



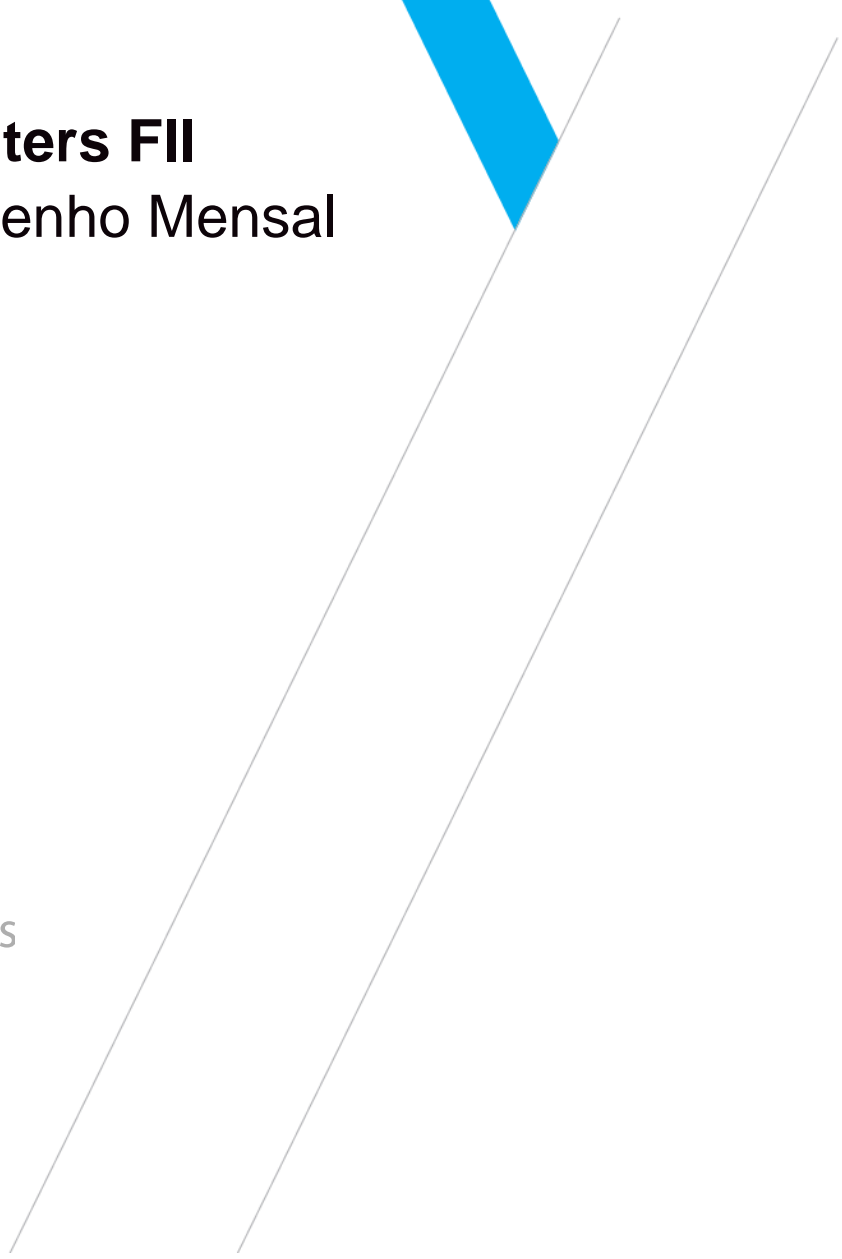
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2020 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a dezembro de 2019.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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 (31-01-20)**
R\$ 136,40
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-20)**
R\$ 123,11
- **Quantidade de Cotas²**
10.326.870
- **Número de Cotistas (31-01-20)²**
122.091
- **Taxa de Administração³**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 1.000.000	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Destaques

- 480** **6ª EMISSÃO DE COTAS (R\$ MILHÕES)**
O Fundo anunciou o encerramento da sua 6ª Emissão de Cotas, em que foram emitidas 3.944.125 Novas Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 480 milhões. Dessa forma o Valor de Mercado do Fundo passa a ser de aproximadamente R\$ 2 bilhões.
- 7,4** **MÉDIA DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIA (R\$ MM)**
O Fundo teve uma média de R\$ 7,4 milhões de negociação diária durante o mês de janeiro de 2020, o que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.
- 1,10** **RESULTADO DOS SHOPPINGS (R\$/COTA)**
Os shoppings do portfólio apresentaram um resultado relevante no mês de janeiro, de R\$ 1,10/cota.

1 Valor da cota ex rendimentos

2 Não considera a 6ª Emissão de Cotas do Fundo

3 Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 8.915 mil, o equivalente a R\$ 0,86/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 11.411 mil, o equivalente a R\$ 1,10/cota. A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi R\$ 0,63/cota, totalizando no mês R\$ 6.506 mil.

Resultado do Fundo	Janeiro 20 (R\$ mil)	Janeiro 20 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	11.411	1,10	1,10	0,57
Resultado Financeiro	752	0,07	0,07	0,10
Receita Financeira	143	0,01	0,01	0,13
Despesa Financeira	609	0,06	0,06	0,03
Taxa de Administração	1.556	0,15	0,15	0,08
Administrador e Escriturador	136	0,01	0,01	0,01
Gestor	1.419	0,14	0,14	0,07
Outras Despesas do Fundo	188	0,02	0,02	0,02
Resultado Recorrente Total	8.915	0,86	0,86	0,56
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,03
Ganhos de Capital	-	-	-	0,03
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	8.915	0,86	0,86	0,59
Rendimentos a serem distribuídos	6.506	0,63	0,63	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.214	0,21
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	2.409	0,23
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.623	0,45

Estimativa de Rendimentos

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, que se encontra em fase de alocação de ativos.**

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.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Rentabilidade

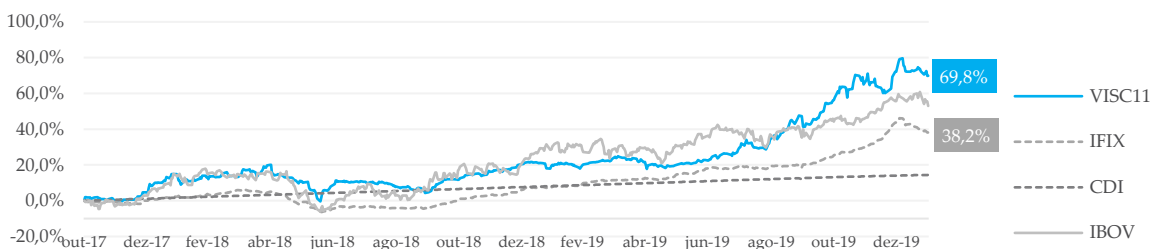
Rentabilidade	Janeiro 20	Acumulado 2020	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	138,93	138,93	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	136,40	136,40	136,40	136,40	136,40
Rentabilidade Bruta					
Varição Bruta da Cota	-1,8%	-1,8%	26,3%	28,7%	36,4%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	0,5%	4,9%	21,6%	33,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,4%	-1,4%	31,2%	50,3%	69,8%
IFIX ³	-3,8%	-3,8%	15,9%	31,7%	38,2%
IBOVESPA ⁴	-1,6%	-1,6%	9,7%	32,1%	53,1%
Rentabilidade Líquida					
Varição Líquida da Cota	-1,8%	-1,8%	21,0%	22,9%	29,1%
Rendimentos e Outros	0,5%	0,5%	4,9%	21,6%	33,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,4%	-1,4%	26,0%	44,6%	62,5%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,3%	1,6%	9,2%	12,3%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 136,40, uma variação de -1,8% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -1,4% no mês, o equivalente a 2,4 pontos percentuais acima da rentabilidade total do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 69,8%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 38,2%. 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 62,5% representando 508,9 % 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 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

JANEIRO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 20
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.415.091
Número de Cotistas	122.091
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	7.356
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 122.091 cotistas, sem considerar os cotistas que aderiram à última oferta. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,415 bilhão, sem considerar a última oferta e R\$ 2 bilhões considerando. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 7.356 mil, o que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

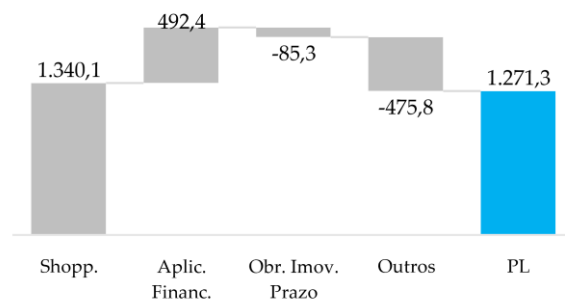
O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 1.271,3 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.340,1 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 492,4 milhões, que incluem títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui R\$ 85,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.340,1	129,8
Aplicações Financeiras	492,4	47,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,3	-8,3
A Pagar / Receber	-475,8	-46,1
Patrimônio Líquido	1.271,3	123,1

Fonte: Administrador



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Conclusão da 6ª Emissão de Cotas

O Fundo concluiu a sua 6ª Emissão de Cotas, distribuída para o público em geral, nos termos da ICVM 400, conforme [Anúncio de Encerramento](#) divulgado no dia 03 de fevereiro de 2020, onde foram captados R\$ 480.000.012,50, com o exercício da totalidade do lote adicional de 20%, por meio da emissão de 3.944.125 Novas Cotas.

Redução da 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 o encerramento da oferta, a Taxa de Administração do Fundo passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês de fevereiro de 2020.

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

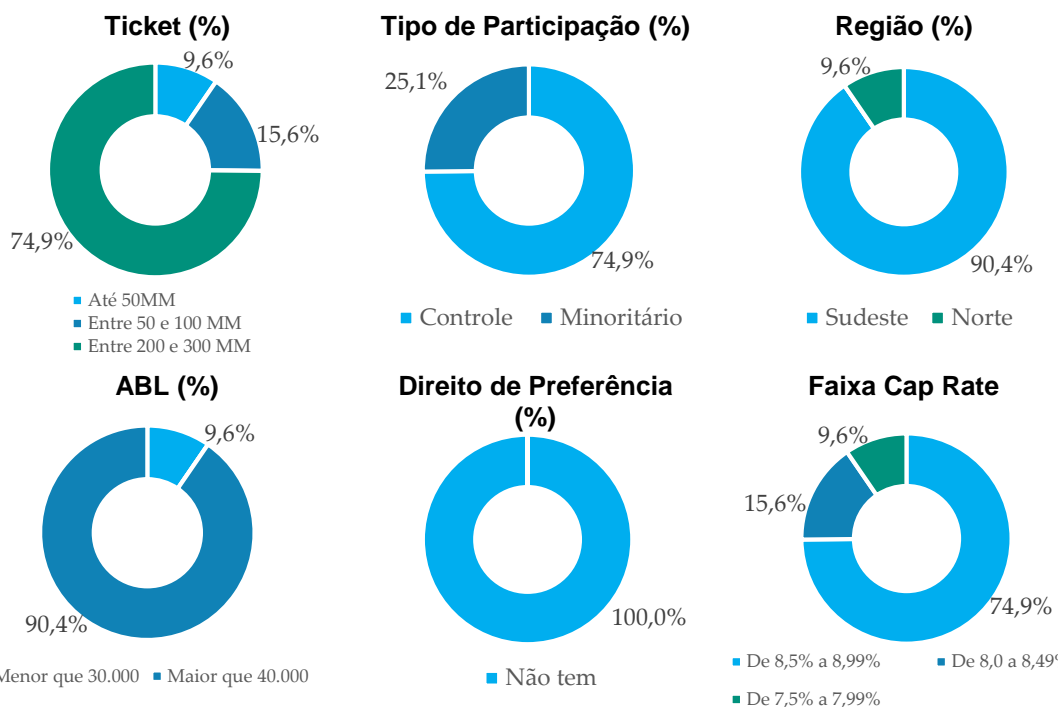
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Potenciais Aquisições

O Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 3 aquisições, que totalizavam cerca de R\$ 334 milhões e que somavam 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)



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

JANEIRO 2020

Aquisição Shopping ABC

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado no dia 05 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,32% da fração imobiliária do Shopping ABC, que estava entre as potenciais aquisições do Fundo antes da 6ª Emissão de cotas, a um valor total de R\$ 52 milhões, o que representa um *cap rate* de 8,3% para os próximos 12 meses. A transação marcou a primeira alocação dos recursos da 6ª Emissão de cotas do Fundo.

O Shopping ABC é localizado na cidade de Santo André, que faz parte da região do ABC paulista na Grande São Paulo. O Shopping, administrado pela AD Shopping, possui 47.375 m² de área bruta locável, distribuídos em 4 pisos.

Com essa aquisição, o Fundo passa a ter participações em 13 shoppings centers, que totalizam mais de 105 mil m² de área bruta locável própria.

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio¹ referentes ao mês de **dezembro de 2019**.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.858,1/m², um decréscimo de 4,3% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, causado principalmente pela aquisição do Prudenshopping que apresenta vendas/m² inferior à média do portfólio, e um crescimento de 5,7% quando comparado ao total acumulado de vendas/m² no ano de 2019 com o ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de 1,2%, 7,7 pontos percentuais abaixo que do mês anterior.
A inadimplência média no ano de 2019 foi de 3,0%, 1,4 ponto percentual abaixo da média do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,8%, 0,4 pontos percentuais acima que do mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,3% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram decréscimo de 0,5% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos no mês de dezembro apresentou um crescimento de 4,3% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

Vendas

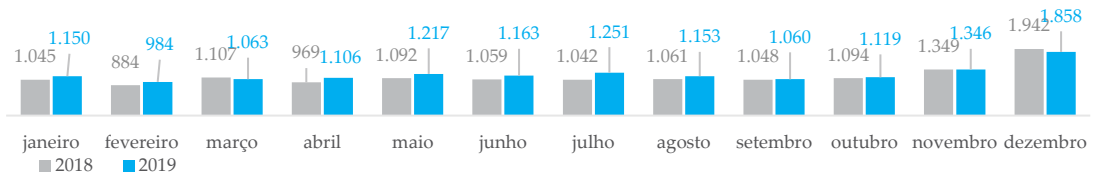
	Dezembro 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	190,1	97,0%	994,2	96,8%
Vendas Totais / m ²	1.858,1	-4,3%	1.205,8	5,7%

Vinci Shopping Centers FII

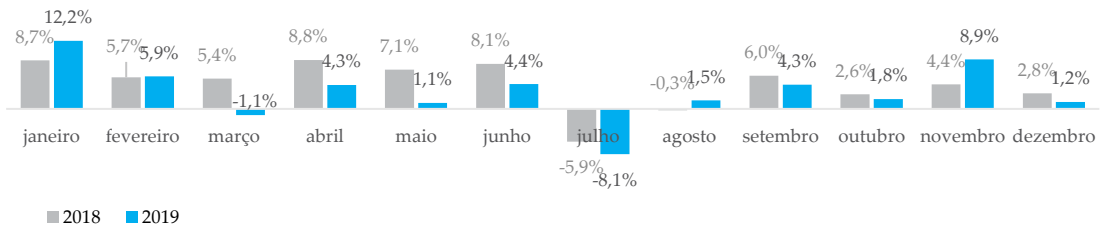
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Vendas/m²



Inadimplência Líquida



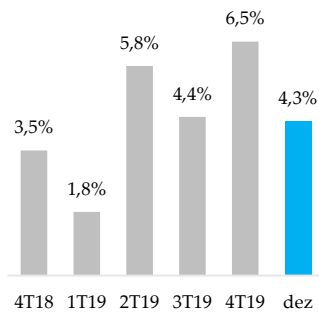
Taxa de Ocupação



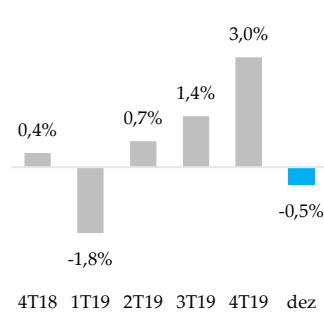
¹ Não considera a aquisição do Shopping ABC, realizada em 05/02/2020.

dez-18 jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

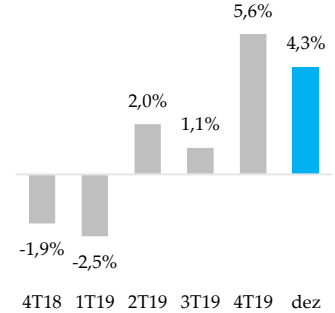
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 13 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 105 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

7,3% do Shopping ABC²



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 47.375
Ano de Inauguração:
1996

7,5% do West Shopping



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

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

² Considera a aquisição do Shopping ABC, realizada no dia 05/02/2020

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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

Esclarecendo Dúvidas

Em qual data os recibos de subscrição da 6ª emissão de cotas estarão disponíveis para negociação?

R: Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado no dia 03/02, os recibos de subscrição de Direito de Preferência (VISC14), subscrição de Sobras (VISC16) e Alocação de Ordens (VISC15) foram convertidos após o fechamento do mercado no dia 06/02, e ficaram disponíveis para negociação, sob o ticker VISC11, desde de 07/02.

Como será a distribuição de rendimentos dos recibos de subscrição da 6ª Emissão de Cotas?

R: Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) no dia 04/02, os cotistas que aderiram à oferta pública de distribuição das cotas da 6ª emissão do Fundo, receberão os rendimentos pro rata referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos nos Investimentos Temporários (conforme definido nos documentos da 6ª Emissão) no dia 14 de fevereiro de 2020.

Segue quadro resumo abaixo:

Total de Cotas Emitidas	Rendimento/Cota	Código B3	Referência
1.845.613	0,5064	VISC14	Adquiridos na 6ª Emissão através do exercício do Direito de Preferência
1.078.135	0,0316	VISC15	Adquiridos na 6ª Emissão no procedimento de Alocação de Ordens
1.020.377	0,3042	VISC16	Adquiridos na 6ª Emissão através do exercício das Sobras

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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 era 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.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2020

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