

---

# ***Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)***

***(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2019***

***e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora  
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

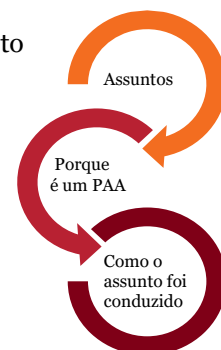
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 8)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria, em razão da relevância no contexto das demonstrações financeiras e do envolvimento de elevado nível de julgamento na determinação dos critérios e das premissas utilizadas na mensuração do valor justo. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio do método de capitalização de renda por meio do fluxo de caixa descontado, utilizando premissas como: taxa de desconto; taxa de capitalização e período do fluxo de caixa; entre outras.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, o reconhecimento e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, discutimos a metodologia de cálculo e sua consistência com o exercício anterior. Também testamos a consistência das premissas utilizadas e a metodologia de cálculo com práticas de mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento.

Consideramos que as premissas e os modelos de cálculos adotados pela administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

---

### Reconhecimento de receita de aluguel (Nota 7)

A mensuração e o reconhecimento das receitas de aluguéis das propriedades para investimento foram considerados áreas de foco da nossa auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras. No reconhecimento contábil das receitas de aluguéis foram consideradas as especificidades de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos, abatimentos e prazos de carência, taxas variáveis, dentre outros.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação das receitas de aluguéis, inclusive as relativas a concessão e descontos, carência, incentivos e abatimentos.

Efetuamos o recálculo das receitas de aluguéis, em base amostral, considerando as variáveis dos cálculos e suas especificidades, levando em consideração os aspectos formalmente previstos nos contratos de aluguel.



Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

### **Porque é um PAA**

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria sobre a mensuração e o reconhecimento dessas receitas no contexto das demonstrações financeiras.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.


- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2020

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Claudia Eliza Medeiros de Miranda  
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais)

Ativos	Notas	31-dez-19	% PL	31-dez-18	% PL
<b>Ativos circulantes</b>		<b>263.327</b>	<b>20,96%</b>	<b>274.407</b>	<b>33,27%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>231.624</b>	<b>18,48%</b>	<b>201.271</b>	<b>24,40%</b>
Bancos conta movimento	4	207	0,02%	1.678	0,20%
Cotas de fundos de investimentos	4	231.417	18,46%	67.442	8,18%
Letras de créditos imobiliários	4	-	0,00%	132.151	16,02%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		<b>16.182</b>	<b>1,25%</b>	<b>64.429</b>	<b>7,81%</b>
Letras de créditos imobiliários	5	-	0,00%	57.536	6,97%
Letras financeiras do tesouro - pós	6	-	0,00%	3.701	0,45%
Cotas de fundos imobiliários	5	15.704	1,25%	-	0,00%
Certificados de depósitos bancários	6	478	0,04%	3.192	0,39%
<b>Outros créditos</b>		<b>15.521</b>	<b>1,23%</b>	<b>8.707</b>	<b>1,06%</b>
Receitas imobiliárias a receber	7	14.467	1,15%	8.707	1,06%
Outros ativos circulantes		1.054	0,08%	-	0,00%
<b>Ativos realizáveis a longo prazo</b>		<b>1.340.691</b>	<b>106,94%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
<b>Valores depositados em garantias</b>		<b>909</b>	<b>0,07%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Operações com securitização de recebíveis		909	0,07%	-	0,00%
<b>Investimento - propriedade para investimento</b>	8	<b>1.339.782</b>	<b>106,87%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
Imóveis acabados		1.085.065	86,55%	585.915	71,03%
Ajuste ao valor justo		254.717	20,32%	57.391	6,96%
<b>Total</b>		<b>1.604.018</b>	<b>127,90%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

Passivos	Notas	31-dez-19	% PL	31-dez-18	% PL
<b>Passivos circulantes</b>		<b>277.053</b>	<b>22,08%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
<b>Outras obrigações</b>		<b>277.053</b>	<b>22,08%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	9	27.011	2,15%	49.333	5,98%
Rendimentos a distribuir	13	7.955	0,63%	4.931	0,60%
Taxa de administração e gestão	14	1.514	0,12%	955	0,12%
Auditoria e custódia		121	0,00%	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		15	0,00%	15	0,00%
Consultorias e assessorias		-	0,00%	-	0,00%
Cotas a emitir	12	233.469	18,62%	-	0,00%
Outras obrigações administrativas		-	0,00%	1	0,00%
Negociação e intermediação de valores	3.3	6.968	0,56%	-	0,00%
<b>Passivos não circulantes</b>		<b>73.299</b>	<b>5,85%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
<b>Exigível a longo prazo</b>		<b>73.299</b>	<b>5,85%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	9	74.349	5,93%	38.721	4,69%
(-) Gastos com captações de recebíveis		(1.050)	(0,08%)	(1.197)	(0,15%)
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>1.253.666</b>	<b>100,00%</b>	<b>824.889</b>	<b>100,00%</b>
Capital social		1.023.983	81,68%	796.955	96,61%
(-) Custos de emissões de cotas		(13.753)	-1,10%	(13.753)	-1,67%
(-) Distribuições de rendimentos		(121.728)	-9,71%	(51.902)	-6,29%
Lucros acumulados		365.164	29,13%	93.589	11,35%
<b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>1.604.018</b>	<b>127,93%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas imobiliárias	7	73.020	34.930
Provisão para devedores duvidosos	7	(1.245)	(2.107)
Ajuste ao valor justo	8	197.326	25.281
Lucro na venda de propriedade para investimento	8	12.646	-
Manutenções e conservações		(256)	-
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias		(4.616)	(7.467)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimentos</b>		<b>276.875</b>	<b>50.637</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de juros com títulos e valores mobiliários	5	6.082	6.194
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	5	54	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	5	505	-
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>6.641</b>	<b>6.194</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>283.516</b>	<b>56.831</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas de aplicações em fundos com liquidez diária	4	4.299	10.983
Rendas de títulos de renda fixa		119	542
Rendas com títulos públicos		40	-
Impostos e taxas		(942)	(2.325)
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(15.457)</b>	<b>(8.018)</b>
Despesas com taxa de administração e gestão	14 / 15	(13.242)	(8.158)
Consultorias e assessorias	15	(1.372)	(330)
Correspondências e relatórios	15	(364)	-
Despesas de auditoria e custódia	15	(413)	(240)
Serviços de escrituração de cotas	15	(236)	(855)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	15	(147)	(178)
Outras receitas operacionais		426	1.871
Outras despesas operacionais	15	(49)	(76)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	15	(60)	(52)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>271.575</b>	<b>58.013</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Custos diretamente relacionados à emissão	Distribuições de rendimentos	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>297.455</b>	<b>(13.138)</b>	<b>(1.953)</b>	<b>35.576</b>	<b>317.940</b>
Integralizações de cotas	499.500	-	-	-	499.500
(-) Custos de emissões de cotas	-	(615)	-	-	(615)
Distribuições de rendimentos	-	-	(49.949)	-	(49.949)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	58.013	58.013
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>796.955</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(51.902)</b>	<b>93.589</b>	<b>824.889</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>796.955</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(51.902)</b>	<b>93.589</b>	<b>824.889</b>
Integralizações de cotas	227.028	-	-	-	227.028
(-) Custos de emissões de cotas	-	-	-	-	-
Distribuições de rendimentos do exercício	-	-	(69.826)	-	(69.826)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	271.575	271.575
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.023.983</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(121.728)</b>	<b>365.164</b>	<b>1.253.666</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2019	Exercício findo em 31/12/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimentos de aluguéis		66.015	30.945
Recebimento de rendimentos de cota de fundos imobiliários		54	-
Pagamentos da taxa de administração e gestão		(12.683)	(7.549)
Pagamentos de serviços de escrituração		(236)	(855)
Pagamentos de consultorias e assessorias		(1.372)	(330)
Pagamentos de serviços de auditoria e custódia		(357)	(226)
Demais pagamentos operacionais		(49)	(126)
Pagamentos de correspondências e relatórios		(364)	-
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM		(60)	(47)
Pagamentos de taxas de condominiais		(256)	-
Pagamentos de impostos e taxas		(942)	-
Recebimento de outras receitas operacionais		426	1.886
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>50.176</b>	<b>23.698</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Gastos com propriedades para investimento acabadas	8.2	(23.806)	(7.935)
Pagamentos por compras de imóveis		(544.929)	(280.091)
Recebimentos por vendas de imóveis	8.2	90.257	-
Aplicação em títulos vinculados a garantia		(909)	-
Resgates de títulos de renda fixa		6.548	-
Aplicações/Resgates em cotas de fundos de investimentos		10.540	(42.572)
Aplicações em cotas de fundos imobiliários		(8.231)	-
Resgate de letra de crédito imobiliário		58.556	-
Pagamento de adiantamento de fornecedores		(1.054)	-
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>		<b>(413.028)</b>	<b>(330.598)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Recebimento líquido pela integralização de cotas	12	227.028	499.500
Custos diretamente relacionados à emissão	12	-	(615)
Pagamento de rendimentos	13	(66.802)	(45.018)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	12	233.469	-
Cancelamento de cotas		(490)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>		<b>393.205</b>	<b>453.867</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>30.353</b>	<b>146.966</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>		<b>201.271</b>	<b>54.305</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<b>231.624</b>	<b>201.271</b>
<b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>30.353</b>	<b>146.966</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

**1. Contexto operacional**

O **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 10 de março de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A gestão do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de cotas e respectiva distribuição pública, a administração e a gestão poderão restringir o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos mesmos, bem como pela sua eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual venda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

**2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme Instrução 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores, incluindo outros Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras intermediárias foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias.

As demonstrações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo administrador em 26 de março de 2020.

**3. Principais práticas contábeis**

**3.1. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

**3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3.3. Instrumentos financeiros**

#### **▪ Data do reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **▪ Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão representados pelas letras financeiras do tesouro e certificados de depósitos bancários.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não possui títulos classificados nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui as rendas de aluguéis, receitas de estacionamento, linearização contratuais a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis, reduzidos por eventual redução no valor recuperável

**Cotas de fundos de investimento**

*Não negociáveis na B<sup>3</sup>*

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustado ao valor da cota disponibilizado pelo seu administrador, já líquido do imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

*Negociáveis na B<sup>3</sup>*

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B<sup>3</sup>.

**Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

### **Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **3.4. Propriedades para investimento**

Inicialmente as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício.

Os valores justos são calculados por avaliadores independentes ao final de cada exercício e revisados pela administração ao final de cada trimestre ou quando é identificado algum evento que possa ter impacto significativo nos valores justos das propriedades. Em 31 de dezembro de 2019, os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e ampla experiência em avaliações recentes nas áreas de locação das propriedades para investimento e foram formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

### **3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

### **3.6. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

### **3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3.4, o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na nota 8.

III) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber junto aos lojistas dos Shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o saldo da conta “Banco conta-movimento” está representado por contas correntes no Banco Itaú S/A nos montantes de R\$ 207 e 1.678, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

• **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

Cotas de Fundos de Investimentos	Administrador	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
		Quantidades	Valor Contábil	Quantidades	Valor Contábil
Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú Unibanco	48.492.692,2492	231.417	8.736.962,1098	39.287
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco	-	-	625.441,5027	28.155
Total			231.417		67.442

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.



**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas de R\$ 4.299 (2018 – R\$ 10.983), registradas na rubrica de Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária.

• **Letras de créditos imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possui aplicações em letras de créditos imobiliários e em 31 de dezembro de 2018 as aplicações no montante de R\$ 132.151 foram classificadas como equivalentes de caixa, por serem títulos de alta liquidez e com baixa volatilidade de preço.

**5. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

• **Cotas de fundos imobiliários**

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2019 investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 15.704 (2018 - R\$ 0).

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	31/12/2019		
	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
BBPO11 - BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	6.624	171,60	1.137
RBRF11 - Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos	3.324	130,75	434
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário -	9.926	105,75	1.050
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	30.912	126,99	3.926
HSML11 - HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	72.448	126,40	9.157
			<b>15.704</b>

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

<i>Movimentação do exercício</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	15.199	-
Ajuste ao valor justo	505	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.704</b>	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo recebeu o montante de R\$ 54 referente a rendimento de cotas de fundos imobiliários (R\$ 0 em 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui passivo financeiro no montante de R\$ 6.968, referente a compras de cotas em fundos de investimentos imobiliários, realizadas em dezembro, listados na B3, com liquidação no mês subsequente.

• **Letras de crédito imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possui aplicações em letras de créditos imobiliários e em 31 de dezembro de 2018 foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel e possuíam prazo de vencimento superiores a 180 dias.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo realizou seu investimento em Letras de Crédito Imobiliário, classificado como caixa e equivalente de caixa, apropriando receita até a data do resgate de R\$ 6.082 (R\$ 6.194) registradas na rubrica de Receita de juros com títulos e valores mobiliários.

**Em 31 de dezembro de 2018:**

<i>Instituições Financeiras</i>	<i>Vencimento</i>	<i>Taxa de retorno (% CDI)</i>	<i>Condição Liquidez</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Custo</i>	<i>Valor de Mercado</i>
Caixa Econômica Federal	27/09/2019	88,50%	Vencimento	3,00	37.490	37.490
Banco ABC Brasil	13/08/2019	94,00%	Vencimento	20.000,00	20.046	20.046
						<b>57.536</b>

**6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

• **Títulos de Renda Fixa**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, os ativos financeiros de natureza não imobiliária integrantes na carteira do Fundo são:

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Em 31 de dezembro de 2019:**

Títulos de Renda Fixa	Emissor	Taxa de Retorno Indexador	Vencimento	31/12/2019	
				Custo (*)	Valor de Mercado
Certificados de Depósito Bancário	Itaú Unibanco	94,0% CDI	18/06/2020	478	478
<b>Total de títulos de renda fixa</b>				<b>478</b>	<b>478</b>

(\*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos a serem apropriados até a data do seu vencimento.

**Em 31 de dezembro de 2018:**

Títulos de Renda Fixa	Emissor	Taxa de Retorno Indexador	Vencimento	31/12/2018	
				Custo (*)	Valor de Mercado
Letras Financeiras do Tesouro	Tesouro Nacional	Selic	01/03/2019	3.701	3.701
Certificados de Depósito Bancário	Itaú Unibanco	94,0% CDI	18/06/2020	3.192	3.192
<b>Total de títulos de renda fixa</b>				<b>6.893</b>	<b>6.893</b>

(\*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos a serem apropriados até a data do seu vencimento.

Os certificados de depósito bancário encontram-se em garantia através de cessão fiduciária em função da obrigação assumida por conta das aquisições dos shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém, conforme divulgado na nota 9.

No dia 26 de julho de 2019 o Fundo liquidou o montante de R\$ 2.844 referente aos certificados de depósito bancário que se encontravam como excedente de lastro para as garantias envolvidas na cessão fiduciária em função da obrigação assumida por conta das aquisições dos shoppings Ilha Plaza e Shopping Belém.

**7. Receitas imobiliárias a receber**

Compreendem os recebíveis imobiliários originados principalmente por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamentos, linearização de contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas de R\$ 73.020, registrada na rubrica de Receitas imobiliárias (2018 – R\$ 32.823).

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui o montante de R\$ 14.467, referente a contas a receber de créditos imobiliários, líquido de provisão para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na tabela abaixo (2018 – R\$ 8.707):

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Contas a receber	33.111	25.427
(-) provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(18.644)	(16.721)
Contas a receber, líquido de PCLD	<u>14.467</u>	<u>8.707</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) é registrada com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel, sendo registrada na rubrica de “Provisão para devedores duvidosos” nas demonstrações do resultado do exercício.

**As movimentações da provisão estão assim apresentadas:**

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Saldo do início do exercício</b>	<b>(16.721)</b>	<b>(8.915)</b>
Provisão adquirida através das aquisições dos empreendimentos imobiliários	<b>(678)</b>	<b>(5.699)</b>
Constituição/reversão da provisão no exercício	<b>(1.245)</b>	<b>(2.107)</b>
<b><u>Saldo ao final do exercício</u></b>	<b><u>(18.644)</u></b>	<b><u>(16.721)</u></b>

**8. Propriedades para Investimentos**

**8.1 Relação dos imóveis**

Em 31 de dezembro de 2019 os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M² Área Total (ABL)	M² Área Construída	Endereços	Estágio Atual
Prudenshopping	32.580	75.013	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Em operação

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Shopping Iguatemi Fortaleza	88.074	245.779	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz - Fortaleza, CE.	Em operação
Shopping Granja Viana	30.376	106.018	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho - Cotia, SP.	Em operação
Minas Shopping	45.714	110.459	Av. Cristiano Machado, 4000 - União, Belo Horizonte - MG	Em operação
Iguatemi Florianopolis	21.046	107.766	Avenida Me. Benvenuta, 687 - Santa Monica - SC	Em operação
Ilha Plaza	21.933	53.654	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Tacaruna	44.829	100.093	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153	Em operação
Shopping Paralela	40.191	72.950	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação
Shopping Pátio Belém	21.810	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos - Belém, PA	Em operação
West Shopping	42.391	110.705	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Crystal	14.744	43.600	Rua Comendador Araújo, 731, Batel - Curitiba, PR.	Em operação
Center Shopping Rio	17.191	42.490	Avenida Geremário Dantas, 404 - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação

Em 31 de dezembro de 2018 os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M² Área Total (ABL)	M² Área Construída	Endereços	Estágio Atual
Shopping Iguatemi Fortaleza	90.016	245.778	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz - Fortaleza, CE.	Em operação
Shopping Granja Viana	30.000	86.861	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho - Cotia, SP.	Em operação
Ilha Plaza	21.615	48.339	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Tacaruna	48.969	100.096	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153	Em operação
Shopping Paralela	40.246	72.950	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação
Shopping Pátio Belém	21.567	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos - Belém, PA	Em operação
West Shopping	41.405	110.705	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Crystal	14.280	44.000	Rua Comendador Araújo, 731, Batel - Curitiba, PR.	Em operação
Center Shopping Rio	15.163	44.000	Avenida Geremário Dantas, 404 - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação

**PRUDENSHOPPING**

No dia 08 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 100% do Prudenshopping, Shopping regional localizado em Presidente Prudente, São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 199.711, sendo a forma de pagamento nos termos do contrato assinado nesta data, passando o Fundo a ter posse do Shopping e direito a NOI em regime de caixa de imediato.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

O Prudenshopping é localizado na cidade de Presidente Prudente, considerada a capital do Oeste do estado de São Paulo. O shopping possui 32.580 m<sup>2</sup> de área bruta locável, distribuída em dois pisos. Inaugurado em novembro de 1990, é o único shopping regional num raio de 160 km, recebendo mais de 600 mil frequentadores por mês, predominantemente de classes A e B, sendo 40% deles advindos de outras cidades da região. Sua localização é estratégica na cidade, sendo facilmente acessado pela Rodovia Raposo Tavares e localizado na conexão das duas principais avenidas da cidade.

O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 170 lojas distribuídas em 2 pisos, cinema, supermercado, opções de restaurantes, serviços e estacionamento amplo. Entre as principais marcas do shopping estão: Renner, Riachuelo, Carrefour, C&A, Centauro, Magazine Luiza, Casas Bahia, Marisa, Polishop, Vivara, Pandora, Ri Happy, Arezzo, Club Melissa, Havaianas, L'Occitane en Provence, Track & Field, Caixa Econômica Federal, Burger King e McDonald's.

Até a data da aquisição, o Prudenshopping era administrado por um grupo familiar. Com a aquisição, a ARGO passou a administrar o shopping.

**SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA**

Inaugurado em 1982 em Fortaleza, é considerado um mega shopping de acordo com a classificação da Abrasce, com 88.074 mil m<sup>2</sup> de ABL, estando entre os 10 maiores shoppings do Brasil. O Shop'ping possui mais de 450 lojas e quiosques que reúnem o mais completo mix de compras, lazer, gastronomia e serviços, direcionados a todas as classes sociais.

O Shopping já passou por diversas expansões, sendo a mais recente delas a sexta expansão, realizada em 2015, com um projeto premiado pela Abrasce que integrou todas as etapas do shopping em dois pisos de novas lojas, criando uma movimentação circular e oferecendo uma praça de convivência com a maior cobertura de madeira do País.

As principais lojas do shopping são: Zara, Forever 21, Renner, Le Biscuit, Americanas, Riachuelo, C&A, Reserva, Richards, Osklen, Schütz, Le Lis Blanc, John John, Lacoste, Adidas, Camicado, Fast Shop, Outback, Burger King, Hipermercado Extra, entre outras.

O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Shopping Centers Iguatemi S.A. do grupo empresarial sediado em Fortaleza da Família Jereissati que além de ter 65% do shopping Iguatemi Fortaleza controla outros 2 shopping centers no norte e centro-oeste do país.

Em 28 de setembro de 2018 o Fundo adquiriu 100% das ações da GIF Shopping Malls SPE I S.A. do GIF IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. A SPE, por sua vez,

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

possuía 15% de participação imobiliária no Shopping Center Iguatemi Fortaleza, sendo a SPE extinta em 02 de janeiro de 2019, passando o Fundo a deter 15% da fração imobiliária do shopping Iguatemi Fortaleza.

O valor total da aquisição foi de R\$ 185.000 (“Preço de Aquisição”), pago ao vendedor da seguinte forma:

- (i) R\$ 148.000 pago à vista; e
- (ii) R\$ 37.000 a ser pago no prazo de 1 (um) ano a contar da data de aquisição, corrigido pela variação do IPCA/IBGE a partir da assinatura do contrato até a data do pagamento.

Em 26 de agosto de 2019, foi celebrado o 1º Aditamento ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, com o ajuste do preço de aquisição a qual foi liquidada em 30 de setembro de 2019. Desta forma, o valor a pagar da parcela a prazo passou para R\$ 34.200 com um ajuste de R\$ 2.800 em relação ao saldo original.

**SHOPPING GRANJA VIANNA**

Inaugurado em novembro de 2010 o Shopping Granja Vianna possui 30.376 m<sup>2</sup> de ABL e está localizado na região metropolitana de São Paulo com acesso por uma das principais rodovias da região (Rod. Raposo Tavares). O competidor mais próximo encontra-se a 10 km de distância e diferentemente da Granja Vianna, é focado nas classes B/C.

Os principais lojistas do shopping são: Riachuelo, Renner, C&A, Pernambucanas, Centauro, academia Bodytech, Cinemark e restaurante Outback. O shopping possui ainda potencial de expansão de aproximadamente 6 mil m<sup>2</sup>.

Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping quando ocorreu a troca da administradora para a Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil e pertencente ao grupo econômico do controlador do shopping. A aquisição foi realizada através da compra de ações preferenciais resgatáveis da SPE Xangai Participações S.A., que posteriormente foram convertidas em fração imobiliária correspondente a 12,5% do shopping Granja Vianna.

Em 18 de junho de 2019, o Fundo celebrou instrumento vinculante com a HSI para aquisição indireta de participação adicional de 36,5% do Shopping Granja Vianna, através da aquisição de ações da SPE Xangai Participações S.A. Em 07 de agosto de 2019 a aquisição foi concluída, tendo sido praticados todos os atos societários necessários para que o Fundo detenha investimento direto na fração imobiliária, pelo montante de R\$ 108.694, sendo R\$ 69.856 à vista e R\$ 38.838 através da assunção de obrigações decorrentes da securitização de créditos imobiliários (ver nota 9).

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

### **MINAS SHOPPING**

No dia 03 de julho de 2019, o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 19,1393% do Minas Shopping, ao preço de R\$ 137.100, pago ainda dentro do mesmo mês.

O Minas Shopping, inaugurado em 1991, é o maior shopping, em termos de área bruta comercial, de Belo Horizonte, Minas Gerais. Localiza-se em região altamente adensada, na Avenida Cristiano Machado, importante via que liga o centro de Belo Horizonte às regiões Norte e Nordeste da cidade, sendo muito bem servido de transporte público com linhas de ônibus municipais e intermunicipais, estação de metrô e estação de BRT (Move) que dão acesso direto ao empreendimento.

O shopping é dominante em um raio de aproximadamente 10 km, conta com mais de 240 lojas, área bruta locável de 45.714 m<sup>2</sup> e área bruta comercial de 50.403 m<sup>2</sup>. Apresenta um mix completo de entretenimento (incluindo cinema com 6 salas, sendo 2 delas com tecnologia 3D), serviços, minimercado, academia e alimentação, e marcas como Renner, C&A, Riachuelo, Lojas Americanas, Leitura, Momento Super Nosso, Centauro, Polo Wear, Pernambucanas, Polishop, Calvin Klein, Track & Field e Levi's.

### **IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**

No dia 09 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 30% da fração imobiliária do Shopping Iguatemi Florianópolis, localizado na capital de Santa Catarina. O valor total da aquisição foi de R\$ 110.250, com pagamento a vista nesta mesma data.

Inaugurado em abril de 2007, é o shopping mais recente da capital, possui 21.046 m<sup>2</sup> de área bruta locável e 28.840 m<sup>2</sup> de área bruta comercial, sendo a diferença referente à área pertencente ao hipermercado BIG. O Shopping é localizado em uma região central, adensada e de população com alto poder aquisitivo, sendo o principal shopping voltado para o público classe A de Florianópolis.

O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 160 lojas distribuídas em 3 pisos, incluindo praça de alimentação, hipermercado, cinema com 7 salas e diversas opções de restaurantes, serviços e lazer. Entre as principais marcas do shopping estão: Zara, Adidas, Renner, HStern, Saraiva, PontoFrio, Sephora, Vivara, Richards, Osklen, Polishop, Cinesystem, Richards e Schutz.

O shopping realizou um movimento recente de ampliação da oferta de restaurantes de forma que as opções de alimentação se tornem mais um diferencial do shopping, como por exemplo



**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

um restaurante CocoBambu, que se encontra em obras, com previsão de inauguração em março de 2020 e que tem sido um importante gerador de vendas e fluxo de pessoas para os shopping centers.

Em razão da venda da participação da Iguatemi no shopping, a administração do shopping Florianópolis passou a ser realizada pela Lumine.

A Lumine realiza planejamento, desenvolvimento, administração de shoppings, tanto como a comercialização de lojas, quiosques e merchandising dos shoppings sob sua gestão. Atualmente, a Lumine está presente em mais de 20 municípios e 10 estados, totalizando 290 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável em administração de Shopping Centers.

### **ILHA PLAZA SHOPPING**

Inaugurado em abril de 1992, o Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro da Cidade do Rio de Janeiro que possui mais de 200 mil habitantes e apresenta 21.933 m<sup>2</sup> de ABL.

A formação geográfica do bairro (uma ilha) permite ao shopping a dominância na região – o shopping mais próximo da Ilha do Governador além do Ilha Plaza é o Nova América, que fica a cerca de 13km de distância.

Os principais lojistas do Ilha Plaza são: Renner, Lojas Americanas, C&A, Leader, Casas Bahia, Centauro e Cinesystem.

Em 07 de agosto de 2019, o Fundo realizou a venda parcial de 14,6% do shopping, ao valor de R\$ 48.157. Com esta transação, o Fundo, que possuía 49%, passou a deter 34,4% de participação no referido empreendimento e reconheceu um lucro na venda de R\$ 6.470.

O Ilha Plaza passou a ser administrado pela Soul Malls em setembro de 2019 quando o antigo controlador do shopping vendeu sua participação conjuntamente com a venda parcial realizada pelo Fundo.

### **SHOPPING TACARUNA**

Inaugurado em 29 de abril de 1997 com 180 lojas, hoje o shopping tem 269 lojas, além de serviços, lazer e um polo gastronômico, com duas Praças de Alimentação. Após a 2ª expansão do shopping inaugurada em abril de 2014, o Tacaruna apresenta 44.829 m<sup>2</sup> de ABL.

As principais lojas do shopping são: Hiper Bompreço, Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Le Biscuit, Casas Bahia, Livraria Leitura, Renner, Lojas Leader e cinemas Kinoplex.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

O Shopping Tacaruna é administrado pela Tmall, empresa relacionada ao grupo JCPM, um dos maiores grupos de shoppings do Nordeste que além de ter participação no shopping, controla outros shoppings relevantes na região gerando sinergias comerciais entre os mesmos.

Em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu 16,67% de participação do shopping Tacaruna, uma transação realizada com 2 antigos proprietários, ao preço de R\$ 81.600, sendo R\$ 41.956 referente à aquisição de participação imobiliária direta no shopping e R\$ 39.648 referente à participação através de debêntures permutáveis em participação direta, que posteriormente foram permutadas em fração imobiliária do shopping.

Em 16 de setembro de 2019, o Fundo vendeu a fração imobiliária de 6,67076% do Shopping, ao valor de R\$ 42.100. A transação representa um cap rate, levando-se em consideração o NOI caixa apurado nos últimos 12 meses anteriores a venda de 7,6%. Com esta transação, o Fundo, que possuía 16,67076% do ativo, passou a deter 10,0% de participação no referido empreendimento e reconheceu um lucro na venda de R\$ 6.176.

### **SHOPPING PARALELA**

Inaugurado em abril de 2009 e localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.191 m<sup>2</sup> de ABL. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da cidade de Salvador. Em 2017 foi inaugurada uma estação de metrô em frente ao shopping com uma passarela de pedestres que permite acesso fácil e direto dos usuários.

Em dezembro de 2017 a brMalls, que até então detinha 51% de participação do shopping e realizava a administração do mesmo, vendeu sua participação e a administração passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil.

Os principais lojistas do Shopping Paralela são: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Le Biscuit, Fast Shop, Saraiva e UCI.

### **SHOPPING PÁTIO BELÉM**

Inaugurado em outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping regional da Cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade e é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

O shopping tem 21.810 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável e 58.344 m<sup>2</sup> de Área Bruta Comercial e é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

Os principais lojistas do Pátio Belém são Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Livraria Leitura e o cinema Moviecom.

**WEST SHOPPING**

Inaugurado em setembro de 1997 o West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial de Campo Grande, bairro mais populoso da Cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010 do IBGE.

O shopping tem ABL de 42.391 m<sup>2</sup> e é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão “Argo”, empresa administradora independente de shopping centers que gere 17 atualmente empreendimentos imobiliários.

As principais operações do West Shopping são: Detran, Kalunga, Rio Decor, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Superlar, Universidade Estácio e Kinoplex.

**SHOPPING CRYSTAL PLAZA**

Inaugurado em novembro de 1996 o Shopping Crystal tem 14.744 m<sup>2</sup> de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba.

Desde 2013 quando começou a ter a concorrência de um novo shopping na região, o Shopping Crystal passou a se posicionar como um shopping de vizinhança focado em alimentação e conveniência.

Os principais lojistas do Shopping Crystal são Coco Bambu, Lojas Americanas Express, Academia Bodytech e Espaço Itaú de Cinema.

O shopping é administrado pela Argo, empresa independente de gestão e comercialização, liderada por Hugo Matheson e Antonio Arbex (ex-diretores da brMalls), que contam com mais de 25 anos de experiência no mercado de shopping centers e são, também, sócios do shopping, com 10% de participação no total.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**CENTER SHOPPING RIO**

Inaugurado em 2001, o Center Shopping Rio é um shopping de pequeno porte com 17.191 m<sup>2</sup> de ABL, estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres no bairro de Jacarepaguá, na zona oeste da Cidade do Rio de Janeiro.

As principais lojas do Center Shopping Rio são: Renner, Lojas Americanas, Leader, salas de cinema Cinemark, além da Academia Bodytech e Detran.

O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão “Argo”, empresa administradora independente de shopping centers que gere 17 atualmente empreendimentos imobiliários.

**8.2 – Movimentação dos investimentos em propriedades para investimento**

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 está demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos Imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2018	Aquisições	Ajuste no valor de aquisição	Vendas	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Lucro na venda imobiliária	Valor de mercado em 31/12/2019	% s/ PL
Prudenshopping	30,00%	-	199.711	-	-	2.631	91.358	-	293.700	23,43%
Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	206.550	-	(2.800)	-	3.075	25.645	-	232.470	18,54%
Granja Viana	36,50%	36.213	108.694	-	-	2.961	19.026	-	166.894	13,31%
Shopping Minas	19,14%	-	137.100	-	-	4.995	8.914	-	151.009	12,05%
Iguatemi Florianopolis	100,00%	-	110.250	-	-	3.149	3.451	-	116.850	9,32%
Ilha Plaza Shopping	34,40%	135.093	-	-	(48.157)	2.591	19.553	6.470	115.550	9,22%
Shopping Tacarana	10,00%	97.341	-	-	(42.100)	3.761	4.812	6.176	69.990	5,58%
Shopping Paralela	11,00%	59.290	-	-	-	330	8.360	-	67.980	5,42%
Shopping Pátio Belém	13,58%	42.370	-	-	-	70	7.422	-	49.862	3,98%
West Shopping	7,50%	36.442	-	-	-	120	5.228	-	41.790	3,33%
Shopping Crystal Plaza	17,50%	15.645	-	-	-	34	2.258	-	17.938	1,43%
Center Shopping Rio	7,50%	14.362	-	-	-	88	1.300	-	15.750	1,26%
<b>Total</b>		<b>643.306</b>	<b>555.755</b>	<b>(2.800)</b>	<b>(90.257)</b>	<b>23.806</b>	<b>197.326</b>	<b>12.646</b>	<b>1.339.782</b>	<b>106,87%</b>

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Movimentações ocorridas em 31 de dezembro de 2018:**

Discriminações dos Imóveis	(% Participação do Fundo)	Valor de mercado em		Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2018	% s/ PL
		31/12/2017						
Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	-	185.000	876	20.674	206.550	25,04%	
Granja Viana	12,50%	27.581	4.021	1.214	3.397	36.213	4,39%	
Ilha Plaza Shopping	49,00%	146.477	-	710	(12.094)	135.093	16,38%	
Shopping Tacaruna	16,67%	-	81.600	4.646	11.095	97.341	11,80%	
Shopping Paralela	11,00%	55.285	-	100	3.905	59.290	7,19%	
Shopping Pátio Belém	13,58%	41.802	-	53	515	42.370	5,14%	
West Shopping	7,50%	34.156	-	27	2.260	36.443	4,42%	
Shopping Crystal Plaza	17,50%	19.029	-	295	(3.679)	15.645	1,90%	
Center Shopping Rio	7,50%	15.140	-	14	(792)	14.362	1,74%	
<b>Total</b>		<b>339.470</b>	<b>270.621</b>	<b>7.935</b>	<b>25.281</b>	<b>643.306</b>	<b>77,80%</b>	

Conforme mencionado na nota 8.1 foi realizado o ajuste do preço de aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza, desta forma o valor a pagar da parcela a prazo foi reduzido em R\$ 2.800, ajustando-se o preço de aquisição do imóvel.

**8.3. Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

As propriedades para investimento foram avaliadas pela CB Richard-Ellis (“CBRE”), que emitiu laudos de avaliação em 10 de janeiro de 2020 para a data-base de 31 de dezembro de 2019, aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários

O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Em 31 dezembro de 2019 as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
1 Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	9,75%	8,25%	10 anos
2 Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	9,00%	7,25%	10 anos
3 Shopping Granja Vianna	Cotia	SP	9,25%	8,00%	10 anos
4 Shopping Minas	Minas Gerais	MG	8,75%	7,25%	10 anos
5 Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	SC	9,00%	7,75%	10 anos
6 Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,25%	10 anos
7 Shopping Tacaruna	Recife	PE	9,00%	7,50%	10 anos
8 Shopping Paralela	Salvador	BA	9,00%	7,50%	10 anos
9 Shopping Patio Belem	Belem	PA	9,25%	7,75%	10 anos
10 West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,25%	10 anos
11 Shopping Crystal	Curitiba	PR	10,00%	8,00%	10 anos
12 Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,75%	10 anos

## 9. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2019			31/12/2018		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Prudenshopping	15.167	-	15.167	-	-	-
Shopping Iguatemi Fortaleza	-	-	-	37.261	-	37.261
Granja Viana	837	37.846	38.683	-	-	-
Ilha Plaza e Pátio Belém	2.548	14.221	16.769	2.431	15.269	17.700
Shopping Tacaruna	4.388	-	4.388	4.150	-	4.150
Paralela, West e Center	3.532	22.282	25.814	3.338	23.452	26.790
Outras obrigações a pagar	539	-	539	727	-	727
Estacionamento Shopping Paralela	-	-	-	1.426	-	1.426
<b>Total das obrigações por aquisição de imóveis</b>	<b>27.011</b>	<b>74.349</b>	<b>101.360</b>	<b>49.333</b>	<b>38.721</b>	<b>88.054</b>

### Obrigações por aquisição (Prudenshopping)

Conforme indicado na Nota 8.1, por ocasião da aquisição do Prudenshopping, o Fundo assumiu Dívida no montante R\$ 15.000, que terá p respectivo pagamento até 08 de abril 2020, atualizado pela taxa de juros base economia – SELIC.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	-	-
Obrigações assumidas da aquisição	15.000	-
Despesas financeiras do exercício	167	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>15.167</b>	-

**Obrigações por aquisição (Iguatemi Fortaleza)**

Conforme descrito na Nota 8.1 em 26 de agosto de 2019, foi celebrado o 1º Aditamento ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, com o ajuste do preço de aquisição; desta forma o valor a pagar da parcela a prazo passou para R\$ 34.200, a qual foi liquidada em 30 de setembro de 2019.

**Obrigações por aquisição (Granja Vianna)**

Conforme indicado na Nota 8.1, por ocasião da aquisição de participação no Shopping Granja Vianna, o Fundo assumiu a obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários totalizando R\$ 38.838. Tal operação tem vencimento em 2033 e sobre a qual incidem juros de CDI + 1,85% a.a.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	-	-
Obrigações assumidas da aquisição	38.838	-
Despesas financeiras do exercício	120	-
Pagamentos realizados	(275)	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>38.683</b>	-

**Obrigações por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)**

Os shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (“Contrato de Cessão CRI Ápice”) à Ápice Securitizadora S.A. (“Ápice”) para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da Ápice (“CRI Ápice”) que foi registrado para negociação e liquidação na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga Cetip S.A.).

O saldo devedor do CRI Ápice em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 16.769 (R\$ 17.700 em 31 de dezembro de 2018).

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O CRI Ápice apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Saldo no início do exercício	17.700	18.504
Despesas financeiras do exercício	1.613	1.789
Pagamentos realizados	(2.544)	(2.593)
Pagamentos antecipados da obrigação	-	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>16.769</b>	<b>17.700</b>

**Obrigações por aquisição (Paralela, West e Center)**

As aquisições dos shoppings Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreram em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (“Contrato de Cessão CRI Habitasec”) à Habitasec Securitizadora S.A. (“Habitasec”) para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec (“CRI Habitasec”) que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”).

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 25.814 (R\$ 26.790 em 31 de dezembro de 2018).

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos Imóveis.

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas nas obrigações por aquisições de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.



**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	26.790	68.606
Despesas financeiras do período/exercício	2.522	4.037
Pagamentos realizados	(3.498)	(5.853)
Pagamentos antecipados da obrigação	-	(40.000)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>25.814</b>	<b>26.790</b>

Todas as despesas do CRI Ápice e CRI Habitasec, incluindo quaisquer tributos, referente a emissão e respectiva transferência da CCI, tais como taxa de registro na B<sup>3</sup> S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo.

**Obrigações por aquisições (Shopping Tacaruna)**

Conforme indicado na Nota 8, a aquisição de 16,67% de participação no Shopping Tacaruna, no valor total de R\$ 81.600, ocorreu através da compra direta de fração imobiliária do imóvel, como também mediante a aquisição de debêntures permutáveis em participação direta do imóvel. Sobre o valor da operação, o montante de R\$ 4.080 (equivalente a 5% do valor total) foi retido até que as pendências para regularização imobiliária referente à aquisição fossem concluídas. Dado que as pendências não haviam sido regularizadas até o encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2019 o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 4.388 (2018 - R\$ 4.150), já refletindo a respectiva atualização financeira.

**10. Gerenciamento de Risco**

**Riscos**

Não obstante a diligência da Administração e da Gestão em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administração, da Gestão e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

***Risco do investimento em shopping center***

O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos *shoppings centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

***Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo***

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

***Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel***

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas,

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**11. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 10.326.870 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 121,39844869 (em 31 de dezembro de 2018 – 8.160.576 cotas com valor unitário de R\$ 101,082177).

**12. Emissões, integralizações e subscrições de cota**

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1.000 (hum mil reais), perfaz o montante de R\$ 39.200, sendo emitidas 39.200 cotas do Fundo.

Em 23 de junho de 2015 o Fundo realizou a 2ª emissão de cotas em série única, escritural no montante de R\$ 40.000, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, tendo encerrada a oferta em 29 de setembro de 2015, na qual foi integralizado o montante de R\$ 28.000 o que corresponde a emissões de 25.977 novas cotas.

Em 12 de maio de 2017 foi aprovado através do Resumo da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas o desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 14 (quatorze) novas cotas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passe a ser representada por 14 (quatorze) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Em 31 de outubro de 2017 o Fundo realizou a 3ª emissão de cotas do fundo, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) reais cada, sendo 2.302.555 cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 investidores, atingindo o montante total de R\$ 230.255, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Em 27 de abril de 2018 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 499.500, através da distribuição de 4.945.543 cotas ao preço de R\$ 101,00 (cento e hum reais).

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 13 de setembro de 2019 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 5ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 227.028, através da distribuição de 2.166.294 cotas ao preço de R\$ 104,80 (cento e quatro reais e oitenta centavos).

Em comunicado ao mercado realizado em 20 de dezembro de 2019, foi divulgado o encerramento do período do direito de preferência da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 1.845.613 novas cotas pelo valor de R\$ 121,70, acrescidos do custo referente a taxa de distribuição primária de R\$ 4,80, totalizando R\$ 233.469.

**Resgate de cotas**

Não é permitido o resgate de cotas.

**Negociação das cotas**

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão é VISC11, sendo a última negociação ocorrida no período findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 139,70 (R\$ 101,00 em 31 de dezembro de 2018).

**13. Distribuição de rendimentos**

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	Cálculo dos Rendimentos a Distribuir					
	2019			2018		
	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano
Resultado contábil ajustados pelos efeitos caixas acumulados de períodos anteriores (Saldo inicial)	6.761	4.531	6.761	16.648	15.443	16.648
<b>Lucro Líquido Contábil</b>	<b>21.427</b>	<b>250.148</b>	<b>271.575</b>	<b>9.888</b>	<b>48.125</b>	<b>58.013</b>
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa						
Ajustes de Receita:						
Fair value sobre propriedades de investimentos	-	(212.326)	(212.326)	-	(25.281)	(25.281)
Receita financeira de TVM não realizada	(80)	(513)	(593)	(158)	(31)	(189)

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Receita Financeira Realizada de períodos anteriores	-	129	129	330	-	330
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	423	(6.183)	(5.760)	1.115	(2.993)	(1.878)
Ajustes de Despesas:						
Despesas não pagas no período	3.587	1.650	1.650	976	1.037	2.013
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(1.037)	(3.587)	(1.037)	(408)	(976)	(1.384)
Despesas de juros incorridas	3.066	1.383	4.449	4.885	2.570	7.455
Despesas de juros pagas	(1.327)	(1.717)	(3.044)	(2.641)	(1.148)	(3.789)
<b>Lucro Líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa</b>	<b>26.059</b>	<b>44.151</b>	<b>70.210</b>	<b>13.987</b>	<b>21.303</b>	<b>35.290</b>
Valor Distribuído	(28.289)	(38.513)	(66.802)	(15.192)	(29.818)	(45.010)
<b>Resultado acumulado não distribuído</b>	<b>4.531</b>	<b>10.169</b>	<b>10.169</b>	<b>15.443</b>	<b>6.928</b>	<b>6.928</b>
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(4.488)	(7.955)	(7.955)	(4.978)	(4.931)	(4.931)
<b>Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir</b>	<b>43</b>	<b>2.214</b>	<b>2.214</b>	<b>10.465</b>	<b>1.830</b>	<b>1.830</b>
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	106,9%	95,1%	99,5%	130,2%	139,8%	136,0%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 69.826, tendo efetivamente pago R\$4.931 referente ao exercício anterior e 61.871 referente ao período corrente, remanescendo R\$ 7.955 a pagar nesta data. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa não distribuído de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no período corrente. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo distribuiu R\$ 30.125).

#### 14. Taxa de administração

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de administração, vigente era fixa e anual equivalente a 1,35% ao ano sobre o valor de mercado da cota do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50 pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, gestor, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, o gestor faz jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a taxa de administração, e (i) a remuneração devida ao administrador e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram apropriadas taxas conforme abaixo:

<b>Descrições dos serviços</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Taxa de administração	917	267
Taxa de gestão	12.325	7.891
	<b>13.242</b>	<b>8.158</b>

No âmbito da 6ª emissão do Fundo, concluída em fevereiro de 2020, a Gestora assumiu o compromisso voluntário de reduzir a sua parcela da taxa de administração (conforme definido no Regulamento) a que faz jus em razão da gestão da carteira do Fundo, e, com isso, a taxa de administração passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês subsequente ao do encerramento da Oferta:

<b>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de administração</b>
Até o valor de R\$ 1.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000,00 até R\$ 2.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000,00	1,05% a.a.

## **15. Despesas administrativas**

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo nos exercícios de 2019 e 2018 conforme quadro abaixo:

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Descrições dos encargos	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Despesas com taxa de administração e gestão	(13.242)	1,49%	(8.158)	1,26%
Consultorias e assessorias	(1.372)	0,15%	(330)	0,05%
Correspondências e relatórios	(364)	0,04%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	(413)	0,05%	(240)	0,03%
Serviços de escrituração de cotas	(236)	0,03%	(855)	0,13%
Despesas com estruturação de securitização de recebíveis	(147)	0,02%	(178)	0,03%
Otras despesas operacionais	(49)	0,01%	(76)	0,01%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(60)	0,01%	(52)	0,01%
	(15.883)	1,80%	(9.889)	1,52%

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2019 no valor de R\$ 890.682 determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo (R\$ 649.5019 em 31 de dezembro de 2018).

## 16. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor patrimonial médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 30,50% (2018 – positiva em 7,74%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 7,82%.

## 17. Tributação

### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.



**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

**18. Partes relacionadas**

**Taxa de administração**

No exercício foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado em nota 14.

A partir do dia 16 de agosto de 2018 a taxa de escrituração está sendo incluída na rubrica taxa de administração, uma vez que a administradora do Fundo também passou a prestar os serviços especializado de escrituração de cotas.

Pela prestação dos serviços ora contratados, o Fundo se obriga a pagar à BRL Trust, nos termos da cláusula deste Termo de Adesão, a quantia correspondente a R\$ 1,40 por cotista, até 2.000 cotistas; acrescida de (ii) R\$ 1,00 por cotista que exceda os 2.000, até 10.000 cotistas e (iii) R\$ 0,40 por cotista acima de 10.000 cotistas, a qual deverá ser paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço objeto do contrato.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

**19. Custódia e tesouraria**

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**20. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019 as propriedades de investimento em que o Fundo detém participação possuem contingências avaliadas no valor de R\$ 1.194, já considerando o percentual de participação do Fundo sobre as respectivas propriedades.

As contingências, no entanto, tiveram origem em períodos que antecedem a aquisição de participação por parte do Fundo. Diante disso, conforme os termos acordados com o antigo proprietário na promessa de compra e venda de participação das propriedades em questão, contingências referentes a períodos anteriores à aquisição do Fundo, são de responsabilidade do antigo proprietário. Desta forma, não foi constituída pelo Fundo nenhuma provisão para contingências relativa às respectivas propriedades.

**21. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**22. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

<i>Ativo</i>	<i>31 de dezembro de 2019</i>			<i>31 de dezembro de 2018</i>		
	<i>Nível 1</i>	<i>Nível 2</i>	<i>Nível 3</i>	<i>Nível 1</i>	<i>Nível 2</i>	<i>Nível 3</i>
Cotas de Fundo de Investimentos	231.417	-	-	67.442	-	-
Cotas de Fundos Imobiliários	15.704	-	-	-	-	-
Letras Financeiras do tesouro	-	-	-	3.701	-	-
Certificado de Depósitos Bancários	-	-	-	-	3.192	-
Letras de Crédito Imobiliário	-	-	-	-	189.687	-
Propriedades para Investimentos	-	-	1.339.782	-	-	643.306
<b>Total</b>	<b>247.121</b>	<b>-</b>	<b>1.339.782</b>	<b>71.143</b>	<b>192.879</b>	<b>643.306</b>

Conforme mencionado na Nota 4 as cotas de fundo de investimento, não listados na B3, são consideradas como caixa e equivalente de caixa.

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

**23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não contratou nem teve serviços prestados pela

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**24. Alterações estatutárias e assembleias de cotistas**

Em 29 de abril de 2019 na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a integralidade dos cotistas presentes, aprovaram, sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do fundo, as notas explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

**25. Eventos Subsequentes**

No dia 3 de fevereiro de 2020, foi realizado o anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição primária de 3.944.125 cotas da 6ª emissão do Fundo, ao preço unitário de R\$ 121,70, perfazendo o montante de R\$ 480.000.

No dia 5 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,32% da fração imobiliária do Shopping ABC, shopping regional localizado no ABC paulista, região metropolitana de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 52.000, com pagamento à vista nesta data, passando o Fundo a ter a posse do shopping e direito a NOI em regime caixa de imediato. O Shopping ABC é localizado na cidade de Santo André, que faz parte da região do ABC paulista na Grande São Paulo. O Shopping possui 47.375 m<sup>2</sup> de área bruta locável, distribuídos em 4 pisos. Inaugurado em 1996, é um destino predominantemente procurado por consumidores das classes A e B da região.

No dia 20 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,79% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém, localizado em Belém, capital do estado do Pará. A transação se deu através de exercício de direito de preferência, devido à participação original que o Fundo possuía no shopping. O valor total da aquisição foi de R\$ 32.076,00, com pagamento à vista nesta data, passando o Fundo a ter a posse do shopping e direito a NOI de imediato. Com a nova aquisição o Fundo passou a deter 21,4% do shopping a partir da referida data.

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. No dia 23 de março de 2020 o Fundo divulgou um Fato Relevante em complementação ao Fato Relevante divulgado em 18 de março de 2020 informando ao mercado que, como medida preventiva para evitar a expansão do novo

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019- Continuação**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

coronavírus (COVID-19) e atendendo a determinação do Poder Público, os shoppings do portfólio foram fechados provisoriamente, permanecendo abertos, na maioria dos shoppings, os serviços básicos e essenciais, tais como farmácias e supermercados, bem como as operações de alimentação que devem atender a demandas de delivery. Embora, nesse momento, não há como atestar a magnitude dos impactos do Coronavírus nas atividades do Fundo, no mesmo Fato Relevante de 23 de março foi informada a situação extremamente confortável de liquidez do Fundo que dispunha de recursos em aplicações financeiras de R\$ 389 milhões contra R\$ 99,5 milhões de obrigações a prazo, das quais apenas R\$ 28 milhões apresentam vencimento em até 12 meses. Não obstante, o Fundo segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema.

**ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS**  
Contador CRC 1SP214011-O

**DANILO CHRISTOFARO BARBIERI**  
Diretor Responsável