



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de junho de 2019 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a maio de 2019.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Informações Gerais Visão Geral do Fundo

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ▪ Administrador e Escriturador
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ▪ Código de Negociação – B3
VISC11 ▪ Tipo Anbima – foco de atuação
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor de Mercado da Cota¹ (28-06-19)
R\$ 106,40 ▪ Valor Patrimonial da Cota (28-06-19)
R\$ 100,30 ▪ Quantidade de Cotas
8.160.576 ▪ Número de Cotistas (28-06-19)
77.153 ▪ Taxa de Administração²
1,35% a.a. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Destaques



1 Valor da cota ex rendimentos

2 Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

3 Fonte Valor Pro

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Conclusão da Alocação de Recursos da 4ª Emissão de cotas

Com a aquisição de 36,5% do Shopping Granja Vianna e 19,1393% do Minas Shopping, o Fundo concluiu a alocação de recursos da última emissão de cotas que envolveu a aquisição de 4 shopping centers de qualidade e distribuídos em diferentes estados, além do pré-pagamento parcial de um CRI devido pelo Fundo (Fato Relevante, 15/05/2018, [Clique Aqui](#)).

As aquisições com os recursos da 4ª emissão foram realizadas a um cap rate médio esperado de 1º ano de 9,0% em shoppings relevantes de mais de 50 mil m² de área bruta locável média e dominantes em sua área de influência.

Shopping Tacaruna

Regional, maduro e de grande porte

Aquisição de cerca de **16,7% do Shopping Tacaruna**, localizado em **Recife, Pernambuco**. O valor da aquisição foi de **R\$ 81,6 milhões** e representou um *cap rate* de **10,6%** no primeiro ano operacional.

O shopping, inaugurado em 1997, possui 45 mil m² de ABL e mais de 269 lojas. Esta aquisição adicionou ao portfólio a capital de Recife, nona cidade mais populosa do país.

Fato Relevante, 19/09/2018: [Clique Aqui](#)

Shopping Iguatemi Fortaleza

Mega shopping, maduro e consolidado

Aquisição de **15% do Shopping Iguatemi Fortaleza**, localizado em **Fortaleza, capital do Ceará**. O valor da aquisição foi de **R\$ 185 milhões** e representou um *cap rate* de **9,2%** no primeiro ano operacional.

O shopping, inaugurado em 1982, é o 9º maior shopping do Brasil e possui mais de 90 mil m² de ABL. Esta aquisição adicionou ao Fundo a cidade de Fortaleza, capital do Nordeste com o maior PIB da região.

Fato Relevante, 28/09/2018: [Clique Aqui](#)

Shopping Granja Vianna

Shopping regional localizado na região metropolitana de São Paulo

Aquisição de **36,5% do Shopping Granja Vianna**, localizado na região metropolitana de São Paulo. O valor da aquisição foi de **R\$ 107,675 milhões** e representou um *cap rate* de **8,7%** no primeiro ano operacional.

O shopping, inaugurado em 2010, possui mais de 30 mil m² de ABL e mais de 130 lojas. Esta aquisição aumenta a exposição do Fundo em São Paulo.

Fato Relevante, 18/06/2019: [Clique Aqui](#)

Minas Shopping

Maior shopping de Belo Horizonte

Aquisição de cerca de **19,14% do Minas Shopping**, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais. O valor da aquisição foi de **R\$ 137,1 milhões** e representou um *cap rate* de **8%** no primeiro ano operacional.

O shopping, inaugurado em 1991, é o maior shopping de Belo Horizonte em termos de área bruta comercial. Esta aquisição traz exposição a Belo Horizonte e Minas Gerais, estado com a menor taxa de desemprego do Sudeste.

Fato Relevante, 03/07/2019: [Clique Aqui](#)

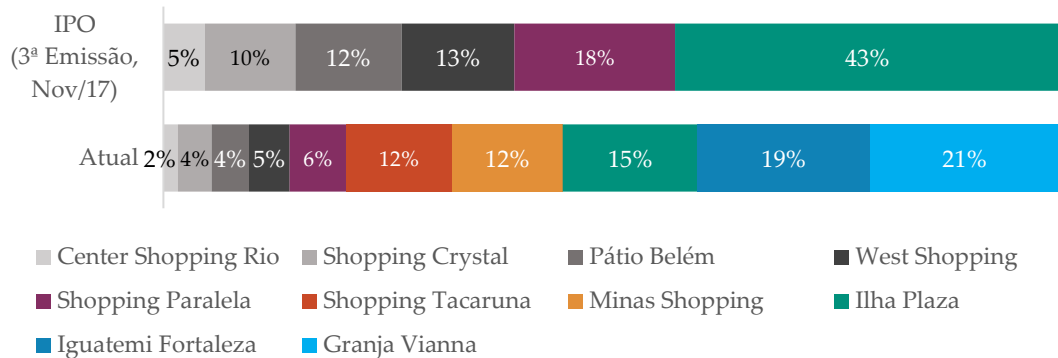
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

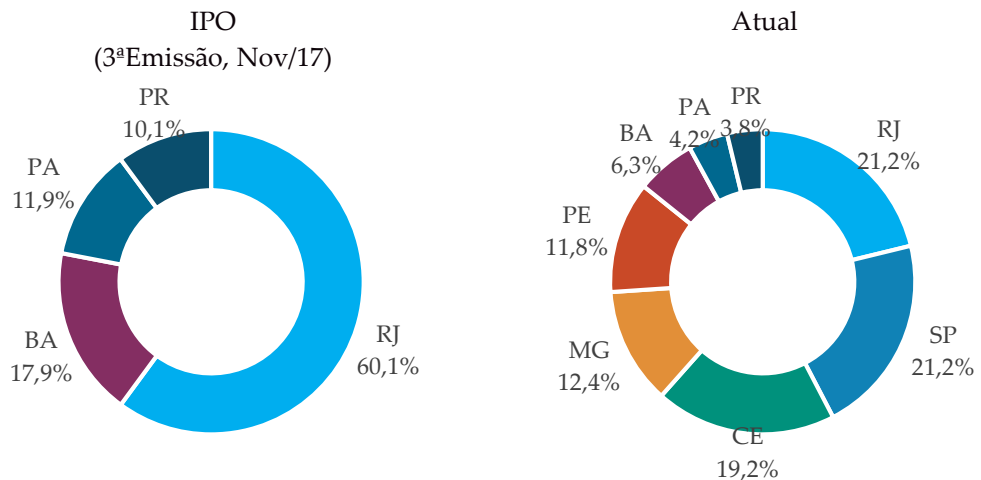
Com as aquisições, o Fundo passa a ter 69.514 m² de ABL própria distribuída em 10 shoppings, o que o posiciona como o maior fundo imobiliário da B3 em número de shoppings, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes, em 8 estados e 6 administradoras distintas. Os shoppings do portfólio do Fundo localizados na região sudeste, que é responsável por mais de 50% do PIB brasileiro, passam a representar 55% da ABL própria do portfólio.

Na visão da gestão, a evolução do portfólio do Fundo desde seu IPO mostra a bem sucedida execução da estratégia de aquisição de shoppings, trazendo maior qualidade e diversificação ao portfólio em termos de localização, ABL (área bruta locável), percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings.

Evolução da Diversificação do Portfólio por Ativo (% ABL Própria)



Evolução da Diversificação do Portfólio por Estado (% ABL Própria)



Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 4.422 mil, o equivalente a R\$ 0,54/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 3.993 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota. O resultado financeiro foi de R\$ 822 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.011 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos, e uma despesa financeira, referente a correção das parcelas dos imóveis adquiridos a prazo, de R\$ 189 mil.

Resultado do Fundo	Junho 19 (R\$ mil)	Junho 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	109	0,01		
Remessa - Resultado Shoppings	3.993	0,49	0,53	0,49
Resultado Financeiro	822	0,10	0,11	0,13
Receita Financeira	1.011	0,12	0,14	0,16
Despesa Financeira	-189	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-104	-0,01	-0,07	-0,09
Administrador e Escriturador	-104	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	0	0,00	-0,06	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-289	-0,04	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	4.422	0,54	0,55	0,51
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,01	0,00
Resultado Total	4.422	0,54	0,53	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	-4.488	-0,55	-0,57	-0,60
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	43	0,01		

A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi R\$ 0,55/cota, totalizando no mês R\$ 4.488 mil. Seguindo o compromisso voluntário estabelecido no Prospecto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, a Gestão não recebeu a taxa de gestão referente ao mês de maio que seria devida em junho. O compromisso voluntário estabeleceu o seguinte:

“O Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinja o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

A) ao final de 2018 e de 2019, caso

(i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 7,25 por cota e

(ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

B) ao final de 2018 e de 2019, caso

(i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 7,25 e

(ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

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."

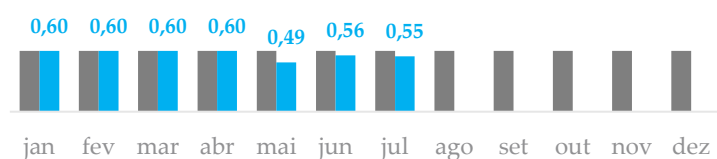
Com a conclusão da alocação do capital da 4ª Oferta de cotas do Fundo, considerando o portfólio atual e as recentes aquisições, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, a partir de julho/2019 até o final deste ano, se situe nas faixas indicadas abaixo:

Resultado Caixa	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19
Recorrente	0,58/0,62	0,58/0,62	0,58/0,62	0,57/0,61	0,59/0,63	0,63/0,67
Não Recorrente	0,00	0,00	-0,17/-0,19	0,00	0,00	0,24/0,33
Total	0,58/0,62	0,58/0,62	0,41/0,43	0,57/0,61	0,59/0,63	0,91/0,96

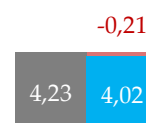
Esta estimativa já leva em consideração a despesa financeira não recorrente referente às parcelas a prazo de aquisição de imóveis e potencial receita extraordinária do Fundo referente a devolução da taxa de gestão recebida pelo Gestor durante o ano de 2019, caso o resultado distribuído total no ano pelo Fundo seja inferior a R\$ 7,25 por cota (nos termos do compromisso assumido pelo Gestor descrito anteriormente). **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

A taxa de gestão apurada, de janeiro/2019 até junho/2019 em regime caixa, totaliza R\$ 0,63/cota, tendo o gestor recebido até a data R\$ 0,33/cota.

Rendimentos/Cota Distribuídos em 2019



Acumulado até
Julho/19



■ R\$ 0,6042/cota ■ Rendimento Pago ■ Diferença

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

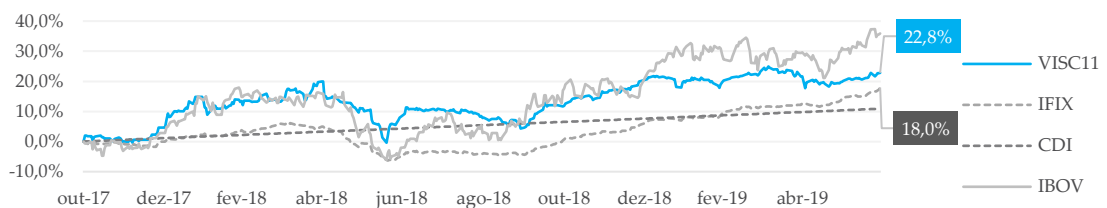
Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	104,63	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	106,40	106,40	106,40	106,40
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	1,7%	-0,9%	0,4%	6,4%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	3,2%	8,3%	16,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,2%	2,3%	8,7%	22,8%
IFIX ³	2,9%	11,7%	12,4%	18,0%
IBOVESPA ⁴	4,1%	14,9%	17,2%	35,9%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	1,4%	-0,9%	0,3%	5,1%
Rendimentos e Outros	0,5%	3,2%	8,3%	16,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,9%	2,3%	8,6%	21,5%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,6%	6,3%	9,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 106,40, uma variação de 1,7% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,2% no mês, equivalente a 0,7 ponto percentual abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 22,8%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 18,0%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 21,5% representando 232,3% do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	872.774
Número de Cotistas	77.153
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.264
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

O Fundo encerrou o mês de junho com 77.153 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 873 milhões e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.264 mil, que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

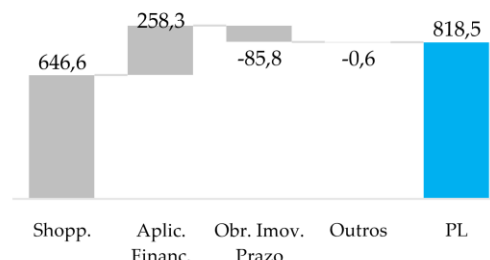
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 818,5 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 646,6 milhões, o equivalente a 79% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 258,3 milhões, equivalente a 32% do patrimônio líquido e incluem LCIs, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. Vale mencionar que os valores referentes às aquisições recentes ainda não foram desembolsados pelo Fundo, sendo que o pagamento do preço do Minas Shopping deve ocorrer em julho/2019 e o pagamento do Granja Vianna deve ocorrer em agosto/2019.

O Fundo possui ainda R\$ 85,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo sendo R\$ 46 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente a segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019 e o remanescente referente a aquisições prévias. Com a aquisição do Shopping Granja Vianna, na data de pagamento do preço, o Fundo assumirá uma dívida com valor de aproximadamente R\$ 38,7 milhões e vencimento em 2033, conforme [fato relevante do dia 18/06/2019](#).

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	646,6	79,2
Aplicações Financeiras	258,3	31,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,8	-10,5
A Pagar / Receber	-0,6	-0,1
Patrimônio Líquido	818,5	100,3



Fonte: Administrador

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

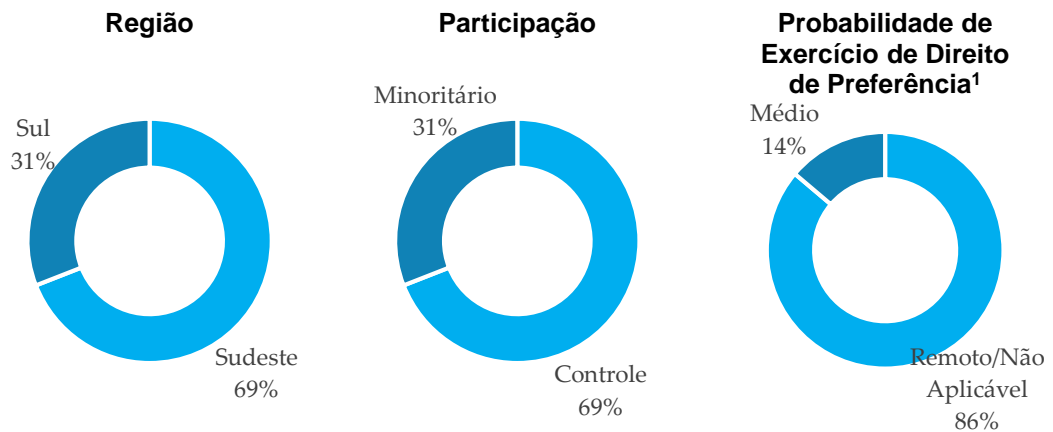
JUNHO 2019

Oportunidades Avançadas

No encerramento do mês de maio, o Fundo possuía acordos de exclusividade assinados para a aquisição do Shopping Granja Vianna e do Minas Shopping, totalizando R\$ 249,7 milhões que foram concretizadas em junho e julho, respectivamente.

Além das duas aquisições realizadas, no mês de junho, o Fundo acordou as condições comerciais de outras 3 aquisições, celebrando acordos de exclusividade com os vendedores que totalizam cerca de R\$ 370 milhões e representam mais de 40 mil m² de ABL própria. Seguem abaixo algumas características das oportunidades que não podem ser identificadas em função de acordos de confidencialidade:

Distribuição das Oportunidades Por (% ABL Própria)



Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

A gestão segue em negociações para aquisição de shoppings de qualidade que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

¹ As categorias foram definidas com base na opinião do Gestor sobre a probabilidade de exercício de direito de preferência, levando em consideração a existência ou não de sócios nos empreendimentos e o interesse e capacidade financeira desses sócios de exercer o direito de preferência.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Indicadores Operacionais

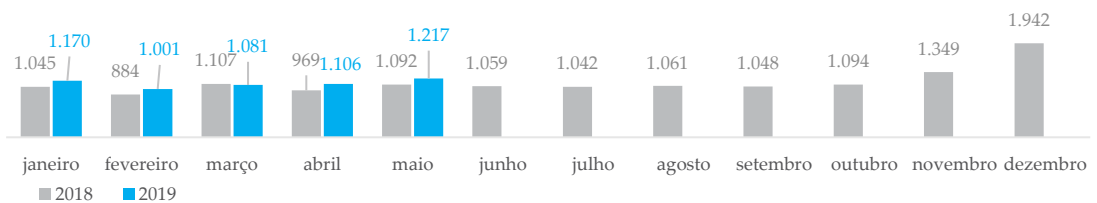
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de maio. Estes indicadores não consideram as aquisições recentes de parcela adicional no Shopping Granja Vianna e de participação no Minas Shopping, cujas aquisições foram formalizadas em junho e julho, respectivamente.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.216,6/m², um crescimento de 11,5% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 0,4%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 1,1%, 6 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,1%, em linha com o último mês.
- O fluxo de veículos no mês de maio apresentou crescimento de 4,4%.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 0,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

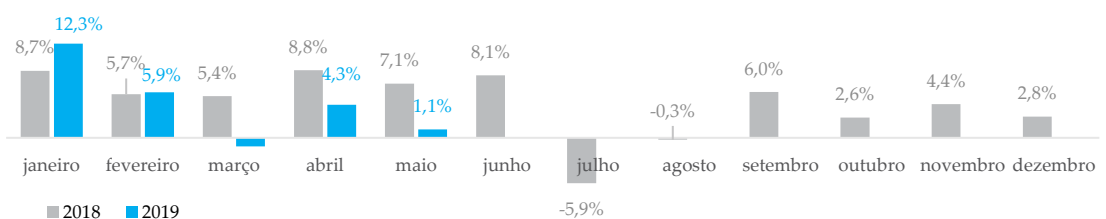
Vendas

	Maio 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	60,5	94,4%	277,0	90,7%
Vendas Totais / m ²	1.216,6	11,5%	1.115,0	9,4%

Vendas/m²



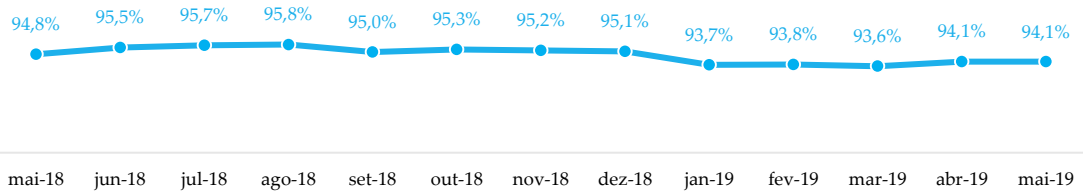
Inadimplência Líquida



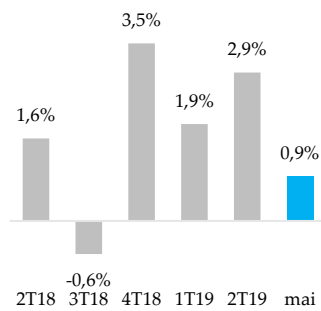
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

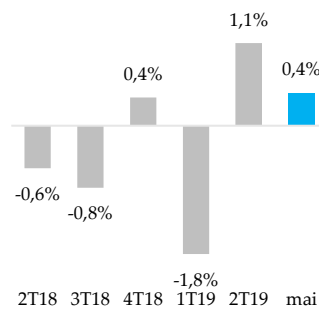
Taxa de Ocupação



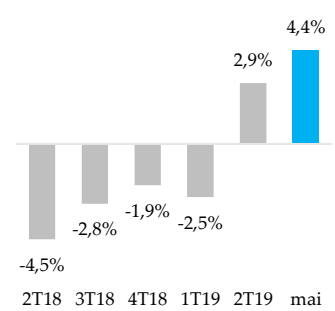
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Shopping Centers

Considerando as aquisições de participação adicional no Granja Vianna e do Minas Shopping, o portfólio do Fundo passará a ser composto por participação em 10 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 8 diferentes estados e totalizando mais de 69,5 mil m² de ABL própria.

49% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Administrador:
Saphyr
ABL Total (m²):
30.463

15% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Administrador:
SCI S.A.¹
ABL Total (m²):
90.016

49% do Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Administrador:
BR Malls
ABL Total (m²):
21.615

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Administrador:
AD Shopping
ABL Total (m²):
45.414

16,7% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Administrador:
Tmall
ABL Total (m²):
44.950

11% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Administrador:
Saphyr
ABL Total (m²):
40.247

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Administrador:
AD Shopping
ABL Total (m²):
15.163

13,6% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Administrador:
AD Shopping
ABL Total (m²):
21.567

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Administrador:
Argo
ABL Total (m²):
14.120

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Administrador:
AD Shopping
ABL Total (m²):
15.163

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

Vinci Shopping Centers FII **Relatório de Desempenho Mensal**

JUNHO 2019

A partir deste relatório, o time de gestão incluirá em todos os relatórios mensais uma seção para tratar das principais dúvidas recebidas ao longo do mês.

Esclarecendo Dúvidas

Na aquisição de 36,5% do Granja Vianna, por que o Fundo realizou o investimento indiretamente através da compra de uma empresa e não diretamente do shopping? Essa empresa é operacional ou tem outros ativos?

R: O Fundo celebrou instrumento irrevogável e irretroatável para aquisição de ações de uma sociedade (SPE) cujo propósito específico é deter e explorar a fração imobiliária do shopping Granja Vianna. Por questões particulares do vendedor, não seria possível realizar a aquisição direta do imóvel, entretanto, o vendedor deu início a uma reestruturação societária que fará com que o fundo detenha fração imobiliária do imóvel na data de fechamento da transação prevista para 5 de agosto de 2019. Assim, a transação da forma que foi estruturada tem efeito econômico e financeiro equivalente a compra de fração imobiliária, não havendo qualquer ineficiência fiscal na estrutura para o Fundo.

Na aquisição de 36,5% do Granja Vianna, o Fundo se alavancou com o intuito de aumentar o rendimento de forma direta?

R: O fundo não contraiu alavancagem nessa transação, mas apenas assumiu uma dívida existente na SPE que havia sido estruturada através de um CRI. Assumir a alavancagem no caso desta aquisição não era uma opção, fazendo parte integrante das condições comerciais e também acabou sendo uma forma de viabilizar a aquisição do Minas Shopping, uma vez que a necessidade de capital para a aquisição do Granja Vianna e do Minas já levando em consideração a manutenção da dívida do Granja Vianna era equivalente ao caixa disponível no Fundo para aquisições.

Na aquisição de 36,5% do Granja Vianna, por que o Fundo pagará um prêmio (*earn-out*) ao final de 2020?

R: Essa estrutura de *earn-out* é bastante comum em transações em que a divergência de preço entre o comprador e o vendedor é decorrente basicamente das projeções do resultado operacional do ativo em negociação. No caso em questão, o VISC poderá efetuar um pagamento adicional de preço ao vendedor caso o resultado líquido operacional (NOI) do shopping no ano de 2020 seja superior a um valor negociado pelas partes, que por sua vez, é superior a expectativa da Vinci para o NOI do shopping. O valor desse pagamento é um múltiplo sobre parte do resultado excedente ao NOI 2020 negociado, ou seja, caso este seja atingido isso significa que o resultado do shopping superou a expectativa do gestor e com isso será positivo para o Fundo mesmo com o pagamento adicional acordado. A estrutura de *earn-out* nesse caso também gera um alinhamento com o vendedor e com o administrador do shopping, que pertencem ao mesmo grupo econômico, uma vez que quanto mais o shopping rende, mais o Fundo ganha assim como

Vinci Shopping Centers FII **Relatório de Desempenho Mensal**

JUNHO 2019

o vendedor. A partir de 2020 não haverá qualquer outro pagamento adicional, ficando o eventual *upside* adicional todo com o Fundo.

Como o gestor pretende viabilizar novas aquisições pelo Fundo no cenário atual?

R: A gestão está constantemente avaliando novas oportunidades para a carteira do Fundo, seja de compra ou venda de ativos. Além disso, a aquisição de novos ativos é realizada com o foco em ativos que contribuam com a qualidade, diversificação e retorno futuro para os cotistas. Embora não exista nenhuma definição no momento atual, enquanto existirem oportunidades de aquisição que possam trazer esses benefícios para o Fundo, o Gestor poderá considerar a realização de novas ofertas para viabilizar o capital necessário para tais investimentos, bem como utilizar alavancagem ou venda de ativos do Fundo.

O *cap-rate* do Minas Shopping já representa uma compressão devido aos movimentos macroeconômicos?

R: Além dos movimentos macroeconômicos vários outros fatores influenciam o *cap-rate* de uma transação imobiliária tais como, a qualidade do ativo e o potencial de crescimento futuro da receita operacional líquida do shopping. Desta forma, não se pode afirmar que as próximas aquisições serão necessariamente em *caps* iguais ou inferiores a última transação anunciada. Os novos acordos de exclusividade assinados ao longo do mês de junho representam um *cap rate* médio superior ao *cap* da aquisição do Minas.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2019

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincishopping.com.br

ri@vincishopping.com.br

Érica Souza / Douglas Caffaro

+55 21 2159 6219 / 6221

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI**.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a

Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY