



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019



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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

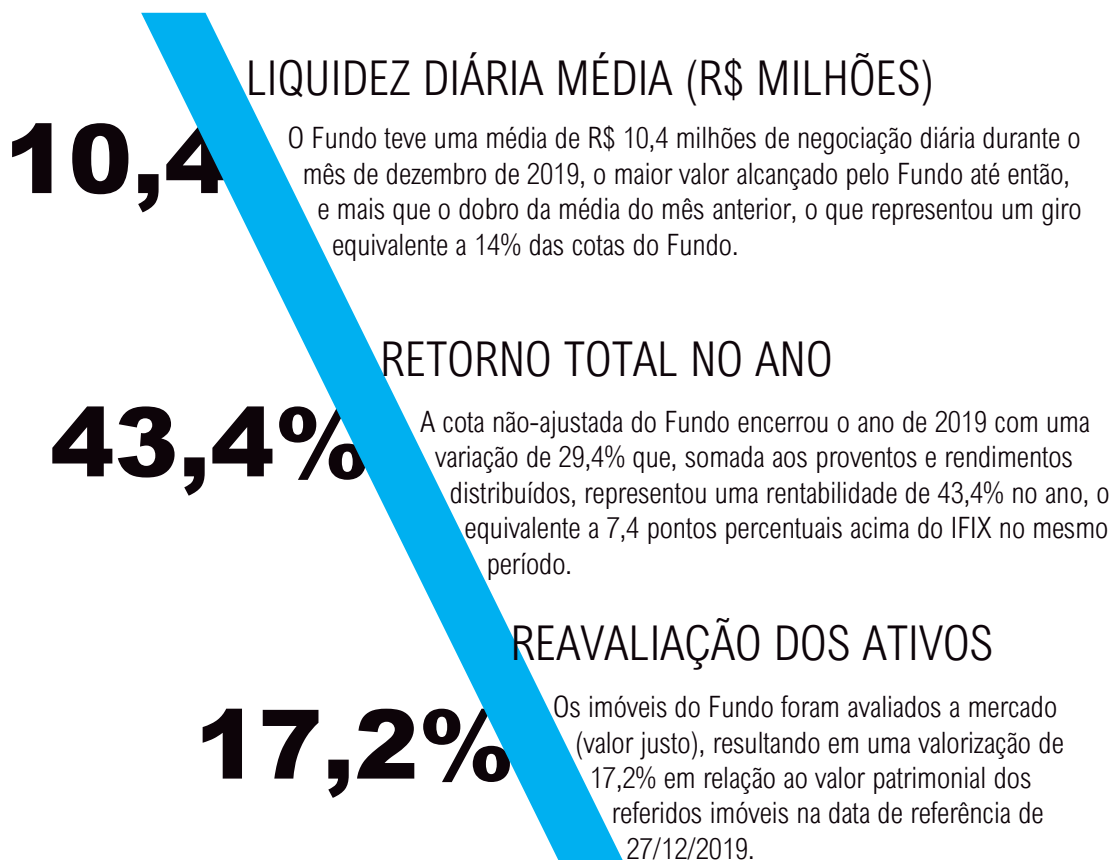
DEZEMBRO 2019

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 (31-12-19)
R\$ 138,93 ▪ Valor Patrimonial da Cota (31-12-19)
R\$ 122,87 ▪ Quantidade de Cotas
10.326.870 ▪ Número de Cotistas (31-12-19)
105.824 ▪ 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

DEZEMBRO 2019

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 553 mil, o equivalente a R\$ 0,05/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 9.659 mil, o equivalente a R\$ 0,94/cota.

O Fundo apresentou um resultado não recorrente de -R\$ 7.286 mil, o equivalente a -0,71/cota, referente ao pagamento da taxa de gestão devida ao Fundo entre os meses de abril e novembro de 2019, no valor total de -R\$ 7.629 mil, que havia sido retida até que o rendimento distribuído pelo Fundo no ano atingisse R\$ 7,25/cota. No ano de 2019 o Fundo declarou o total de R\$ 7,92/cota à título de rendimentos para seus investidores, montante 9,2% superior a meta de R\$ 7,25/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,77/cota, totalizando no mês R\$ 7.952 mil. Este rendimento já contempla a expectativa de distribuição mínima obrigatória de 95% do resultado caixa do 2º semestre de 2019.

Resultado do Fundo	Dezembro 19 (R\$ mil)	Dezembro 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	9.659	0,94	0,63	0,55
Resultado Financeiro	-204	-0,02	0,07	0,11
Receita Financeira	247	0,02	0,10	0,14
Despesa Financeira	-451	-0,04	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-1.509	-0,15	-0,05	-0,08
Administrador e Escriturador	-148	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.360	-0,13	-0,04	-0,07
Outras Despesas do Fundo	-108	-0,01	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	7.839	0,76	0,61	0,55
Resultado Não Recorrente	-7.286	-0,71	0,06	0,03
Ganhos de Capital	0	0,00	0,12	0,06
Outros	-7.286	-0,71	-0,06	-0,03
Resultado Total	553	0,05	0,68	0,58
Rendimentos a serem distribuídos	7.952	0,77	0,66	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.613	0,93
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-7.399	-0,72
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.214	0,21

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Estimativa de Rendimentos

Considerando o atual portfólio do Fundo, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo, a partir de fevereiro/2020 para os próximos 12 meses, se situe entre R\$ 0,59 e R\$ 0,63/cota, **sem considerar neste momento os impactos provenientes da 6ª Emissão de cotas.**

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.

Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 19	Acumulado 2019	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	133,85	107,40	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	138,93	138,93	138,93	138,93	138,93
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	3,8%	29,4%	28,6%	31,1%	38,9%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	14,0%	4,4%	21,3%	33,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,4%	43,4%	33,0%	52,4%	72,2%
IFIX ³	10,6%	36,0%	20,4%	36,8%	43,6%
IBOVESPA ⁴	6,8%	31,6%	11,5%	34,3%	55,6%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	3,0%	23,5%	22,9%	24,9%	31,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	14,0%	4,4%	21,3%	33,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,6%	37,5%	27,3%	46,2%	64,4%
CDI Líquido ⁶	0,3%	5,1%	1,2%	8,9%	11,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 138,93, uma variação de 3,8% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de 4,4% no mês, e de 43,4% no ano de 2019, o equivalente a 7,4 pontos percentuais acima da rentabilidade total do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 72,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 43,6%. 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 64,4% representando 540,0% 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 4ª e 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.

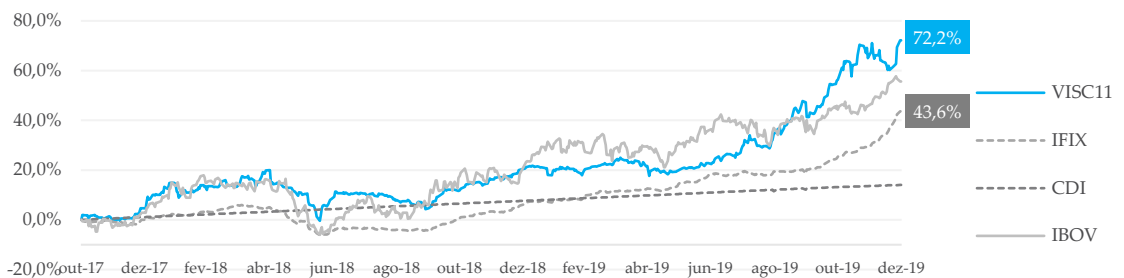
⁶ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.442.664
Número de Cotistas	105.824
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	10.358
Giro (% de cotas negociadas no mês)	14%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 105.824 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,442 bilhão e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 10.358 mil, maior valor atingido pelo Fundo e mais que o dobro da média do mês anterior, o que representou um giro equivalente a 14% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 1.268,8 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.339,8 milhões. Conforme divulgado em [Fato Relevante](#) em 30/12/2019, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), resultando em uma valorização de 17,2% em relação ao valor patrimonial dos referidos imóveis na data de referência de 27/12/2019.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 248,0 milhões, que incluem títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez elevada, além do montante total das cotas subscritas durante o período de exercício do direito de preferência da 6ª emissão de cotas, conforme relatado em [Comunicado ao Mercado](#) em 20/12/2019, equivalente a R\$ 233,5 milhões. Esse valor permanece a integralizar até o encerramento da oferta, em que as Novas Cotas serão contabilizadas no Fundo.

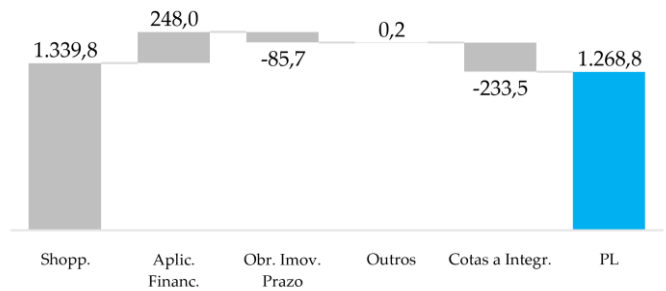
O Fundo possui R\$ 85,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.339,8	129,7
Aplicações Financeiras	248,0	24,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,7	-8,3
A Pagar / Receber	0,2	0,0
Cotas a Integralizar	-233,5	-22,6
Patrimônio Líquido	1.268,8	122,9



Fonte: Administrador

Taxa de Gestão

No dia 29 de novembro de 2019, o Fundo divulgou em [Fato Relevante](#) o compromisso voluntário assumido pelo Gestor do Fundo de reduzir a sua parcela da taxa de administração, a que faz jus em razão da gestão da carteira do Fundo, **condicionado ao sucesso da captação da 6ª Emissão de cotas.**

Com isso, a Taxa de Administração do Fundo passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês subsequente ao do encerramento da oferta:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até o valor de R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Vinci Shopping Centers FII

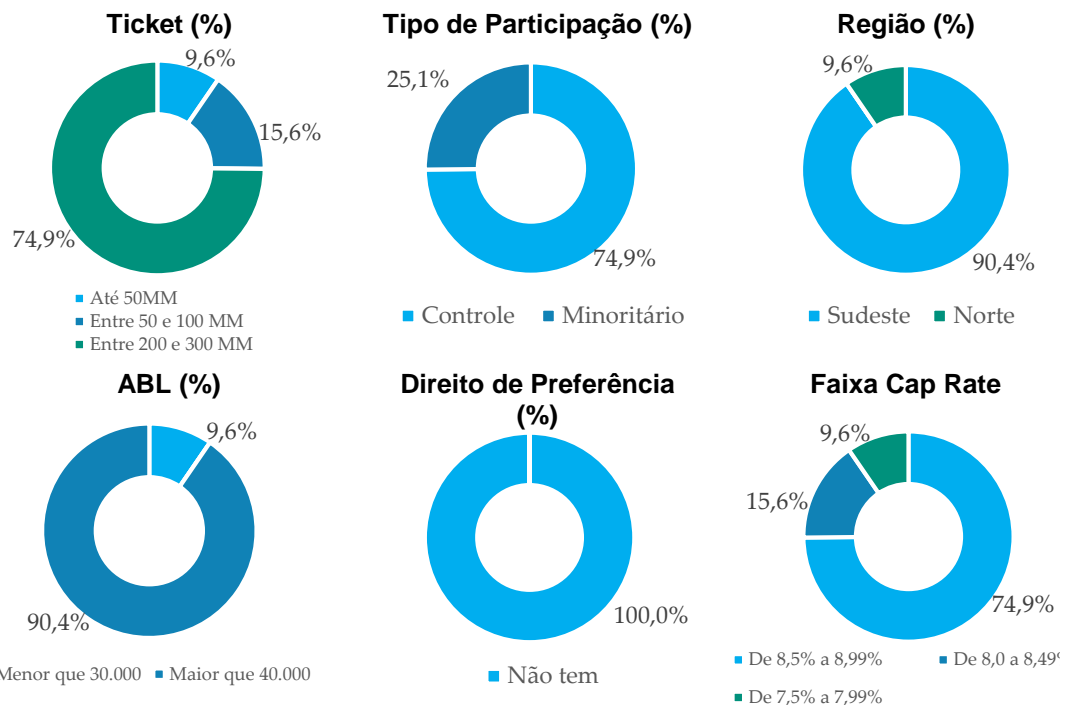
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Potenciais Aquisições

Ao final de dezembro, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 3 aquisições, que totalizam cerca de R\$ 334 milhões e que somam mais de 45 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)



Do total de acordos assinados, 74,9% representam transações com ticket entre R\$ 200 milhões e R\$ 300 milhões, posição de controle e *cap rate* acima de 8,5%, 90,4% no Sudeste com ABL superior a 40 mil m² e nenhuma das transações tem risco de exercício de preferência.

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

DEZEMBRO 2019

Indicadores Operacionais

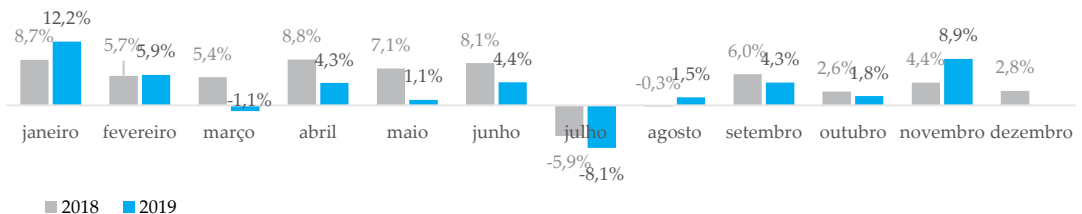
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **novembro**.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.345,6/m², um decréscimo de 0,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e um crescimento de 7,3% quando comparado ao total acumulado de vendas/m² no ano de 2019 com o ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de 8,9%, 7,1 pontos percentuais acima que o mês anterior, impactada por duas lojas (mega e ancora) do Prudenshopping, que em razão da mudança de proprietário do shopping, não efetuaram o pagamento dentro dos respectivos meses, o que já foi regularizado. Sem esse efeito, a inadimplência líquida do portfólio seria de 4,0%. A inadimplência média no ano de 2019 foi de 3,2%, 1,4 ponto percentual abaixo da média do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,4%, 0,2 pontos percentuais abaixo que o mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 9,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 4,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos no mês de novembro apresentou um crescimento de 7,7% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

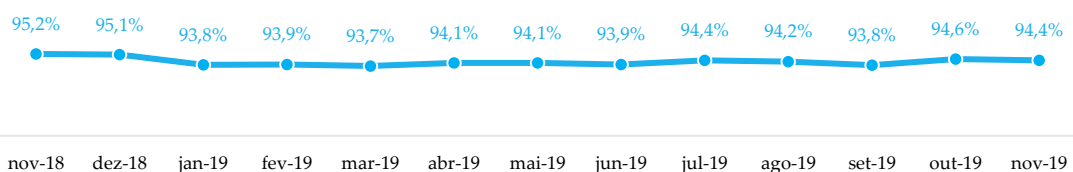
Vendas

	Novembro 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	137,6	105,5%	804,2	96,7%
Vendas Totais / m ²	1.345,6	-0,2%	1.146,5	7,3%

Inadimplência Líquida



Taxa de Ocupação

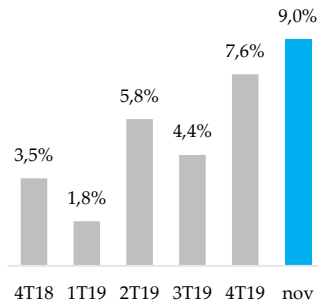


Vinci Shopping Centers FII

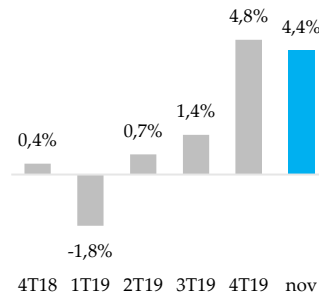
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

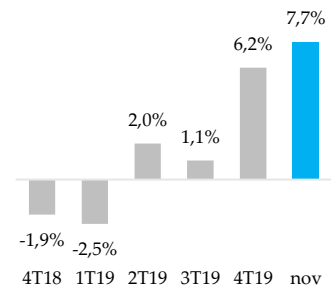
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



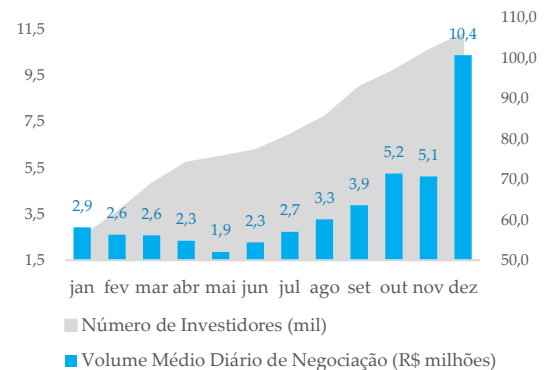
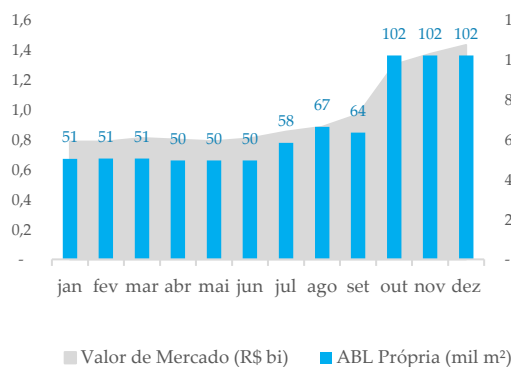
Fluxo de Veículos (%)



Evolução do Fundo em 2019

O Vinci Shopping Centers FII iniciou o ano de 2019 com 9 participações em shoppings, totalizando 50,5 mil m² em ABL Própria, e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 790 milhões. Até o fim de dezembro deste ano, o Fundo realizou a aquisição de mais 3 ativos (Minas Shopping, Iguatemi Florianópolis e Prudenshopping) além da aquisição de participação adicional no Granja Vianna, através dos recursos obtidos com as 4^a e 5^a emissões do Fundo e parte dos recursos provenientes das 2 vendas de participações parciais nos shoppings Tacaruna e Ilha Plaza. As aquisições adicionaram ao Fundo uma nova capital, uma nova administradora, a primeira participação de controle em um ativo pelo Fundo e o aumento da exposição do portfólio ao estado de São Paulo. O Fundo encerrou o ano de 2019 com mais de 102 mil m² de ABL própria e cerca de R\$ 1,4 bilhão em valor de mercado.

Em relação à liquidez do Fundo, a negociação da cota do VISC11 na B3 atingiu um volume médio diário ao fim do ano de R\$ 10,4 milhões, valor 2,6 vezes superior à média do início do ano, além de atingir a marca de mais de 105 mil investidores.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 12 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 9 diferentes estados, administrados por 7 administradoras distintas, totalizando mais de 102 mil m² de ABL própria.

100,0% do Prudenshopping



Localização:
Presidente Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.374
Ano de Inauguração: 1990

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Ano de Inauguração: 2010

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.¹
ABL Total (m²): 90.103
Ano de Inauguração: 1982

19,1% do Minas Shopping



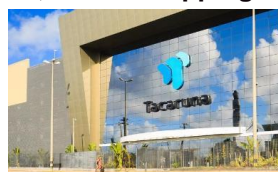
Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.749
Ano de Inauguração: 1991

34,4% do Shopping Ilha Plaza



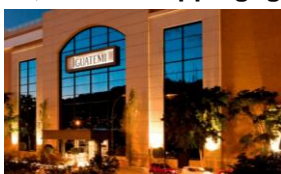
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.678
Ano de Inauguração: 1992

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 44.829
Ano de Inauguração: 1997

30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 21.132
Ano de Inauguração: 2007

11,0% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.191
Ano de Inauguração: 2009

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 42.390
Ano de Inauguração: 1997

13,6% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.648
Ano de Inauguração: 1993

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Ano de Inauguração: 1996

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 17.191
Ano de Inauguração: 2001

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Esclarecendo Dúvidas

Qual será a destinação dos recursos captados na 6ª Emissão de cotas?

R: Atualmente o fundo possui cerca de R\$ 334 milhões em acordos de exclusividade para a potencial aquisição de 3 ativos, que se forem realizadas, serão feitas com os recursos provenientes da captação da 6ª Emissão. Na seção “Potenciais Aquisições” disponibilizamos detalhes sobre as potenciais aquisições.

Qual foi o racional do compromisso de redução da taxa de administração do Fundo?

R: A taxa de gestão do Vinci Shopping Centers FII está prevista em regulamento e atualmente é de 1,35% sobre o valor de mercado total do Fundo.

Com o crescimento do Fundo ao longo do tempo, a gestão decidiu voluntariamente conceder como um benefício aos seus investidores a redução da taxa de gestão, conforme escala apresentada abaixo, condicionada ao sucesso da captação da 6ª Emissão de cotas:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até o valor de R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

O benefício concedido já reduz o valor da taxa de administração para o atual patamar de valor de mercado do Fundo, que está atualmente em cerca de R\$ 1,4 bilhão.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincishopping.com.br

+55 21 2159 6225

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