



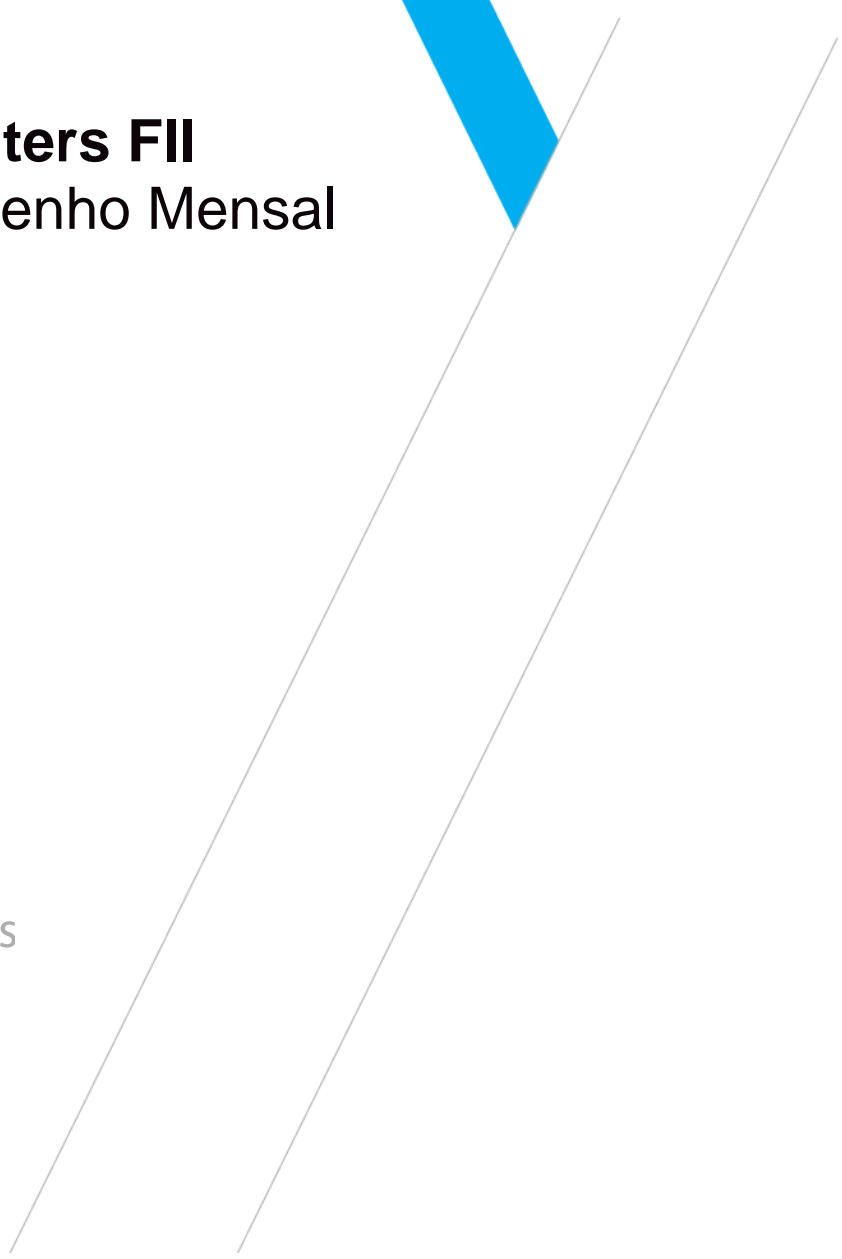
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

VINCI partners

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



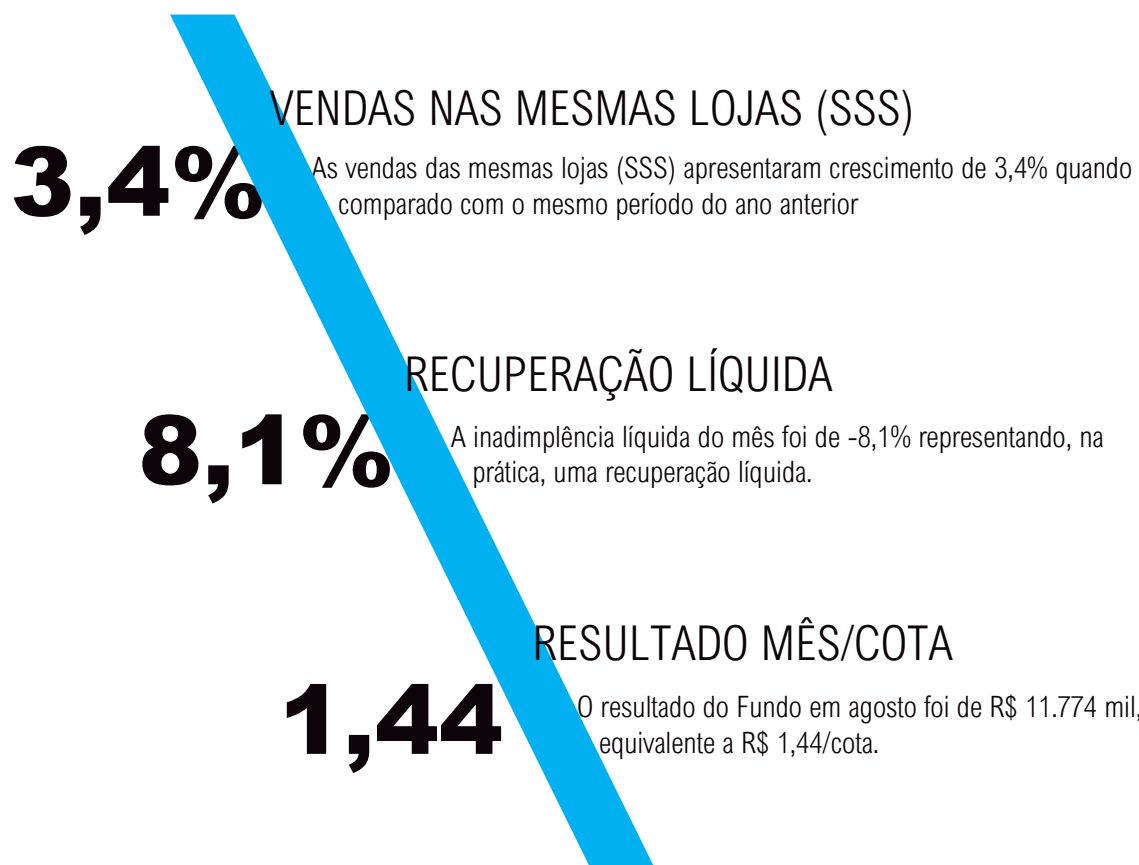
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Informações Gerais Visão Geral do Fundo

- **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
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-08-19)**
R\$ 113,08
 - **Valor Patrimonial da Cota (30-08-19)**
R\$ 103,01
 - **Quantidade de Cotas**
8.160.576
 - **Número de Cotistas (30-08-19)**
85.466
 - **Taxa de Administração²**
1,35% a.a.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 11.774 mil, o equivalente a R\$ 1,44/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 5.475 mil, o equivalente a R\$ 0,67/cota. No mês de agosto, o Fundo concluiu a venda de participação no shopping Ilha Plaza ([Fato Relevante 30/07](#)), gerando um ganho de capital não recorrente, no valor de R\$ 6.428 mil, o equivalente a R\$ 0,79/cota. A distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto foi R\$ 0,92/cota, totalizando no mês R\$ 7.508 mil.

Resultado do Fundo	Agosto 19 (R\$ mil)	Agosto 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	5.475	0,67	0,55	0,51
Resultado Financeiro	150	0,02	0,10	0,13
Receita Financeira	353	0,04	0,13	0,16
Despesa Financeira	-203	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-112	-0,01	-0,05	-0,09
Administrador e Escriturador	-112	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	0	0,00	-0,04	-0,07
Outras Despesas do Fundo	-167	-0,02	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	5.346	0,66	0,57	0,53
Resultado Não Recorrente	6.428	0,79	0,09	0,03
Ganhos de Capital	6.428	0,79	0,09	0,03
Outros	0	0,00	0,00	0,00
Resultado Total	11.774	1,44	0,66	0,56
Rendimentos a serem distribuídos	7.508	0,92	0,62	0,62
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	133	0,02		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	4.266	0,52		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.399	0,54		

Desde o mês de abril o Gestor não tem recebido a taxa de gestão, seguindo o compromisso voluntário estabelecido no Prospecto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, que 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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

(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

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.”

A taxa de gestão apurada, de janeiro de 2019 até agosto de 2019 em regime caixa, totaliza R\$ 0,86/cota, tendo o gestor recebido até o mês de agosto R\$ 0,33/cota. Durante o ano de 2019, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 5,59/cota a título de rendimentos, valor R\$ 0,15/cota acima do rendimento estimado de acordo com a mecânica acima.

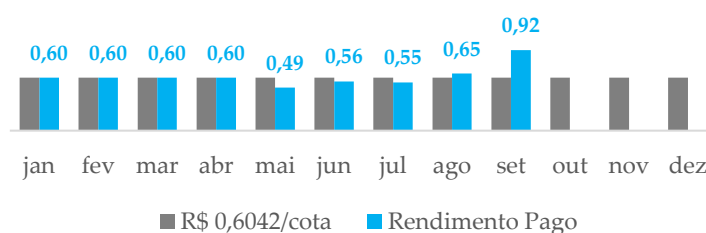
Estimativa dos Rendimentos Pagos até o final de 2019

Com o portfólio atual do Fundo, após a alocação do capital da 4ª emissão de cotas e vendas recentemente anunciadas, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, a partir de outubro/2019 até o final deste ano, se situe nas faixas indicadas abaixo, **sem considerar neste momento os impactos provenientes da 5ª emissão de cotas do Fundo:**

Rendimentos Distribuídos Até Set/19	Estimativa dos Rendimentos Distribuídos em			Total 2019
	Out/19	Nov/19	Dez/19	
5,59	0,88/0,92	0,63/0,67	0,63/0,67	7,73/7,85

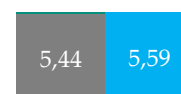
Esta estimativa já leva em consideração o possível pagamento da parcela da taxa de gestão que o Gestor deixou de receber durante o ano de 2019, e que será devido caso o rendimento distribuído no ano seja superior a R\$ 7,25 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Rendimentos/Cota Distribuídos em 2019



Acumulado até Junho/19

0,15



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

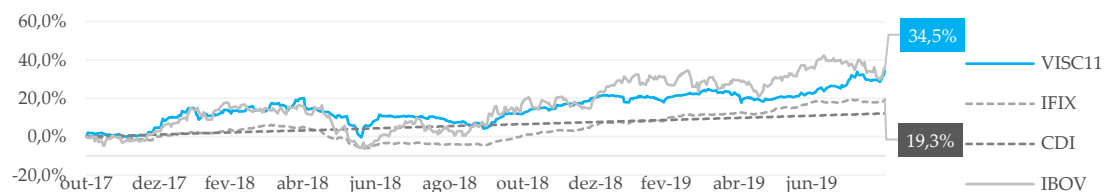
Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	110,00	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	113,08	113,08	113,08	113,08
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	2,8%	5,3%	6,7%	13,1%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	6,7%	12,4%	21,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,6%	12,0%	19,0%	34,5%
IFIX ³	-0,1%	13,0%	13,7%	19,3%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	15,1%	17,4%	36,1%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	2,2%	4,2%	5,3%	10,5%
Rendimentos e Outros	0,8%	6,7%	12,4%	21,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	3,1%	10,9%	17,7%	31,9%
CDI Líquido ⁶	0,4%	3,6%	7,3%	10,3%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 113,08, uma variação de 2,8% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 3,6% no mês, equivalente a 3,7 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 34,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 19,3%. 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 31,9% representando 309,8% 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

AGOSTO 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	930.306
Número de Cotistas	85.466
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.271
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

O Fundo encerrou o mês de agosto com 85.466 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 930 milhões e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 3.271 mil, que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

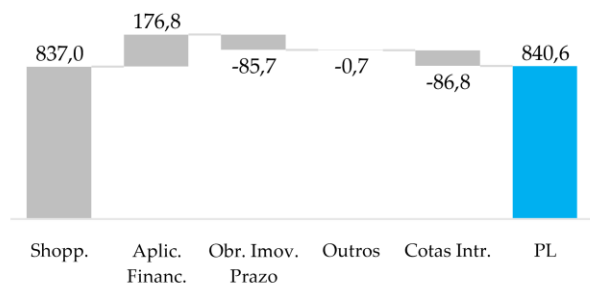
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 840,6 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 837 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 176,8 milhões. Essas incluem LCIs, títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e o montante total das cotas subscritas durante o período de exercício do direito de preferência da 5ª emissão de cotas, conforme relatado em [Comunicado ao Mercado](#) em 28/08/2019, equivalente a R\$ 86,8 milhões. Esse valor permanece a integralizar até o encerramento da oferta.

O Fundo possui R\$ 85,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, sendo R\$ 48 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente à segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019 e o remanescente referente a aquisições prévias.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	837,0	102,6
Aplicações Financeiras	176,8	21,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,7	-10,5
A Pagar / Receber	-0,7	-0,1
Cotas a Integralizar	-86,8	-10,6
Patrimônio Líquido	840,6	103,01



Fonte: Administrador

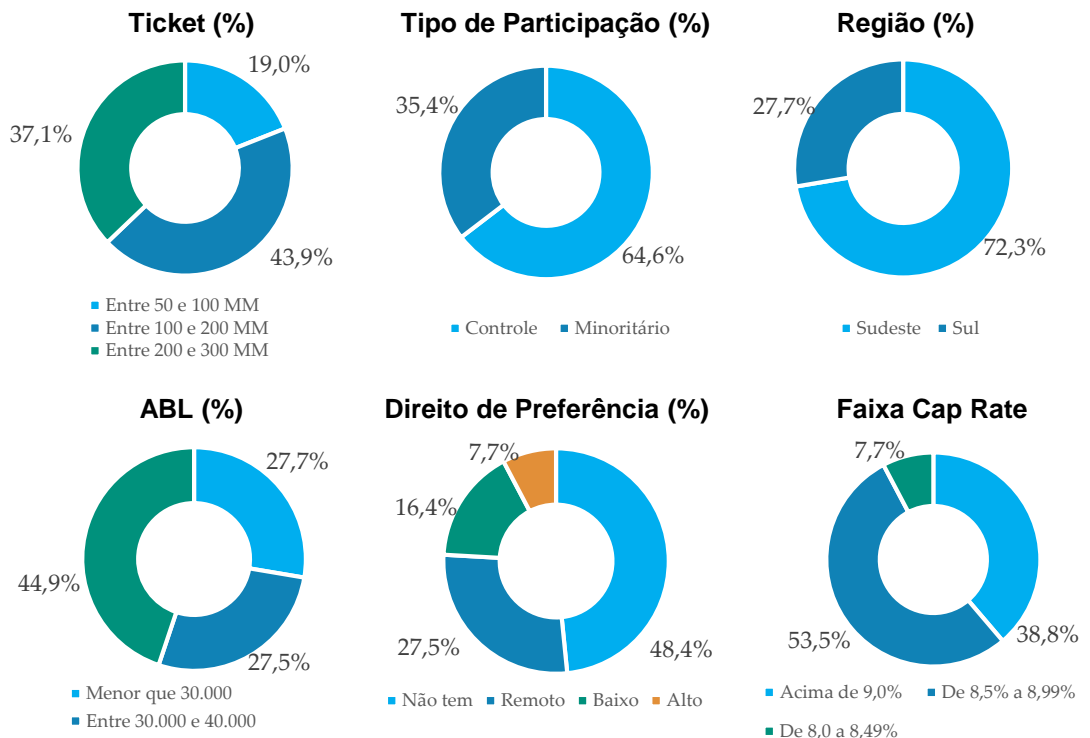
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Potenciais Aquisições

Ao final de julho, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de 5 aquisições, sendo que durante o mês de agosto o direito de preferência em uma delas foi exercido. Ao mesmo tempo, foi celebrado mais um acordo de aquisição com exclusividade ao longo do mês em valor superior ao da transação que teve seu direito de preferência exercido. Dessa forma, o Fundo atualmente possui acordos de aquisição que totalizam cerca de R\$ 670 milhões e que somam mais de 89 mil m² de ABL própria. Seguem abaixo algumas características das oportunidades que não podem ser identificadas em função da existência de acordos de confidencialidade:

Distribuição das Oportunidades Por (% Investimento)



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/co-proprietários nos empreendimentos e o interesse e capacidade financeira desses sócios de exercer o direito de preferência.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Indicadores Operacionais

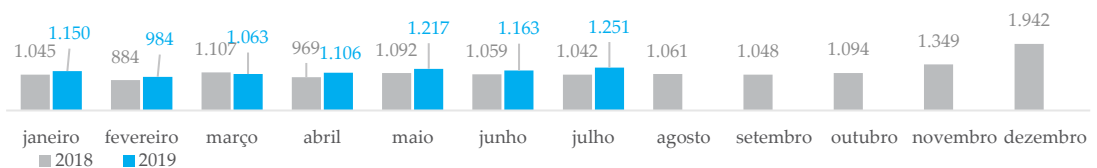
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de julho.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.251/m², um crescimento de 20,1% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de -8,1%, representando uma recuperação no período, e foi 2,2 pontos percentuais melhor que o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,4%, 0,5 pontos percentuais acima do mês anterior.
- O fluxo de veículos no mês de julho apresentou crescimento de 4,7%.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 0,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

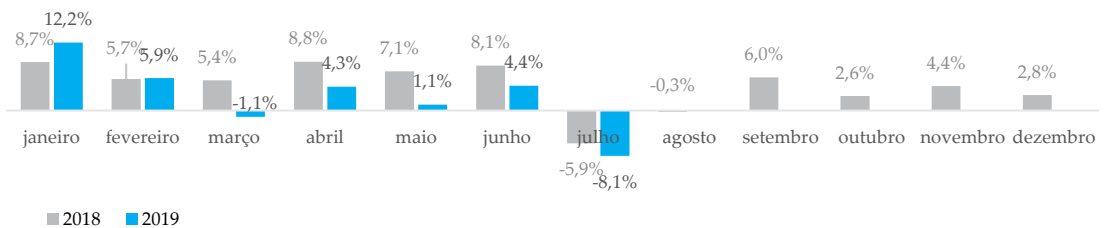
Vendas

	Julho 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	73,1	146,5%	408,0	98,9%
Vendas Totais / m ²	1.251,0	20,1%	1.133,5	10,2%

Vendas/m²



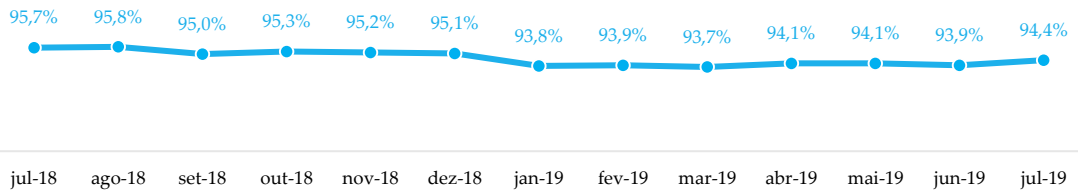
Inadimplência Líquida



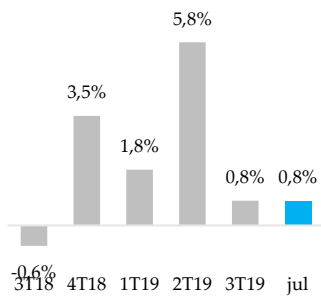
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

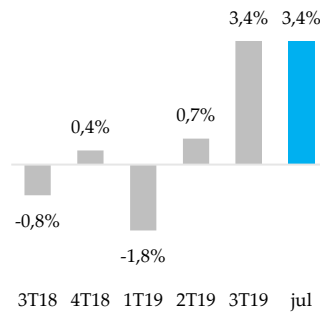
Taxa de Ocupação



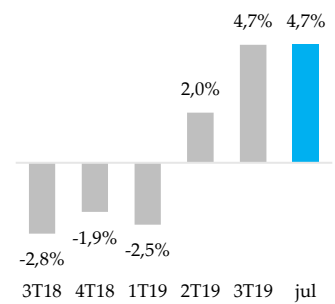
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Shopping Centers

Considerando as aquisições de participação no Minas Shopping, e de participação adicional no Granja Vianna, bem como a venda de participação no shopping Ilha Plaza (a venda de participação no shopping Tacaruna ainda não foi concluída, portanto não está contemplada no portfólio de Agosto), o portfólio do Fundo passou 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 66,3 mil m² de ABL própria.

49% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm:
Saphyr
ABL Total (m²):
30.376

15% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm:
SCI S.A.¹
ABL Total (m²):
89.988

34,4% do Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm:
Soul Malls
ABL Total (m²):
21.678

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm:
AD Shopping
ABL Total (m²):
45.749

16,67%² do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm:
Tmall
ABL Total (m²):
44.829

11% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm:
Saphyr
ABL Total (m²):
40.191

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm:
Argo
ABL Total (m²):
42.390

13,6% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm:
AD Shopping
ABL Total (m²):
21.648

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm:
Argo
ABL Total (m²):
15.124

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm:
Argo
ABL Total (m²):
15.160

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

² Não considera a venda de participação de 6,67% do Shopping Tacaruna, que ainda não foi concluída.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Esclarecendo Dúvidas

Quando os rendimentos gerados pelas vendas serão distribuídos?

R: A maior parcela dos rendimentos gerados pelas vendas será distribuída no mês subsequente ao mês de fechamento das operações. A conclusão da venda parcial de participação no shopping Ilha Plaza foi divulgada no dia 09/08, vide [Fato Relevante](#). Esse rendimento foi detalhado na seção “Resultado e Distribuição de Rendimentos” deste relatório, em “Resultado não Recorrente” no valor de R\$ 6.428 mil.

A conclusão da venda parcial do Shopping Tacaruna está prevista para acontecer até o dia 15 de setembro, conforme publicado no [Fato Relevante](#) divulgado na data da venda 30/07.

Após as vendas parciais realizadas, o Gestor atualizou a expectativa de rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo até o final de 2019, conforme sessão “Resultado e Distribuição de Rendimentos” deste relatório.

Estimativa dos Rendimentos Pagos até o final de 2019

Rendimentos Distribuídos Até Set/19	Estimativa dos Rendimentos Distribuídos em			Total 2019
	Out/19	Nov/19	Dez/19	
5,59	0,88/0,92	0,63/0,67	0,63/0,67	7,73/7,85

Esta estimativa não considera neste momento os impactos provenientes da 5ª emissão de cotas do Fundo, e já leva em consideração o possível pagamento da parcela da taxa de gestão que o Gestor deixou de receber durante o ano de 2019, e que será devido caso o cenário descrito acima se confirme. **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.**

O possível pagamento da taxa de gestão afetará o rendimento distribuído em dezembro?

R: Não. A previsão de resultados apresentado neste relatório e repetido na pergunta acima, já leva em consideração o pagamento integral da taxa de gestão em dezembro.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2019

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com.br

ri@vincishopping.com.br

+55 21 2159 6223

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