



# 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

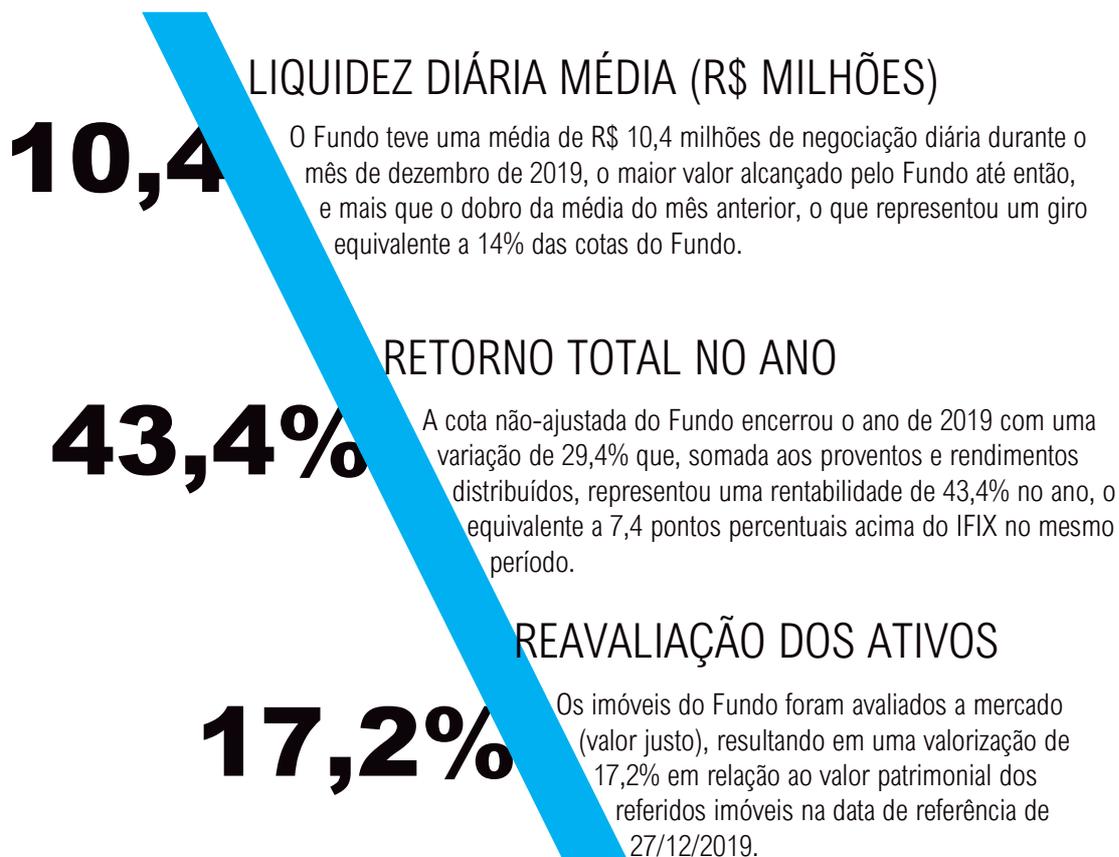
DEZEMBRO 2019

#### Informações Gerais

##### Visão Geral do Fundo

- **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 Cota<sup>1</sup> (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 Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a.

#### Destaques



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> 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
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>7.839</b>	<b>0,76</b>	<b>0,61</b>	<b>0,55</b>
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
<b>Resultado Total</b>	<b>553</b>	<b>0,05</b>	<b>0,68</b>	<b>0,58</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>7.952</b>	<b>0,77</b>	<b>0,66</b>	<b>0,64</b>

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 <sup>1</sup>	138,93	138,93	138,93	138,93	138,93
<b>Rentabilidade Bruta</b>					
Varição Bruta da Cota	3,8%	29,4%	28,6%	31,1%	38,9%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	14,0%	4,4%	21,3%	33,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>4,4%</b>	<b>43,4%</b>	<b>33,0%</b>	<b>52,4%</b>	<b>72,2%</b>
IFIX <sup>3</sup>	10,6%	36,0%	20,4%	36,8%	43,6%
IBOVESPA <sup>4</sup>	6,8%	31,6%	11,5%	34,3%	55,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>					
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%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>3,6%</b>	<b>37,5%</b>	<b>27,3%</b>	<b>46,2%</b>	<b>64,4%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	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.

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> 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.

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

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

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

<sup>6</sup> 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.

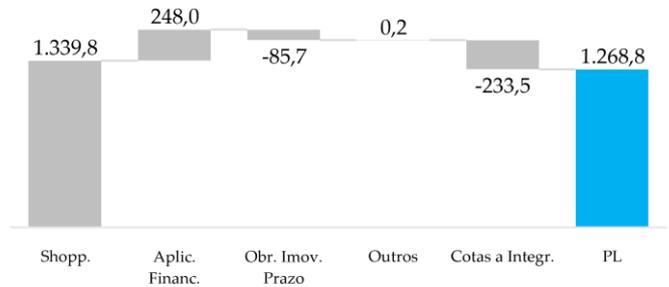
O Fundo possui R\$ 85,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo.

## 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
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.268,8</b>	<b>122,9</b>



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

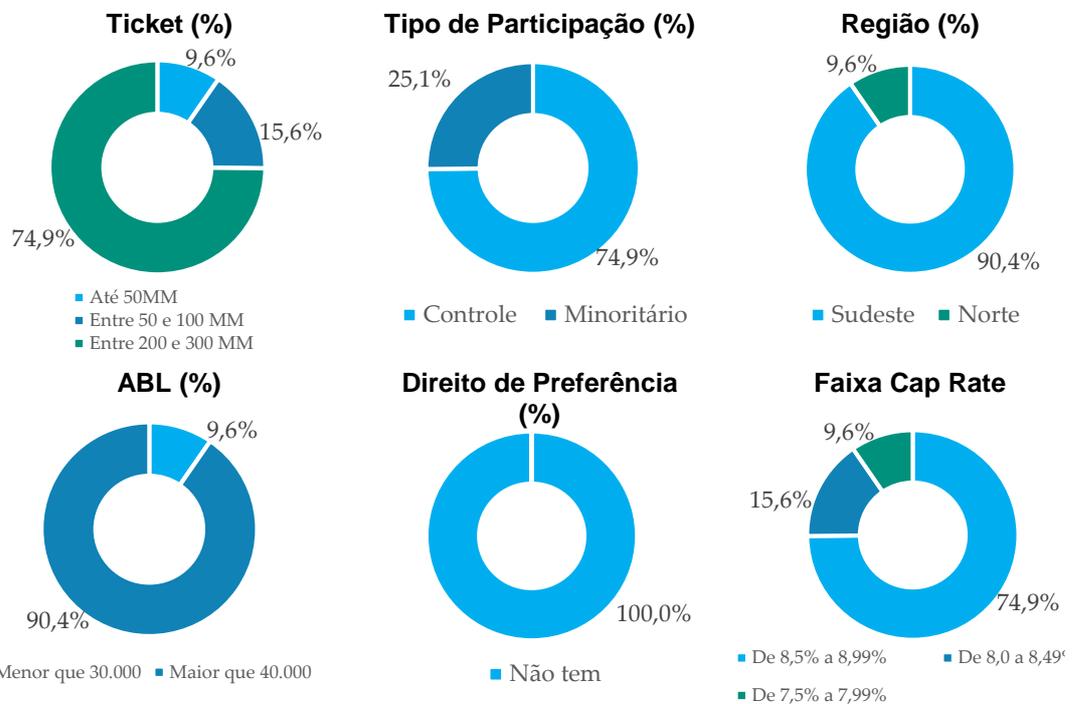
### Relatório de Desempenho Mensal

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

# 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/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.345,6/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1.345,6	-0,2%	1.146,5	7,3%

### Inadimplência Líquida



### Taxa de Ocupação

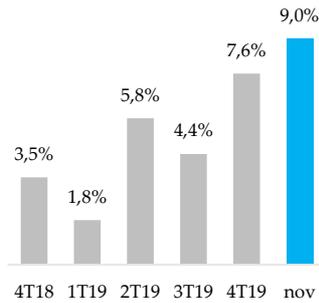


## Vinci Shopping Centers FII

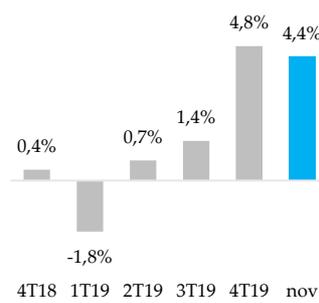
### Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2019

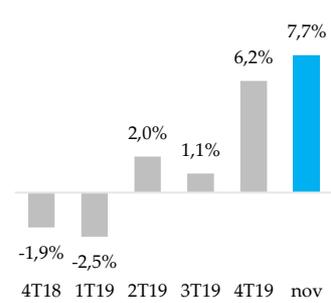
#### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



#### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



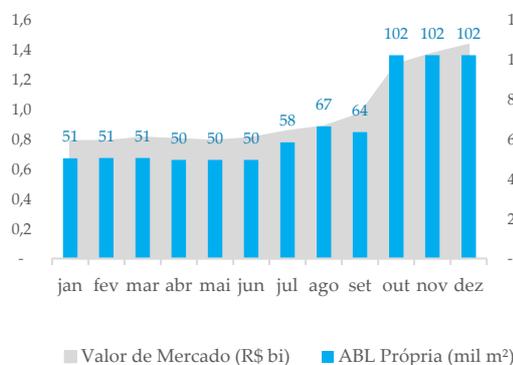
#### Fluxo de Veículos (%)



### Evolução do Fundo em 2019

O Vinci Shopping Centers FII iniciou o ano de 2019 com 9 participações em shoppings, totalizando 50,5 mil m<sup>2</sup> 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<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL própria.

#### 100,0% do Prudenshopping



**Localização:**  
Presidente Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 32.374  
**Ano de Inauguração:** 1990

#### 49,0% do Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.376  
**Ano de Inauguração:** 2010

#### 15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.<sup>1</sup>  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 90.103  
**Ano de Inauguração:** 1982

#### 19,1% do Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.749  
**Ano de Inauguração:** 1991

#### 34,4% do Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.678  
**Ano de Inauguração:** 1992

#### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.829  
**Ano de Inauguração:** 1997

#### 30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.132  
**Ano de Inauguração:** 2007

#### 11,0% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 40.191  
**Ano de Inauguração:** 2009

#### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 42.390  
**Ano de Inauguração:** 1997

#### 13,6% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.648  
**Ano de Inauguração:** 1993

#### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 15.124  
**Ano de Inauguração:** 1996

#### 7,5% do Center Shopping Rio



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 17.191  
**Ano de Inauguração:** 2001

<sup>1</sup> 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](http://www.vincifii.com)

[ri@vincishopping.com.br](mailto: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