



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019



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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

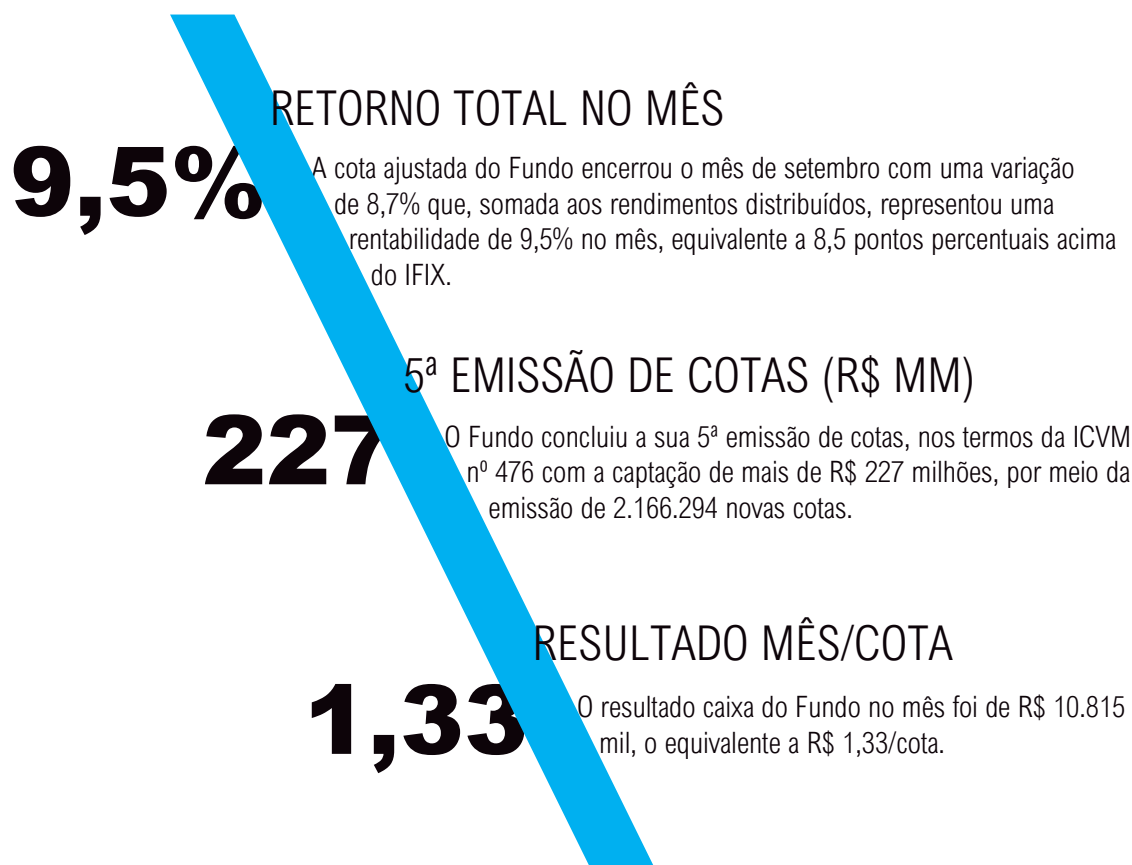
SETEMBRO 2019

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 (30-09-19)**
R\$ 122,93
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-19)**
R\$ 103,89
- **Quantidade de Cotas**
10.326.870
- **Número de Cotistas (30-09-19)**
92.261
- **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

SETEMBRO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de setembro comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 5ª emissão do Fundo ocorrida neste mesmo mês. A base de cotas utilizadas para o cálculo de R\$/cota de setembro/2019 foi de 8.160.576 cotas.

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 10.815 mil, o equivalente a R\$ 1,33/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 5.104 mil, o equivalente a R\$ 0,63/cota. No mês de setembro, o Fundo concluiu a venda de participação no shopping Tacaruna ([Comunicado a Mercado 16/09](#)), gerando um ganho de capital não recorrente, no valor de R\$ 6.176 mil, o equivalente a R\$ 0,76/cota. A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi R\$ 0,92/cota, totalizando no mês R\$ 7.508 mil.

Resultado do Fundo	Setembro 19 (R\$ mil)	Setembro 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	5.104	0,63	0,56	0,51
Resultado Financeiro	173	0,02	0,09	0,12
Receita Financeira	369	0,05	0,12	0,15
Despesa Financeira	-196	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-113	-0,01	-0,05	-0,08
Administrador e Escriturador	-113	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	0	0,00	-0,04	-0,07
Outras Despesas do Fundo	-524	-0,06	-0,03	-0,02
Resultado Recorrente Total	4.639	0,57	0,57	0,53
Resultado Não Recorrente	6.176	0,76	0,16	0,06
Ganhos de Capital	6.176	0,76	0,16	0,06
Outros	0	0,00	0,00	0,00
Resultado Total	10.815	1,33	0,74	0,59
Rendimentos a serem distribuídos	7.508	0,92	0,66	0,63
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.399	0,54		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	3.307	0,41		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	7.706	0,94		

Os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição das cotas da 5ª emissão do Fundo receberão os rendimentos *pro rata*, referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos nos Investimentos Temporários, assim como os cotistas que exerceram os direitos de preferência, no dia 14 de outubro. Os recibos resultantes do exercício do Direito de Preferência (VISC13) foram convertidos em cotas do Fundo e ficaram disponíveis para

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

negociação na B3, sob o código VISC11, no dia 07 de outubro de 2019, enquanto os recibos obtidos via Alocação de Ordens (VISC12) estão sujeitos a um período de *lock-up* de 90 dias contados de sua subscrição e integralização

Estimativa dos Rendimentos Pagos até o final de 2019

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*
- (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.”

Considerando a nova base de cotas do Fundo após o encerramento da 5ª emissão de cotas, a taxa de gestão apurada de janeiro de 2019 até setembro de 2019 em regime caixa, totaliza R\$ 0,77/cota, tendo o gestor recebido até o mês de setembro R\$ 0,26/cota. Durante o ano de 2019, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 6,51/cota a título de rendimentos para VISC11, valor R\$ 0,46/cota acima do rendimento estimado de acordo com a mecânica acima.

Com o portfólio atual do Fundo, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído para VISC11 pelo Fundo para novembro e dezembro de 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 Out/19	Estimativa dos Rendimentos		Total 2019
	Nov/19	Dez/19	
6,51	0,63/0,67	0,63/0,67	7,77/7,85

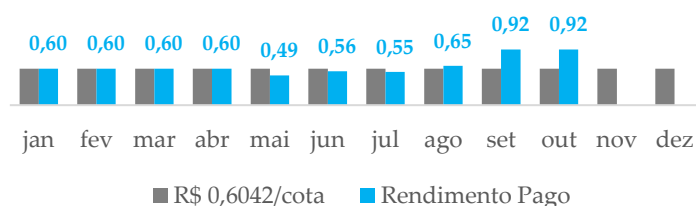
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

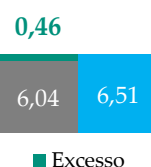
SETEMBRO 2019

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 Outubro/19



Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	113,08	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	122,93	122,93	122,93	122,93
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	8,7%	14,5%	16,0%	22,9%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	8,2%	14,4%	24,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	9,5%	22,7%	30,4%	47,3%
IFIX ³	1,0%	14,1%	14,8%	20,6%
IBOVESPA ⁴	3,6%	19,2%	21,6%	41,0%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	7,0%	11,6%	12,8%	18,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	8,2%	14,4%	24,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	7,8%	19,8%	27,2%	42,7%
CDI Líquido ⁶	0,4%	4,0%	7,7%	10,7%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 122,93, uma variação de 8,7% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 9,5% no mês, equivalente a 8,5 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 47,3%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 20,6%. 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 42,7% representando 398,0% do CDI líquido no período.

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 5ª 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.

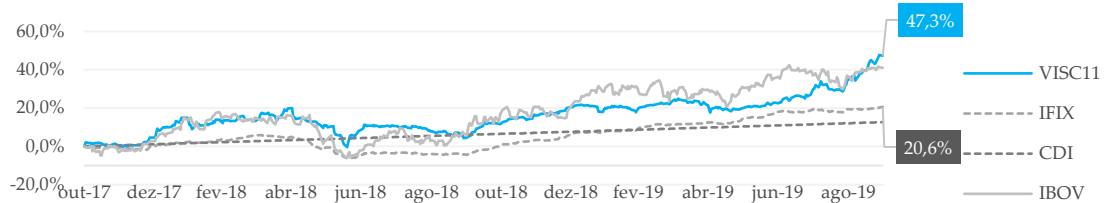
⁶ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.278.983
Número de Cotistas	92.261
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.869
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

O Fundo encerrou o mês de setembro com 92.261 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,278 bilhões e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 3.869 mil, que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

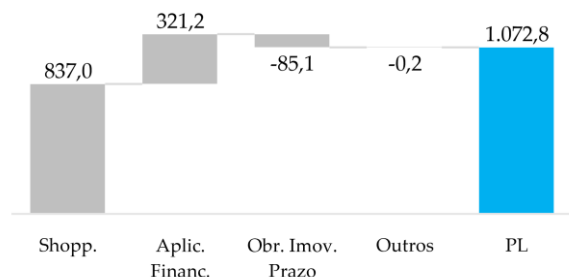
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 1.072,8 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 837 milhões. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 321,2 milhões. Essas incluem LCIs, títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada.

O Fundo possui R\$ 85,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, referente a aquisições prévias do Fundo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	837,0	81,1
Aplicações Financeiras	321,2	31,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,1	-8,2
A Pagar / Receber	-0,2	0,0
Patrimônio Líquido	1.072,8	103,9



Fonte: Administrador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

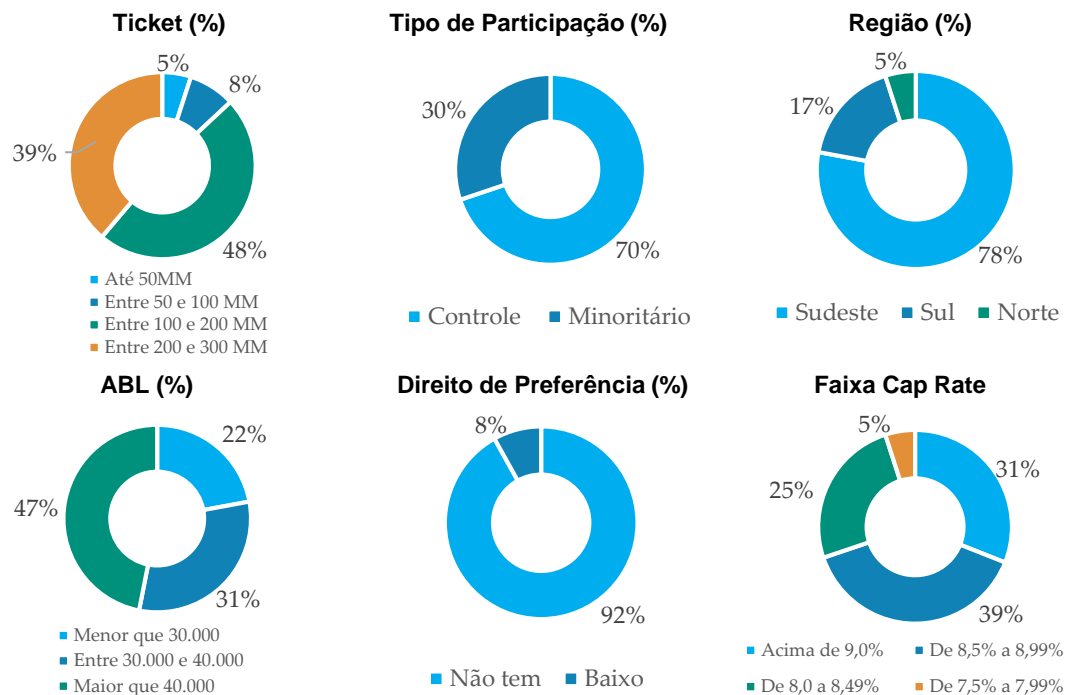
Conclusão da 5ª Emissão de Cotas do Fundo

O Fundo concluiu a sua 5ª emissão de cotas, distribuída com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da instrução CVM nº 476, conforme [Comunicado a Mercado](#) no dia 13/09/2019, onde foram captados R\$ 227.027.611,20 por meio da emissão de 2.166.294 novas cotas.

Potenciais Aquisições

Ao final de setembro, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 5 aquisições, que totalizam cerca de R\$ 640 milhões e que somam mais de 80 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

SETEMBRO 2019

Indicadores Operacionais

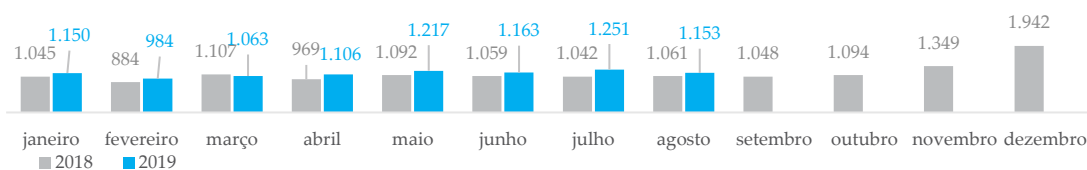
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de agosto.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.153/m², um crescimento de 8,6% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de 1,5%, resultando em um valor médio de 2,5% no ano, 2,2 pontos percentuais abaixo da média do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,2%, 0,2 pontos percentuais abaixo que o mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 6,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 0,5% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos no mês de agosto apresentou uma queda de 0,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

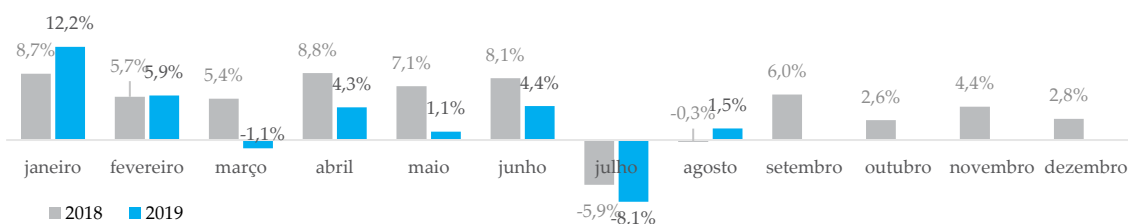
Vendas

	Agosto 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	76,7	153,1%	484,7	105,9%
Vendas Totais / m ²	1.152,8	8,6%	1.135,9	10,0%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

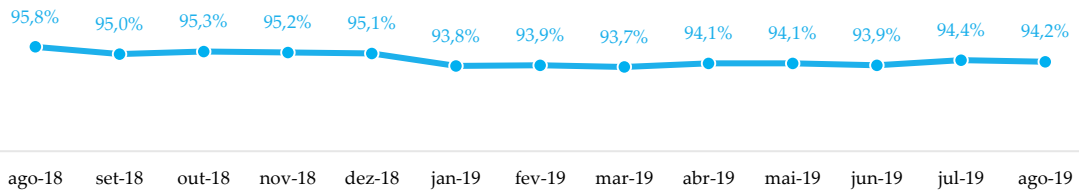


Vinci Shopping Centers FII

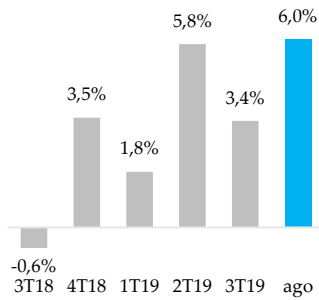
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

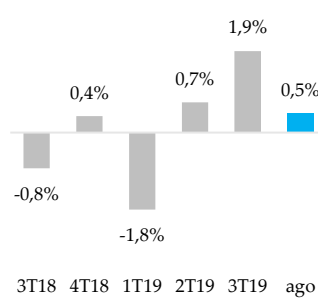
Taxa de Ocupação



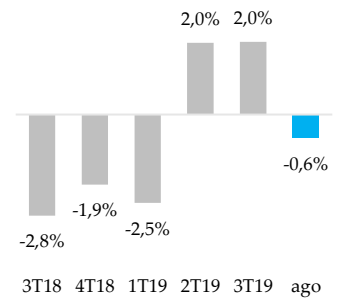
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é 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 63,5 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

10,0% do Shopping Tacaruna²



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):
17.191

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

² Considera a venda parcial do Shopping Tacaruna, concluída em 16/09/2019, conforme divulgado em Comunicado a Mercado na mesma data.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2019

Esclarecendo Dúvidas

Onde serão utilizados os recursos da 5ª emissão de cotas?

R: A 5ª emissão de cotas do Fundo captou R\$ 227.027.611,20 por meio da emissão de 2.166.294 novas cotas, através de exercício de direito de preferências dos cotistas originais e alocações de ordem na oferta restrita. Até a presente data, o Fundo possui cerca de R\$ 600 milhões em acordos de exclusividade. Na seção desse mesmo relatório são detalhados diversos aspectos dessas exclusividades, como possibilidade de exercício de direito de preferência, valor de aquisição e tipo de participação.

Dessa forma, a parcela de recursos das vendas concluídas no mês de setembro que não se enquadram como resultado, juntamente ao volume captado na oferta, serão utilizados para viabilizar novas aquisições que contribuam com a qualidade do Fundo.

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

R: Não. A previsão de resultados apresentado neste relatório já leva em consideração o pagamento integral da taxa de gestão, portanto, essa estimativa de rendimento é o que efetivamente deve ser distribuído aos cotistas.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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
780 Third Avenue, 25th Floor
10017