhões.

Em 27 de abril de 2018 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 499.500, através da distribuição de 4.945.542,39 cotas ao preço de R\$ 101,00.

Em 15 de maio de 2018 o Fundo efetuou o pagamento antecipado de R\$ 41,4 milhões de parte de sua obrigação por conta da aquisição dos Shoppings Paralela, West Shopping e Shopping Rio, junto ao credor Habitasec Securitizadora S.A., já considerando o prêmio pelo pré-pagamento da obrigação no valor de R\$ 1,4 milhão.

Como parte do plano de destinação de recursos da 4ª. Emissão de cotas do Fundo, em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu o equivalente a 16,67076% de participação no Shopping Tacaruna, localizado em Recife, Pernambuco. O preço de aquisição da referida participação foi de R\$ 81,6 milhões. A aquisição envolveu a compra da participação de dois vendedores distintos, sendo 51,4% do preço referente à participação imobiliária direta no shopping e 48,6% do preço referente à participação através de debêntures permutáveis em participação direta. No dia 26 de dezembro de 2018, o Fundo converteu com sucesso a participação indireta no Shopping Tacaruna na forma de debêntures. Com a conversão, o Fundo passou a deter o equivalente a 16,67076% de participação direta no imóvel.

No dia 28 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu o equivalente a 15% de participação no Shopping Center Iguatemi Fortaleza, localizado em Fortaleza, capital do Ceará.

O preço de aquisição da referida participação foi de R\$ 185 milhões. A aquisição envolveu a

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

compra de 100% das ações da GIF Shopping Malls SPE I S.A., companhia que detém 15% do Shopping Iguatemi Fortaleza. A operação foi estruturada de modo que 80% do preço será pago à vista e 20% em 12 meses, corrigidos por IPCA, respeitadas as condições previstas no contrato.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

O balanço patrimonial e a demonstração do fluxo de caixa de 31 de dezembro de 2017 foram reapresentados em decorrência da classificação de cotas de fundos de investimento e letras de crédito imobiliários de liquidez imediata como caixa e equivalente de caixa, conforme demonstrado nas tabelas abaixo:

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Ativos	31 de dezembro de 2017		
	Saldo Original	Ajuste	Saldo Ajustado
Ativos circulantes	67.593	-	67.593
Caixa e equivalente de caixa	305	54.000	54.305
Títulos e valores imobiliários	60.459	(54.000)	6.459
Outros créditos	6.829	-	6.829
Ativos não circulantes	339.470	-	339.470
Total do ativo	407.063	-	407.063

Demonstração do Fluxo de Caixa	31 de dezembro de 2017		
	Saldo Original	Ajuste	Saldo Ajustado
Caixa líquido das atividades operacionais	20.798	(338)	20.390
Caixa líquido das atividades de investimento	235.600	43.900	6.459
Caixa líquido das atividades de financiamento	215.164	-	6.829
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	292	43.562	43.854
Caixa e equivalente de caixa (início do exercício)	13	10.438	10.451
Caixa e equivalente de caixa (final do exercício)	305	54.000	50.305
Variação no caixa e equivalente de caixa	292	43.562	43.854

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador em 29 de março de 2019.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") e letras de créditos imobiliários ("LCIs") com liquidez inferior à 90 dias.

3.3. Instrumentos financeiros

▪ Data do reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

▪ Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Recebíveis: Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Essa categoria inclui as rendas de aluguéis, receitas de estacionamento, linearização contratuais a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Letras de crédito imobiliário

As aplicações em Letras de Créditos Imobiliários são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de juros dos ativos e resgatáveis em período inferior a 360 dias.

Títulos de renda fixa

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: Anbima, Sisbacen, B3 e FGV.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos.

Os valores justos são calculados por avaliadores independentes ao final de cada exercício e revisados pela Administração ao final de cada trimestre ou quando é identificado algum evento que possa ter impacto significativo nos valores justos das propriedades. Em 31 de dezembro de 2018, os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.6. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa.

III) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber junto aos lojistas dos Shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas sobre os valores a receber.

4. Caixa e equivalência de caixa

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o saldo da conta "Banco conta-movimento" está representado por contas correntes no Banco Itaú S/A.

As aplicações financeiras equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são compostos pelas seguintes aplicações financeiras:

- **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de Fundos de Investimentos	Administrador	31.12.2018		31.12.2017	
		Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú	8.736.962,109860	39.287	8.768.630,490000	37.233
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	Itaú	625.441,502730	28.155	-	-
Total			67.442		37.233

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro, observado que a rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 10.983, registrada na rubrica de Rendimentos de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária (2017 - R\$ 1.442).

Letras de créditos imobiliários com liquidez diária

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2018 na carteira do Fundo detinha letras de créditos imobiliários classificadas como equivalentes de caixa, conforme abaixo:

Instituição Financeira	Taxa de Retorno (% CDI)	Condição Liquidez	Vencimento	Saldo Líquido
Caixa Econômica	86,00%	361 dias (08/03/2019)	12/03/2020	8.349
Caixa Econômica	90,00%	Liquidez Diária	23/05/2019	12.380
Caixa Econômica	86,50%	90 dias (08/08/2018)	11/05/2020	62.080
Caixa Econômica	86,50%	Liquidez Diária	26/07/2021	40.995
Santander	85,00%	90 dias (07/06/2018)	08/03/2021	8.347
				132.151

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

• **Títulos de Renda Fixa**

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui a seguinte composição de títulos de renda fixa:

Títulos de renda fixa	Tipo	Vencimentos (**)	31/12/2018		31/12/2017	
			Custo (*)	Valor de Mercado	Custo (*)	Valor de Mercado
Letras Financeiras do tesouro – LFT Pós	Títulos Públicos	Acima de 365 dias	3.701	3.701	3.509	3.509
Certificados de Depósito Bancário (94% do CDI)	Títulos Privados	Acima de 365 dias	3.192	3.192	2.950	2.950
Total de títulos de renda fixa			6.893	6.893	6.459	6.459

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos a serem apropriados até a data do seu vencimento.

(**) Prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

O certificado de depósito bancário encontra-se em garantia através de cessão fiduciária em função da obrigação assumida por conta das aquisições dos shoppings Ilha Plaza e Shopping Belém, conforme divulgado na nota 9.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui a seguinte composição de letras de créditos imobiliários.

Emissores	31 de dezembro de 2018			
	Vencimento	Quantidades	Custo	Valor de Mercado
Caixa Econômica Federal	2019 a 2021	3	37.490	37.490
Banco ABC Brasil	2019	20.000	20.046	20.046
Total		20.023		57.536

As letras de créditos imobiliários (LCIs) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Apesar de algumas LCIs possuírem prazo de vencimento superior a 360 dias, todas são resgatáveis em período inferior a um ano pela taxa de juros de cada ativo.

Na tabela abaixo demonstramos as LCIs que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018

Instituição Financeira	Taxa de Retorno (% CDI)	Condição Liquidez	Vencimento	Saldo Líquido
ABC Brasil	94,00%	No vencimento	13/08/2019	20.046
Caixa Econômica	88,50%	No vencimento	27/09/2019	37.490
Total				57.536

7. Contas a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados principalmente por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamento, linearização de contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui o montante de R\$ 8.707 referente a contas a receber de créditos imobiliários, líquido de provisão para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na tabela abaixo (2017 – R\$ 6.829):

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber	25.427	15.744

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

(-) provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(16.721)	(8.915)
Contas a receber, líquido de PCLD	8.707	6.829

As provisões para crédito de liquidação duvidosa (PCLD) são registradas com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel.

A movimentação da provisão nos exercícios está assim apresentada:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo do início do exercício	(8.915)	-
Constituição da provisão	(7.806)	(8.915)
<u>Saldo ao final do exercício</u>	<u>(16.721)</u>	<u>(8.915)</u>

8. Propriedades para Investimentos

8.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2018 os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M² Área Total (ABL)	M² Área Construída	Endereço	Estágio Atual
Ilha Plaza	21.615	48.339	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Paralela	40.247	132.398	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação
Shopping Pátio Belém	21.567	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos - Belém, PA	Em operação
West Shopping	41.405	110.705	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Crystal	14.280	44.000	Rua Comendador Araújo, 731, Batel - Curitiba, PR.	Em operação
Center Shopping Rio	15.163	44.000	Avenida Geremário Dantas, 404 - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Granja Viana	30.000	86.861	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho - Cotia, SP.	Em operação
Shopping Tacaruna	48.969	100.096	Rua João Fernandes Vieira, 190, Soledade - Recife, PE	Em operação
Shopping Iguatemi Fortaleza	90.016	245.778	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz - Fortaleza, CE.	Em operação

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

ILHA PLAZA

Inaugurado em abril de 1992, o Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro que possui mais de 200 mil habitantes.

A formação geográfica do bairro (uma ilha) permite ao shopping a dominância na região – o shopping mais próximo da Ilha do Governador além do Ilha Plaza é o Nova América, que fica a cerca de 13km de distância.

Os principais lojistas do Ilha Plaza são: Renner, Lojas Americanas, C&A, Leader, Casas Bahia, Centauro, Cinesystem.

O shopping é administrado pela BRMalls que possui 49% de participação no ativo.

SHOPPING PARALELA

Inaugurado em abril de 2009 e localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.247 m² de ABL. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da Cidade de Salvador. Em 2017 foi inaugurada uma estação de metrô em frente ao shopping com uma passarela de pedestres que permite acesso fácil e direto dos usuários.

Em dezembro de 2017 a BR Malls, que até então detinha 51% de participação do shopping e realizava a administração do mesmo, vendeu sua participação e a administração passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil.

Os principais lojistas do Shopping Paralela são: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Le Biscuit, Fast Shop, Saraiva, UCI e Ricardo Eletro.

SHOPPING PÁTIO BELÉM

Inaugurado em outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping regional da Cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade e é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O shopping tem 21.567 m² de Área Bruta Locável e 37.908 m² de Área Bruta Comercial e é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

Os principais lojistas do Pátio Belém são Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Livraria Leitura e o cinema Moviecom.

WEST SHOPPING

Inaugurado em setembro de 1997 o West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial de Campo Grande, bairro mais populoso da Cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010 do IBGE.

O shopping tem ABL de 41.405 m² e é administrado pela AD Shopping Center, maior empresa independente de gestão e comercialização com atuação em 34 shoppings (segunda maior base de shoppings do país), líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

As principais operações do West Shopping são: Detran, Kalunga, Rio Decor, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Superlar, Universidade Estácio e Kinoplex.

SHOPPING CRYSTAL

Inaugurado em novembro de 1996 o Shopping Crystal tem 14,280 m² de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba.

Desde 2013 quando começou a ter a concorrência de um novo shopping na região, o Shopping Crystal passou a se posicionar como um shopping de vizinhança focado em alimentação e conveniência.

Os principais lojistas do Shopping Crystal são Coco Bambu, Lojas Americanas Express, Saraiva, Bodytech, Espaço Itaú de Cinema e Madero Burguer.

O shopping é administrado pela Argo, empresa independente de gestão e comercialização, liderada por Hugo Matheson e Antonio Arbex (ex-diretores da BR Malls), que contam com mais de 25 anos de experiência no mercado de shopping centers e são, também, sócios do shopping, com 10% de participação no total.

CENTER SHOPPING RIO

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Inaugurado em 2001, o Center Shopping Rio é um shopping de pequeno porte com 15.163 m² de ABL, estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres no bairro de Jacarepaguá, na zona oeste da Cidade do Rio de Janeiro.

As principais lojas do Center Shopping Rio são: Renner, Lojas Americanas, Leader, salas de cinema Cinemark, além da Academia Formula, Detran e SAC da Prefeitura.

O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

SHOPPING GRANJA VIANNA

Inaugurado em novembro de 2010 o Shopping Granja Vianna possui aproximadamente 30.000 m² de ABL e está localizado na região metropolitana de São Paulo com acesso por uma das principais rodovias da região (Rod. Raposo Tavares). O competidor mais próximo encontra-se a 10 km de distância e diferentemente da Granja Vianna, é focado nas classes B/C.

Os principais lojistas do shopping são: Riachuelo, Renner, C&A, Pernambucanas, Minuto Pão de Açúcar, academia Bodytech, 5 salas de cinema Multiplex e restaurante Outback. O shopping possui ainda potencial de expansão de aproximadamente 6 mil m².

Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping e simultaneamente os 87,5% residuais foram adquiridas pela HSI. A administração do shopping que até então era realizada pela BR Malls passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil. A aquisição foi realizada através da compra de ações preferenciais resgatáveis da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna, sendo a totalidade de tais ações resgatadas pelo Fundo, mediante o pagamento, pela companhia ao Fundo em 2 de janeiro de 2018, do valor de resgate por meio da transferência de fração ideal correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do Shopping Granja Vianna. A escritura do imóvel encontra-se em fase de elaboração e registro no Registro Geral de Imóveis competente.

SHOPPING TACARUNA

Inaugurado em 29 de abril de 1997 com 180 lojas, hoje o shopping tem 269 lojas, além de serviços, lazer e um polo gastronômico, com duas Praças de Alimentação.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Sua localização privilegiada beneficia principalmente Recife, Olinda e Paulista, cidades irmãs valorizadas por uma tradição histórica, cultural e turística, com grande potencial de mercado. E permite parcerias em eventos realizados no Centro de Convenções, Espaço Ciência e na casa de espetáculos Classic Hall, seus vizinhos mais próximos.

O público dispõe de todo conforto para percorrer suas várias etapas onde estão 09 lojas-âncora (Hiper Bompreço, Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Le Biscuit, Casas Bahia, Livraria Leitura, Renner e Lojas Leader), 04 megalojas (Ricardo Eletro, PB Kids, Centauro e Game Station), 02 Praças de Alimentação, 08 salas de cinemas Kinoplex e uma enorme variedade de lojas satélites que reúnem marcas nacionais e internacionais.

Após a sua 1ª expansão inaugurada em 27/05/2004, o Tacaruna passou a ter 100.096m² de área construída. Após a 2ª expansão inaugurada em 23/04/2014, o Tacaruna possui 48.969 m² de ABL (Área Bruta Locável).

Em 19 de setembro de 2018 através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos, o Fundo adquiriu 16,67% de participação do shopping Tacaruna de dois Fundos de pensão (Celpos e Fachesf).

Conforme demonstrado na nota de contexto operacional, o preço de aquisição da referida participação foi de R\$ 81.600, sendo R\$ 41.956 referente à aquisição de participação imobiliária direta no shopping e R\$ 39.648 referente à participação através de debêntures permutáveis em participação direta.

SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA

Inaugurado em 1982 em Fortaleza, é considerado um mega shopping de acordo com a classificação da Abrasce, com 90 mil m² de ABL, estando entre os 10 maiores shoppings do Brasil. O Shopping possui mais de 450 lojas e quiosques que reúnem o mais completo mix de compras, lazer, gastronomia e serviços, direcionados a todas as classes sociais.

O Shopping já passou por diversas expansões, sendo a mais recente delas a sexta expansão, realizada em 2015, com um projeto premiado pela Abrasce que integrou todas as etapas do shopping em dois pisos de novas lojas, criando uma movimentação circular e oferecendo uma praça de convivência com a maior cobertura de madeira do País.

As principais lojas do shopping são: Zara, Forever 21, Renner, Le Biscuit, Americanas, Riachuelo, C&A, Reserva, Richards, Osklen, Schütz, Le Lis Blanc, John John, Lacoste,

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Adidas, Camicado, Fast Shop, Outback, Burger King, Hipermercado Extra, entre outras.

O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Shopping Centers Iguatemi S.A. do grupo empresarial sediado em Fortaleza da Família Jereissati que além de ter 65% do shopping Iguatemi Fortaleza controla outros 2 shopping centers no norte e centro-oeste do país.

Conforme divulgado na nota de contexto operacional, em 28 de setembro de 2018 o Fundo adquiriu 100% das ações da GIF Shopping Malls SPE I S.A. do GIF IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. A SPE, por sua vez, possuía 15% de participação imobiliária no Shopping Center Iguatemi Fortaleza, sendo a SPE extinta em 02 de janeiro de 2019, passando o Fundo a deter 15% de participação direta no Shopping Iguatemi Fortaleza.

O valor total da aquisição é de R\$ 185.000 ("Preço de Aquisição"), sendo o valor pago ao vendedor da seguinte forma:

- (i) R\$ 148.000 pago a vista; e
- (ii) R\$ 37.000 a ser pago no prazo de 1 (um) ano a contar da data de aquisição, corrigido pela Variação do IPCA/IBGE a partir da assinatura do contrato até a data de seu pagamento, sendo que:

(a) 50% do valor da parcela final, deduzido o valor de perdas compensáveis, se houver, será depositado em uma conta vinculada de titularidade do vendedor, aberta junto a uma instituição financeira indicada pelas partes, permanecendo tal saldo destinado a garantir o pagamento das obrigações de indenização do Vendedor, na forma do prevista do contrato; e

(b) 50% do valor da parcela final deduzido de ajuste do preço de aquisição do comprador, se houver.

A movimentação do valor das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está demonstrada na tabela abaixo:

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Movimentações ocorridas no exercício:

Descriminação dos Imóveis	(%) Participação Fundo	Valor de Mercado em 31/12/2016	Aquisição	Custo Incremental	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Mercado em 31/12/2018	(%) s/ o Patrimônio Líquido
Ilha Plaza Shopping	49,00%	146.477	-	710	(12.094)	135.093	16,38%
Shopping Paralela	11,00%	55.285	-	100	3.905	59.290	7,19%
Shopping Pátio Belém	13,58%	41.802	-	53	515	42.370	5,14%
West Shopping	7,50%	34.156	-	27	2.260	36.443	4,42%
Shopping Crystal Plaza	17,50%	19.029	-	295	(3.679)	15.645	1,90%
Center Shopping Rio	7,50%	15.140	-	14	(792)	14.362	1,74%
Granja Viana	12,50%	27.581	4.021	1.214	3.397	36.213	4,39%
Shopping Tacaruna	16,67%	-	81.600	4.646	11.095	97.341	11,80%
Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	-	185.000	876	20.674	206.550	25,04%
Total		339.470	270.621	7.935	25.281	643.306	78,00%

Descriminação dos Imóveis	(%) Participação Fundo	Valor de Mercado em 31/12/2016	Aquisição	Custo Incremental	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Mercado em 31/12/2017	(%) s/ o Patrimônio Líquido
Ilha Plaza Shopping	49,00%	146.247	-	-	230	146.477	46,07%
Shopping Paralela	11,00%	53.034	-	-	2.251	55.285	17,39%
Shopping Pátio Belém	13,58%	38.620	-	10	3.172	41.802	13,15%
West Shopping	7,50%	33.350	-	13	793	34.156	10,74%
Shopping Crystal Plaza	17,50%	19.567	-	288	(826)	19.029	5,99%
Center Shopping Rio	7,50%	14.919	-	-	221	15.140	4,76%
Granja Viana	12,50%	-	27.581	-	-	27.581	8,67%
Total		305.737	27.581	311	5.841	339.470	106,77%

8.2. Determinação do valor justo dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2018, os imóveis foram avaliados pela CB Richard-Ellis ("CBRE"), que emitiu Laudos de Avaliação na respectiva data, aprovados pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

seguros, o avaliador optou pela avaliação do Método da Capitalização de Renda, através do Fluxo de Caixa Descontado para a definição do valor de compra/venda.

O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

	Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
1	Shopping Paralela	Salvador	BA	10,00%	8,25%	10 anos
2	Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	10,00%	8,50%	10 anos
3	West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,00%	8,00%	10 anos
4	Shopping Crystal	Curitiba	PR	11,00%	9,00%	10 anos
5	Shopping Pátio Belém	Belém	PA	10,25%	8,50%	10 anos
6	Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	8,25%	10 anos
7	Shopping Granja Vianna	Cotia	SP	10,50%	8,50%	10 anos
8	Shopping Tacaruna	Recife	PE	10,25%	8,50%	10 anos
9	Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	10,00%	8,00%	10 anos

Em 31 de dezembro de 2017, os imóveis foram avaliados pela Cushman & Wakefield Brasil, que emitiu Laudos de Avaliação na respectiva data, aprovados pelo Administrador. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na respectiva data estão descritas abaixo:

31 de Dezembro de 2017

	Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
1	Shopping Paralela	Salvador	BA	10,25%	8,50%	10 anos
2	Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	8,75%	10 anos
3	West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	8,75%	10 anos
4	Shopping Crystal	Curitiba	PR	10,25%	9,25%	10 anos
5	Shopping Pátio Belem	Belem	PA	10,00%	9,00%	10 anos
6	Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	8,50%	10 anos

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

9. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2018	31/12/2017
Shopping Iguatemi Fortaleza	37.261	-
Paralela, West e Center	26.790	68.606
Ilha Plaza e Pátio Belém	17.700	18.504
Shopping Tacaruna	4.150	-
Estacionamento Shopping Paralela	1.426	2.775
Outras obrigações a pagar	727	173
Total das obrigações por aquisição de imóveis	88.054	90.058

Obrigações por aquisição (Shopping Iguatemi Fortaleza)

O valor corresponde a obrigação assumida por conta da aquisição da GIF Shopping Malls SPE I S.A., conforme demonstrado na nota 8.

Obrigações por aquisição (Paralela, West e Center)

Os shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Ápice") à Ápice Securitizadora S.A. ("Ápice") para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da Ápice ("CRI Ápice") que foi registrado para negociação e liquidação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga Cetip S.A). O saldo devedor do CRI Ápice em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 17.700 (2017 - R\$ 18.504).

O CRI Ápice apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigações por securitização de recebíveis	Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Exercício findo em 31 de dezembro de 2017
Saldo no início dos exercícios	18.504	147.912
Despesas financeiras dos exercícios	1.789	13.624
Pagamentos realizados	-2.593	-16.632
Pagamentos antecipados da obrigação	-	-126.400
Saldo no final dos exercícios	17.700	18.504

Obrigado por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)

As aquisições dos shoppings Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreram em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Habitasec") à Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec") para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec ("CRI Habitasec") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados ("CETIP").

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 26.790 (2017 - R\$ 68.606). A redução observada entre o encerramento de 2017 e 2018 ocorreu principalmente em função do pagamento antecipado de R\$ 41.816, incluindo o prêmio pago no pré-pagamento.

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos Imóveis.

Todas as despesas do CRI Ápice e CRI Habitasec, incluindo quaisquer tributos, referente a emissão e respectiva transferência da CCI, tais como registro e taxa de isso na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga Cetip), despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas nas obrigações por aquisições de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Obrigações por securitização de recebíveis	Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Exercício findo em 31 de dezembro de 2017
Saldo no início dos exercícios	68.606	77.598
Despesas financeiras dos exercícios	4.037	7.603
Pagamentos realizados	(5.853)	(16.595)
Pagamentos antecipados da obrigação	(40.000)	-
Saldo no final dos exercícios	26.790	68.606

Obrigações por aquisição (Shopping Tacaruna)

Conforme indicado na nota de propriedade para investimento, a aquisição de 16,67% de participação no Shopping Tacaruna, no valor total de R\$ 81.600, ocorreu através da compra direta de fração imobiliária do imóvel, como também mediante a aquisição de debêntures permutáveis em participação direta do imóvel. Sobre o valor da operação, o montante de R\$ 4.080 (equivalente a 5% do valor total) foi retido até que as pendências para regularização imobiliária referente à aquisição fossem concluídas. Dado que as pendências não haviam sido regularizadas até o encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2018 o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 4.150, já refletindo a respectiva atualização financeira.

Obrigações Estacionamento Shopping Paralela

Nos termos da Escritura de Compromisso de Compra e Venda do Shopping Paralela, o Fundo assumiu perante o vendedor a obrigação de efetuar o reembolso de um valor devido ao antigo proprietário do shopping para exploração do estacionamento quando a cobrança de estacionamento fosse permitida na cidade de Salvador. O compromisso assumido pelo Fundo foi de reembolsar ao vendedor, na proporção de participação que o Fundo adquiriu do shopping e na mesma forma de pagamento devida ao antigo proprietário que envolveu um parcelamento anual com vencimento em 2019. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 1.426 (2017 - R\$ 2.775).

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

10. Gerenciamento de Risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administração, da Gestão e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administração, da Gestão e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos *shoppings centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Imóveis e os Ativos

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.160.576,000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 101,082177 (2017 3.215.033,614684 com valor unitário de R\$ 98,891620).

Emissões, integralização e subscrição de cota

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1, perfaz o montante de R\$ 39.200, sendo emitidas 39.200 cotas do Fundo.

Em 23 de junho de 2015 o Fundo realizou a 2ª emissão de cotas em série única, escritural no montante de R\$ 40.000, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, tendo encerrada a oferta em 29 de setembro de 2015, na qual foi integralizado o montante de R\$ 28.000 o que corresponde a emissões de 25.422,594 novas cotas.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de outubro de 2017 o Fundo realizou a 3ª emissão de Cotas do Fundo, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 reais cada, sendo 2.302.555 cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 investidores, atingindo o montante total de R\$230.255, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Em 27 de abril de 2018 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 499.500, através da distribuição de 4.945.543 cotas ao preço de R\$ 101,00.

Custos diretamente relacionados à emissão

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas totalizaram o montante de R\$ 13.753 e estão no patrimônio líquido na rubrica “Custos Diretamente Relacionados à Emissão” (2017 – R\$ 13.138).

Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 é VISC11, sendo a última cotação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 101,00 (2017 - R\$ 104,01).

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

12. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	Cálculo dos Rendimentos a Distribuir								
	2018			2017			2016		
	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano
Resultado contábil ajustado pelos efeitos caixas acumulado de períodos anteriores (Saldo inicial)	16.648	15.443	16.648	20.529	18.773	20.529	13.897	13.020	13.897
Lucro Líquido Contábil	9.888	48.125	58.013	403	12.125	12.528	14.855	7.589	22.444
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa				-					
Ajustes de Receita:									
Fair value sobre propriedades de investimentos	-	(25.281)	(25.281)	-	(5.841)	(5.841)	(20.748)	(4.763)	(25.511)
Receita financeira de TVM não realizada	(158)	(31)	(189)	(256)	(1.047)	(1.303)	(1.374)	(523)	(1.897)
Receita Financeira Realizada de períodos anteriores	330	-	330	523	944	1.467	905	1.374	2.279
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	1.115	(2.993)	(1.878)		(6.829)	(6.829)			
Ajustes de Despesas:									
Despesas não pagas no período	976	1.037	2.013	144	1.144	1.288	130	142	272
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(408)	(976)	(1.384)	(142)	(879)	(1.021)	(101)	(130)	(231)
Despesas de juros incorridas	4.885	2.570	7.455	11.448	10.488	21.936	18.897	7.311	26.208
Despesas de juros pagas	(2.641)	(1.148)	(3.789)	(13.875)	(10.269)	(24.144)	(13.441)	(3.492)	(16.933)
Lucro Líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa	13.987	21.303	35.290	(1.756)	(164)	(1.920)	(877)	7.509	6.632
Valor Distribuído	(15.192)	(29.818)	(45.010)	-	(1.961)	(1.961)	-	-	-
Resultado acumulado não distribuído	15.443	6.928	6.928	18.773	16.648	16.648			
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(4.978)	(4.931)	(4.931)		(1.961)	(1.961)			
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	10.465	1.830	1.830	18.773	14.687	14.687	13.020	20.529	20.529
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	130,2%	139,8%	136,0%						

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo passou a distribuir rendimentos aos cotistas, sendo declarado no ano o valor de R\$ 3.922 e distribuído o montante total de R\$ 1.953. Em 31 de dezembro de 2017, o resultado acumulado do Fundo ajustado pelos efeitos não-caixa e não distribuído aos seus cotistas era de R\$ 14.687.

Durante o exercício de 2018 o Fundo distribuiu aos seus cotistas o valor total de R\$ 45.010, além de aprovar a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 4.931 em 29 de dezembro de 2018. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa não distribuído de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no exercício corrente. Em 31 de dezembro de 2017, o resultado acumulado do Fundo ajustado pelos efeitos não-caixa e não distribuído aos seus cotistas era de R\$ 14.687.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

13. Taxa de administração

O administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("taxa de administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$11 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE")

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,75% a.a.

Para fins do cálculo da taxa de administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo, dividido pelo número de cotas em circulação.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo ao gestor uma remuneração adicional ("taxa de performance"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark, conforme regulamento do Fundo.

Taxa de performance somente é paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

A taxa de performance é apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da taxa de performance sendo realizado no 5º (quinto) dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017 foram apropriadas taxas conforme abaixo:

Descrição dos Serviços	31/12/2018	31/12/2017
Remuneração do Gestor	7.891	1.078
Remuneração do Administrador	267	588
Total	8.158	1.666

14. Despesas administrativas

Além das despesas de taxas de administração foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

<i>Descrições do encargo</i>	31/12/2018		31/12/2017	
	<i>Valor</i>	<i>% PL Médio</i>	<i>Valor</i>	<i>% PL Médio</i>
Taxa de administração e gestão	8.158	1,26%	1.666	1,29%
Despesas com escrituração de cotas	855	0,13%	-	0,00%
Consultorias e assessorias	330	0,05%	101	0,08%
Despesas de auditoria e custódia	240	0,04%	195	0,15%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	178	0,03%	145	0,11%
Outras despesas operacionais	91	0,01%	72	1,63%
Taxa de fiscalização CVM	52	0,01%	27	1,97%
	9.904	1,52%	2.206	5,23%

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 no valor de R\$ 649.509 determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo (2017 – R\$ 129.288).

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva de 7,74% (2017 - negativa de 28,80%).

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

16. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IOF e IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos Cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas

Taxa de administração

No período foram realizados pagamentos relativos à taxa de administração, conforme mencionado em Nota explicativa nº 13.

A partir do dia 16 de agosto de 2018 a administradora também passou a prestar os serviços especializado de escrituração de cotas. Pela prestação dos serviços ora contratados, o Fundo se obriga a pagar à Brl Trust, nos termos da cláusula deste Termo de Adesão, a quantia correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas; acrescida de (ii) R\$ 1,00 (um real) por cotista que exceda os 2.000 (dois mil), até 10.000 (dez mil) cotistas e (iii) R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000 (dez mil) cotistas, a qual deverá ser paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço objeto do contrato.

18. Custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2018 as propriedades de investimento em que o Fundo detém participação possuem contingências com risco de perda provável avaliadas no valor de R\$ 1.168, já considerando o percentual de participação do Fundo sobre as respectivas propriedades.

As contingências, no entanto, tiveram origem em períodos que antecedem a aquisição de participação por parte do Fundo. Diante disso, conforme os termos acordados com o antigo proprietário na promessa de compra e venda de participação das propriedades em questão, contingências referentes a períodos anteriores à aquisição do Fundo, são de responsabilidade do antigo proprietário. Desta forma, não foi constituída pelo Fundo nenhuma provisão para

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

contingências relativa às respectivas propriedades.

20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundo de Investimentos		67.442			37.233	
Letras Financeiras do tesouro	3.701			3.509		
Certificado de Depósitos Bancários		3.192			2.950	
Letras de Crédito Imobiliário	189.686			16767		
Ações de companhia fechadas						
Propriedades para Investimentos			643.306			339.470
Total	193.387	70.634	643.306	20.276	40.183	339.470

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Alterações Estatutárias

Em 16 de agosto de 2018 através do Instrumento Particular de Alteração foi aprovada a troca do prestador de serviços de escrituração, passando a própria Administradora a prestar os serviços de escrituração a partir da respectiva data.

Em 27 de abril de 2018 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão. O valor total

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

da captação foi de R\$ 499.500, através da distribuição de 4.945.542,39 cotas ao preço de R\$ 101,00.

Em 26 de fevereiro de 2018 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista, os cotistas do Fundo aprovaram, sem qualquer ressalva ou restrição: (i) Distribuição primária da 4ª Emissão, em série única, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, simultaneamente, serão realizados esforços de colocação.

Em 06 de outubro de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista, foi deliberada e aprovada a alteração de determinadas características da distribuição primária da 3ª emissão de cotas do Fundo, aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotista realizada em 15 de maio de 2017.

Em 06 de julho de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária de Cotista, foi aprovada a alteração de determinadas características da distribuição primária das cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2017, (a) Preço de Emissão: O preço de emissão das cotas da 3ª Emissão, a ser definido pelo Administrador e pelo gestor do Fundo, passou a observar necessariamente o intervalo entre R\$ 80,00 reais e R\$ 120,00 reais, tendo como referência o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que esse valor não inclui a taxa de distribuição primária; e (b) distribuição parcial: A quantidade de cotas da 3ª Emissão a serem subscritas e integralizadas para distribuição parcial passou a ser de, no mínimo, 2.000.000 de cotas e a ratificação das demais características da 3ª Emissão aprovadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2017.

Em 15 de maio de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista, os cotistas do Fundo aprovaram, sem qualquer ressalva ou restrição: (i) Distribuição primária da 3ª Emissão, em série única, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, simultaneamente, serão realizados esforços de colocação.

Em 12 de maio de 2017 na Assembleia Geral de Cotista a totalidade dos titulares de cotas presentes na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), aprovou e autorizou, sem quaisquer restrições, a alteração da denominação social do Fundo, que passou a ser denominado "VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII; (iii) aprovação do desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 cota para 14 novas cotas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 14 novas cotas. As cotas advindas do

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

24. Eventos Subsequentes

No dia 02 de janeiro de 2019, o Fundo concluiu com sucesso o ato societário necessário para extinção da empresa “GIF Shopping Malls SPE I S.A.”, detentora de participação no Shopping Iguatemi Fortaleza. Com a conclusão deste tramite, o Fundo passa a deter 15% de participação direta no imóvel..

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
Contador CRC 1SP214011-O

DANILO CHRISTOFARO BARBIERI
Diretor Responsável