
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 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório dos auditores independentes 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 2020 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 2020, 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

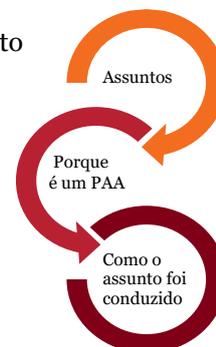
Base para opinião

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 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 de acordo com 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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.





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

Porque é um PAA

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 através do método de capitalização de renda por meio de fluxo de caixa descontado, utilizando premissas como: taxa de desconto; taxa de capitalização e período do fluxo de caixa; entre outras.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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 avaliamos sua consistência com o exercício anterior. Também avaliamos 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, dentro outros.

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

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.



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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 amortizar ou 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 detectarão 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à



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

capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as 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, 31 de março de 2021

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	424	0,02%	207	0,02%
Cotas de fundo de renda fixa	4	10.993	0,65%	231.417	18,46%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	6	495	0,03%	478	0,04%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	49.503	2,91%	15.704	1,25%
Negociação e intermediação de valores	5	118	0,01%	-	0,00%
Aluguéis a receber	7	18.546	1,09%	14.467	1,15%
Outros créditos					
Outros ativos circulantes		96	0,01%	1.054	0,08%
		80.175	4,71%	263.327	21,00%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
Valores depositados em garantia					
Operações com securitização de recebíveis		963	0,06%	909	0,07%
		963	0,06%	909	0,07%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	1.570.042	92,25%	1.085.065	86,55%
Ajuste de avaliação ao valor justo		224.287	13,18%	254.717	20,32%
		1.794.329	105,43%	1.339.782	106,87%
Total do ativo		1.875.467	110,19%	1.604.018	127,95%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	7.855	0,46%	7.955	0,63%
Impostos e contribuições a recolher		28	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	14	1.296	0,08%	1.514	0,12%
Auditoria e custódia		12	0,01%	121	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,01%	15	0,00%
Cotas a emitir		-	0,00%	233.469	18,62%
Provisões e contas a pagar		1.179	0,08%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	6.968	0,56%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	31.648	1,87%	27.011	2,15%
		42.018	2,47%	277.053	22,10%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	9	132.391	7,78%	74.349	5,93%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(904)	-0,05%	(1.050)	-0,08%
		131.487	7,73%	73.299	5,85%
Total do passivo		173.505	10,19%	350.352	27,95%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.503.983	88,37%	1.023.983	81,68%
(-) Custos com emissão de cotas		(13.753)	-0,81%	(13.753)	-1,10%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(179.821)	-10,57%	(121.728)	-9,71%
Lucros acumulados		391.553	23,01%	365.164	29,13%
Total do patrimônio líquido		1.701.962	100,00%	1.253.666	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.875.467	110,19%	1.604.018	127,95%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42))**

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	74.780	73.020
Provisão para devedores duvidosos	7	(2.211)	(1.245)
Ajuste ao valor justo	8	(30.430)	197.326
Lucro na venda	8	-	12.646
Manutenção e conservação	8	(2.031)	(256)
Despesa financeira sobre obrigações imobiliárias		(6.057)	(4.616)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>34.051</u>	<u>276.875</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		104	-
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(8)	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	2.828	54
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	6.629	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(2.912)	505
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.326)	-
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		248	6.082
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>5.563</u>	<u>6.641</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>39.614</u>	<u>283.516</u>
Outros ativos financeiros			
Rendas de aplicações em fundos de liquidez diária	4	5.315	4.299
Receitas títulos de renda fixa		9	119
Rendas com títulos públicos		-	40
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.599)	(942)
		<u>3.725</u>	<u>3.516</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa com taxa de administração e gestão	14/15	(15.687)	(13.242)
Consultorias e assessorias	15	(802)	(1.372)
Correspondências e relatórios	15	(13)	(364)
Despesas de auditoria e custódia	15	(298)	(413)
Serviços de escrituração de cotas	15	(763)	(236)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	15	(146)	(147)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(51)	(60)
Outras receitas operacionais		891	426
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(81)	(49)
		<u>(16.950)</u>	<u>(15.457)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>26.389</u>	<u>271.575</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>14.270.995</u>	<u>10.326.870</u>
Lucro por cota - R\$		<u>1,85</u>	<u>26,30</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>119,26</u>	<u>121,40</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro 2020 e 2019

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Custos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos a cotistas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		796.955	(13.753)	(51.902)	93.589	824.889
Cotas de investimentos integralizadas	11	227.028	-	-	271.575	227.028
Lucro líquido do exercício		-	-	-	271.575	271.575
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(69.826)	-	(69.826)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.023.983	(13.753)	(121.728)	365.164	1.253.666
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.023.983	(13.753)	(121.728)	365.164	1.253.666
Cotas de investimentos integralizadas	11	480.000	-	-	-	480.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26.389	26.389
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(58.093)	-	(58.093)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.503.983	(13.753)	(179.821)	391.553	1.701.962

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

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

	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	68.490	66.015
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários	2.828	54
Recebimento de outros créditos	1.179	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(15.905)	(12.683)
Pagamento de serviços de escrituração de cotas	(763)	(236)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(802)	(1.372)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(407)	(357)
Demais pagamentos operacionais	(81)	(49)
Pagamento de despesas de correspondências e relatórios	(13)	(364)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(66)	(60)
Pagamento de manutenção e conservação	(2.031)	(256)
Pagamento de impostos e taxas	(2.897)	(942)
Recebimento de outras receitas operacionais	891	426
Caixa líquido das atividades operacionais	50.423	50.176
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos com propriedades para investimentos acabadas	(30.399)	(23.806)
Pagamentos por compras de imóveis	(397.956)	(544.929)
Recebimentos por venda de imóveis	-	90.257
Aplicação em títulos vinculados a garantia	(54)	(909)
Resgate de títulos de renda fixa	-	6.548
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(4.250)	-
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.346	-
Aquisições de letras de créditos imobiliários - LCIs	(20.000)	-
Resgate de letras de créditos imobiliários - LCIs	20.248	58.556
Rendimento de renda fixa	5.307	10.540
Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	(37.168)	(8.231)
Pagamento de adiantamento de fornecedores	958	(1.054)
Caixa líquido das atividades de investimento	(458.968)	(413.028)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela integralização de cotas	246.531	227.028
Pagamento de rendimentos	(58.193)	(66.802)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-	233.469
Cancelamento de cotas	-	(490)
Caixa líquido das atividades de financiamento	188.338	393.205
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(220.207)	30.353
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	231.624	201.271
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	11.417	231.624
Variação caixa e equivalentes de caixa	(220.207)	30.353
	-	-

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 2020

(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 do Fundo 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 2020- 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 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 e 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo administrador em 31 de março de 2021.

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 a 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 2020- 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 pelos certificados de depósitos bancários e cotas de fundos de investimento 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 2020- 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 2020, 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 B3

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 B3

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 B3 S.A.

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.

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 2020- Continuação

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

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

Obrigações por aquisição 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 2020, 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 2020- 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 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.

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 2020- Continuação

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

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Banco Itaú S/A nos montantes de R\$ 424 e 207, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

• **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

Cotas de Fundos de Investimentos	Administrador	31 de dezembro de 2020		31 de dezembro de 2019	
		Quantidades	Valor Contábil	Quantidades	Valor Contábil
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI	Itaú Unibanco	107.830,5814	10.993	-	-
Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú Unibanco	-	-	48.492.692,2492	231.417
Total			10.993		231.417

O Itaú Corp. Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. 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.

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 2020- Continuação

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas de R\$ 5.315 (2019 – R\$ 4.299), registradas na rubrica de Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• **Cotas de fundos imobiliários**

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020 investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 49.503 (2019 - R\$ 15.704).

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

Fundo	Quantidade de cotas	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor de mercado das cotas	Saldo	Saldo	Saldo
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliarios Fundo de Investimento Imobiliario - FII	175.195	87,05	15.251	1.050	
RBRF11 - Fundo de Investimento Imobiliario RBR Alpha Fundo de Fundos	135.431	97,7	13.231	434	
CPFF11 -Capitania Reit FOF - FI Imobiliario	90.972	81,5	7.414	-	
HSML11 - HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliario	60.705	94,29	5.724	9.157	
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliario	41.496	105	4.357	3.926	
MGCR11 -FII Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	25.000	97,96	2.449	-	
HGRU11 -CSHG Renda Urbana-FI Imobiliario-FII	3.618	129,33	468	-	
MGFF11 -FI Imobiliario Mogno Fundo de Fundos	4.636	86,14	399	-	
CPTS11 -Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliario	1.249	104,15	130	-	
JRDM11 -Fundo de Investimento Imobiliario - FII Shopping Jardim Sul	707	71,8	51	-	
HGCR11 -CSHG Recebiveis Imobiliarios FII	283	101,8	29	-	
BBPO11 - BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-	-	-	1.137	
	539.292		49.503	15.704	

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 2020- Continuação

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2018	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	8.231
Ajuste ao valor justo	505
Negociação e intermediação de valores	6.968
Saldo em 31 de dezembro de 2019	15.704
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	98.336
Venda de cotas de fundos imobiliários	(68.136)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.629
Ajuste ao valor justo	(2.912)
Negociação e intermediação de valores	(118)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	49.503

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo recebeu o montante de R\$ 2.828 referente a rendimento de cotas de fundos imobiliários (2019 - R\$ 54).

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui valores em aberto a receber no montante de R\$ 118, referente a vendas de cotas em fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, com liquidação no mês subsequente. Em 31 de dezembro de 2019 o fundo possuía o montante de R\$ 6.968 como passivo financeiro, referente a compras de cotas de fundo de investimento imobiliários, listados na B3, com liquidação no mês subsequente.

6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

• **Títulos de Renda Fixa**

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os ativos financeiros de natureza não imobiliária integrantes na carteira do Fundo são:

Em 31 de dezembro de 2019:

Títulos de Renda Fixa	Emissor	Taxa de Retorno Indexador	Vencimento	31/12/2020	
				Custo (*)	Valor de Mercado
Certificados de Depósito Bancário	Itaú Unibanco	98,00% CDI	23/09/2021	495	495
Total de títulos de renda fixa				495	495

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

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 2020- 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	94,00% CDI	18/06/2020	478	478
Total de títulos de renda fixa				478	478

(*) 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.

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 2020 foram apropriadas receitas de R\$ 74.780, registrada na rubrica de Receitas imobiliárias (2019 – R\$ 73.020).

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui o montante de R\$ 18.546, referente a contas a receber de créditos imobiliários, líquido de provisão para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na tabela abaixo (2019 – R\$ 14.467):

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contas a receber	40.983	33.111
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(22.437)	(18.644)
Contas a receber, líquido de PCLD	<u>18.546</u>	<u>14.467</u>

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 2020- Continuação

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

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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo do início do exercício	(18.644)	(16.721)
Provisão adquirida através das aquisições dos empreendimentos imobiliários	(1.582)	(678)
Constituição/reversão da provisão no exercício	(2.211)	(1.245)
<u>Saldo ao final do exercício</u>	<u>(22.437)</u>	<u>(18.644)</u>

8. Propriedades para Investimentos

8.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2020 os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M² Área Total (ABL)	M² Área Construída	Endereços	Estágio Atual
Prudenshopping	32.422	75.013	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Em operação
Praia da Costa	40.581	129.132	Av. Dr. Olivio Lira, 353 - Vila Velha, ES	Em operação
Shopping Iguatemi Fortaleza	88.058	245.779	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz - Fortaleza, CE.	Em operação
Ribeirão Shopping	74.988	240.495	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Ribeirão Preto, SP	Em operação
Shopping Granja Viana	30.377	106.018	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho - Cotia, SP.	Em operação
Minas Shoping	45.684	110.459	Av. Cristiano Machado, 4000 - União, Belo Horizonte - MG	Em operação
Iguatemi Florianopolis	21.791	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 Pátio Belém	21.522	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos - Belém, PA	Em operação
Shopping Paralela	40.192	72.949	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação
Shopping Tacaruna	49.898	100.093	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153	Em operação
Shopping ABC	45.352	121.666	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, 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 2020- Continuação

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

Shopping	M² Área Total (ABL)	M² Área Construída	Endereços	Estágio Atual
West Shopping	42.714	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Crystal	15.140	43.601	Rua Comendador Araújo, 731, Batel - Curitiba, PR.	Em operação
Center Shopping Rio	17.191	42.492	Avenida Geremário Dantas, 404 - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação

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
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 Shoping	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

PRUDENSHIPPING

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 naquela data, passando o Fundo a ter posse do Shopping e direito a NOI em regime de caixa de imediato.

O Prudenshopping é localizado na cidade de Presidente Prudente, considerada a capital do Oeste do estado de São Paulo. O shopping possui 32.422 m² 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,

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 2020- Continuação

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

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.

PRAIA DA COSTA

Na data de 08 de setembro de 2020, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de fração imobiliária que representa 97,16% do shopping Praia da Costa, localizado em Vila Velha, Espírito Santo ("Aquisição"), totalizando 39.426 m² de ABL própria, que representa aproximadamente 98,5% de retorno do resultado imobiliário gerado por esta área.

O valor da Aquisição foi de R\$ 194.023. O preço será pago em 4 parcelas, sendo a primeira de R\$ 114.023 à vista na data de conclusão da aquisição e o restante em 3 parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

O shopping Praia da Costa foi inaugurado em 2002 e possui 40.581 m² de ABL, sendo um dos principais shoppings do Espírito Santo, localizado estrategicamente na região mais nobre da cidade de Vila Velha.

O shopping apresenta um mix completo e boa ancoragem, com mais de 220 lojas incluindo marcas exclusivas na cidade, além de diversas opções de restaurantes, cinema, serviços e academia. Entre as principais marcas do shopping estão: C&A, Lojas Renner, Riachuelo, Centauro, Coco Bambu, Madero, Cinemas Kinoplex, Bodytech, Le Lis Blanc, Maria Filó, Reserva, Richards, Salinas e Vivara.

Em 31 de dezembro de 2020 a administração do shopping é realizada pela Sá Cavalcante, um grupo de 46 anos originário do Espírito Santo e com presença local de destaque, que atualmente é responsável pela administração de 8 shoppings, localizados em 5 estados do país, e que também atua nos setores de incorporação imobiliária, franquias e comunicação, tendo como diferencial a sinergia entre os seus diferentes setores de atuação.

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 2020- Continuação

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

SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA

Inaugurado em 1982 em Fortaleza, é considerado um mega shopping de acordo com a classificação da Abrasce, com 88.058 mil m² de ABL, estando entre os 10 maiores shoppings do Brasil. O Shopping 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, 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.

RIBEIRÃO SHOPPING

Em 24 de agosto de 2020 o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 3,83% do empreendimento original do Ribeirão Shopping, localizado em Ribeirão Preto, no estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 25.800, com pagamento à vista naquela data.

Em 14 de outubro de 2020 o Fundo assinou instrumento vinculante para a aquisição de fração imobiliária de 20,00% do empreendimento original, além de 20,00% da Expansão VII, 5,84% da Expansão Academia e 13,14% da Expansão VIII. O Fundo passou a ter, após esta segunda aquisição, participação de 21% da ABL total do empreendimento original e expansões em que figura como empreendedor, que representa aproximadamente 22% de retorno do resultado imobiliário gerado por esta área.

A transação foi concluída em 14 de outubro de 2020, quando o Fundo celebrou a escritura pública de aquisição, e efetuou o pagamento à vista de R\$ 150.679, já considerando a correção por CDI.

O Ribeirão Shopping, inaugurado em 1981, foi o primeiro shopping de Ribeirão Preto, e ao longo dos anos se consolidou como o principal shopping da região. O shopping atualmente possui 74.988 m² de ABL total, e está entre os 10 maiores shoppings do estado de São Paulo.

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 2020- Continuação

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

O shopping apresenta um mix completo, boa ancoragem com mais de 430 lojas, incluindo diversas opções de restaurantes, cinema com 11 salas, serviços e centro médico. Entre as principais marcas do shopping estão: Zara, Magazine Luiza, Lojas Americanas, Polishop, Fast Shop, Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Decathlon, Carrefour, Lacoste, Nespresso, Ponto Frio, Reserva, Ri Happy, Adidas, Arezzo, Richards, Schutz, Sephora, UCI Cinemas, Vivara, Madero e Outback.

O Ribeirão Shopping é administrado pela Multiplan, uma das maiores administradoras de shopping centers do país. Atualmente, a Multiplan administra uma carteira de 19 shoppings.

SHOPPING GRANJA VIANNA

Inaugurado em novembro de 2010 o Shopping Granja Vianna possui 30.377 m² 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. O shopping é administrado pela Saphyr Shopping Centers desde dezembro de 2017, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil e pertencente ao grupo econômico do controlador do shopping.

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 m².

O Fundo adquiriu a participação no Granja Vianna em duas transações distintas. A primeira delas ocorreu em dezembro de 2017 quando o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping 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, pelo valor de R\$ 32.000.

A segunda transação ocorreu em 07 de agosto de 2019, quando o fundo adquiriu 36,5% do Shopping Granja Vianna 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). A aquisição se deu através da compra das ações de uma empresa, que detinha ações da SPE Xangai Participações S.A., que posteriormente passou por uma reestruturação societária e o Fundo passou a deter a fração imobiliária do shopping diretamente. Após as duas transações, o Fundo passou a ter 49% da fração imobiliária do shopping Granja Vianna

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.

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 2020- Continuação

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

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 45.684 m² e área bruta comercial de 50.403 m². 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.

O Minas Shopping é administrado pela AD Shopping, empresa independente de gestão e comercialização que atualmente presta serviço para 37 shopping centers no Brasil.

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 naquela mesma data.

Inaugurado em abril de 2007, é o shopping mais recente da capital, possui 21.791 m² de área bruta locável e 28.840 m² 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, Schutz, Richards, Osklen, Polishop, Cinesystem.

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 o restaurante CocoBambu, inaugurado em abril de 2020.

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 2020- Continuação

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

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, bem 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 m² 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 m² 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, Reserva, Vivara, Dress To 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 49.898 m² 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.

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 eles.

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 2020- Continuação

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

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 ABC

No dia 05 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,32% da fração imobiliária do Shopping ABC pelo valor total de R\$ 52.000, com pagamento à vista naquela data.

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 45.352 m² 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 e é administrado pela AD Shopping Centers.

O shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 270 lojas, cinema com 6 salas, academia, opções de restaurantes, serviços, entretenimento e estacionamento com mais de 1.900 vagas. Entre as principais marcas do shopping estão: Riachuelo, C&A, Renner, Centauro, Kalunga, Casas Bahia, Lojas Americanas, Tokstok, Outback, Pecorino Bar e Trattoria, Bio Ritmo Academia, Arezzo, Calvin Klein, Colcci, Fast Shop, Lacoste, Le Lis Blanc e Levi's

SHOPPING PARALELA

Inaugurado em abril de 2009 e localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.192 m² 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 dele, 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.

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 2020- Continuação

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

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.

O shopping tem 21.522 m² de Área Bruta Locável e 58.344 m² de Área Bruta Comercial e é administrado pela AD Shopping Center.

No dia 20 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,79% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém. 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, com pagamento à vista nesta data. Com esta aquisição, o Fundo, que possuía 13,6% do Shopping Pátio Belém, passará a ter 21,4% de participação no referido ativo.

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 42.714 m² 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

Inaugurado em novembro de 1996 o Shopping Crystal tem 15.140 m² de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba.

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 2020- Continuação

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

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 Desenvolvimento e Gestão que através de seus sócios tem 10% de participação no shopping Crystal.

CENTER SHOPPING RIO

Inaugurado em 2001, o Center Shopping Rio é um shopping de pequeno porte com 17.191 m² 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.

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 2020 estão demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Ajustes ao valor justo	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2020	% s/ PL
Prudenshopping	100,00%	293.700	-	766	5.434	299.900	17,62%
Shopping Praia Costa	97,16%	-	194.023	38.685	11.375	244.083	14,34%
Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	232.470	-	(10.623)	513	222.360	13,06%
Shopping Ribeirão (*)	21,00%	-	176.479	(2.189)	5.028	179.318	10,54%
Granja Viana	49,00%	166.894	-	(9.497)	383	157.780	9,27%
Shopping Minas	19,14%	151.009	-	(7.633)	1.517	144.893	8,51%
Iguatemi Florianopolis	30,00%	116.850	-	(8.441)	2.771	111.180	6,53%
Ilha Plaza Shopping	34,40%	115.550	-	(7.842)	583	108.291	6,36%
Shopping Pátio Belém	21,40%	49.862	32.076	(8.035)	1.034	74.937	4,40%
Shopping Paralela	11,00%	67.980	-	(3.959)	87	64.108	3,77%
Shopping Tacaruna	10,00%	69.990	-	(5.247)	147	64.890	3,81%
Shopping ABC	7,32%	-	52.000	(1.920)	1.424	51.504	3,03%

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 2020- Continuação

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

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Ajustes ao valor justo	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2020	% s/ PL
West Shopping	7,50%	41.790	-	(2.511)	21	39.300	2,31%
Shopping Crystal Plaza	17,50%	17.938	-	(1.155)	18	16.800	0,99%
Center Shopping Rio	7,50%	15.750	-	(829)	64	14.985	0,88%
Total		1.339.782	454.578	(30.430)	30.399	1.794.329	105,43%

(*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

Movimentações ocorridas em 31 de dezembro de 2019:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2018	Aquisições	Ajuste no valor de aquisição	Venda	Ajustes ao valor justo	Lucro na venda imobiliária	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2019	% s/ PL
Prudenshopping	100,00%	-	199.711	-	-	91.358	-	2.631	293.700	23,43%
Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	206.550	-	(2.800)	-	25.645	-	3.075	232.470	18,54%
Granja Viana	49,00%	36.213	108.694	-	-	19.026	-	2.961	166.894	13,31%
Shopping Minas	19,14%	-	137.100	-	-	8.914	-	4.995	151.009	12,05%
Iguatemi Florianopolis	30,00%	-	110.250	-	-	3.451	-	3.149	116.850	9,32%
Ilha Plaza Shopping	34,40%	135.093	-	-	(48.157)	19.553	6.470	2.591	115.550	9,22%
Shopping Pátio Belém	13,58%	42.370	-	-	-	7.422	-	70	49.862	5,58%
Shopping Paralela	11,00%	59.290	-	-	-	8.360	-	330	67.980	5,42%
Shopping Tacaruna	10,00%	97.341	-	-	(42.100)	4.812	6.176	3.761	69.990	3,98%
West Shopping	7,50%	36.442	-	-	-	5.228	-	120	41.790	3,33%
Shopping Crystal Plaza	17,50%	15.645	-	-	-	2.258	-	34	17.937	1,43%
Center Shopping Rio	7,50%	14.362	-	-	-	1.300	-	88	15.750	1,26%
Total		643.306	555.755	(2.800)	(90.257)	197.326	12.646	23.805	1.339.782	106,87%

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 31 de dezembro de 2020 para aquela data-base, 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.

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 2020- Continuação

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

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 de dezembro de 2020 as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

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

9. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2020			31/12/2019		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Shopping Praia da Costa	26.796	53.592	80.388	-	-	-
Granja Viana	989	37.520	38.509	837	37.846	38.683

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 2020- Continuação

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

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2020			31/12/2019		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Paralela, West e Center	1.730	22.777	24.507	3.532	22.282	25.814
Ilha Plaza e Pátio Belém	2.133	13.452	15.585	2.548	14.221	16.769
Shopping Tacaruna	-	4.510	4.510	4.388	-	4.388
Outras obrigações a pagar	-	540	540	539	-	539
Prudenshopping	-	-	-	15.167	-	15.167
Total das obrigações por aquisição de imóveis	31.648	132.391	164.039	27.011	74.349	101.360

Obrigações por aquisição (Prudenshopping)

Por ocasião da aquisição do Prudenshopping, o Fundo assumiu dívida no montante R\$ 15.000, que possuía prazo para pagamento até o dia 08 de abril 2020, atualizado pela taxa de juros base economia – SELIC.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo liquidou esta obrigação.

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	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial	38.683	-
Obrigações assumidas da aquisição	-	38.838
Despesas financeiras do exercício	1.856	1.105
Pagamentos realizados	(2.030)	(1.260)
Saldo final do exercício	38.509	38.683

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

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 2020- Continuação

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

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 2020 era de R\$ 15.585 (R\$ 16.769 em 31 de dezembro de 2019).

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.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial	16.769	17.700
Despesas financeiras do exercício	1.472	1.613
Pagamentos realizados	(2.656)	(2.544)
Saldo final do exercício	15.585	16.769

Obrigação 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 2020 era de R\$ 24.507 (R\$ 25.814 em 31 de dezembro de 2019).

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.

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 2020- Continuação

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

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 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial	25.814	26.790
Despesas financeiras do exercício	2.386	2.522
Pagamentos realizados	(3.693)	(3.498)
Saldo final do exercício	24.507	25.814

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 B³ 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 2020 o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 4.510 (2019 - R\$ 4.388), já refletindo a respectiva atualização financeira.

Obrigações por aquisições (Shopping Praia da Costa)

Conforme indicado na Nota 8, a aquisição do Shopping Praia da Costa foi realizada em 4 parcelas, sendo a primeira paga à vista no valor de R\$ 114.023 e o saldo remanescente no montante de R\$ 80.000 será liquidado na forma de 3 parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial	-	-
Obrigações assumidas da aquisição	80.000	-
Despesas financeiras do exercício	388	-
Pagamentos realizados	-	-
Saldo final do exercício	80.388	-

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 2020- Continuação

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

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.

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.

Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar de forma negativa a performance do Fundo, tanto na precificação de suas cotas como nas distribuições de resultado.

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*. Eventuais quedas 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*

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 2020- Continuação

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

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 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.

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 2020- Continuação

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

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, 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 2020 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 14.270.995 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 119,26 (em 31 de dezembro de 2019 – 10.326.870 cotas com valor unitário de R\$ 121,40).

12. Emissões, integralizações e subscrições de cota

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).

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 2020- Continuação

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

Em 13 de janeiro de 2020 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 6ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 480.000, através da distribuição de 3.944.125 cotas ao preço de R\$ 121,70 (cento e vinte e um reais e setenta centavos).

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 30 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 115,74 (R\$ 139,70 em 30 de dezembro de 2019).

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					
	2020			2019		
	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano
Resultado contábil ajustados pelos efeitos caixas acumulado de períodos anteriores (Saldo inicial)	10.169	3.906	10.169	6.761	4.531	6.761
Lucro Líquido Contábil	32.221	(5.832)	26.389	21.427	250.148	271.575
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa						
Ajustes de Receita:						
Fair value sobre propriedades de investimentos	(5.280)	35.710	30.430	-	(197.326)	(197.326)
Receita financeira de TVM não realizada	1.805	1.172	2.977	(80)	(513)	(593)
Receita Financeira Realizada de períodos anteriores	172	48	220	-	129	129
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	(318)	(3.761)	(4.079)	423	(6.183)	(5.760)
Ajustes de Despesas:						
Despesas não pagas no período	2.696	1.308	1.308	3.587	1.650	5.237
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(1.650)	(2.696)	(1.650)	(1.037)	(3.587)	(4.624)
Despesas de juros incorridas	2.856	3.201	6.057	3.066	1.550	4.616

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 2020- Continuação

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

	Cálculo dos Rendimentos a Distribuir					
	2020			2019		
	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano
Despesas de juros pagas	(2.618)	(2.050)	(4.668)	(1.327)	(1.717)	(3.044)
Lucro Líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa	29.884	27.100	56.984	26.059	44.151	70.210
Valor Distribuído	(36.147)	(22.046)	(58.193)	(28.289)	(38.513)	(66.802)
Resultado acumulado não distribuído	3.906	8.960	8.960	4.531	10.169	10.169
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(2.711)	(7.855)	(7.855)	(4.488)	(7.955)	(7.955)
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	1.195	1.105	1.105	43	2.214	2.214
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	103,4%	100,3%	101,9%	118,3%	95,1%	103,7%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 58.093, tendo efetivamente pago R\$7.955 referente ao exercício anterior e R\$50.238 referente ao período corrente, remanescendo R\$ 7.855 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 2019 o Fundo distribuiu R\$ 69.826).

14. Taxa de administração

Em 31 de dezembro de 2020, 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.

Dado o impacto da pandemia da COVID-19 no segmento de shopping centers, buscando minimizar os efeitos da crise para seus investidores, a Gestora decidiu, voluntariamente, reverter em benefício do Fundo parcela da taxa de gestão, pelo período de 12 (doze) meses a contar de julho de 2020, de forma que, no referido período, o montante correspondente a 33% (trinta e três por cento) da remuneração a que a Gestora faz jus será revertida em favor do Fundo, recebendo

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 2020- Continuação

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

assim, a Gestora, somente o valor correspondente a 67% (sessenta e sete por cento) da taxa de gestão no referido período. Tal reversão em benefício do Fundo dar-se-á entre os meses de julho de 2020 (inclusive) e junho de 2021 (inclusive), em regime caixa sendo que, a partir de julho de 2021, tal reversão deixará de ser realizada.

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 2020 e 2019, foram apropriadas taxas conforme abaixo:

Descrições dos serviços	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de administração	1.207	917
Taxa de gestão	14.480	12.325
	15.687	13.242

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:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
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.

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 2020- Continuação

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

15. Despesas administrativas

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo nos exercícios de 2020 e 2019 conforme quadro abaixo:

<i>Descrições dos encargos</i>	31/12/2020		31/12/2019	
	<i>Valores</i>	<i>% PL Médio</i>	<i>Valores</i>	<i>% PL Médio</i>
Despesas com taxa de administração e gestão	(15.687)	0,94%	(13.242)	1,49%
Consultorias e assessorias	(802)	0,05%	(1.372)	0,15%
Correspondências e relatórios	(13)	0,00%	(364)	0,04%
Despesas de auditoria e custódia	(298)	0,02%	(413)	0,05%
Serviços de escrituração de cotas	(763)	0,05%	(236)	0,03%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(146)	0,01%	(147)	0,02%
Outras receitas/despesas operacionais	(81)	0,00%	(49)	0,01%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(51)	0,00%	(60)	0,01%
	(17.841)	1,07%	(15.883)	1,80%

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2020 no valor de R\$ 1.671.424 determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo (R\$ 890.682 em 31 de dezembro de 2019).

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 1,58% (2019 – positiva em 30,50%).

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 4,18% (2019 - 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.

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 2020- Continuação

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

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.

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 2020- 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 2020 as propriedades de investimento em que o Fundo detém participação possuem contingências avaliadas no valor de R\$ 480, 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 comerciais.

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 2020- Continuação

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

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 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Ativo	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundo de Investimentos	10.993	-	-	231.417	-	-
Cotas de Fundos Imobiliários	49.503	-	-	15.704	-	-
Propriedades para Investimentos	-	-	1.794.329	-	-	1.339.782
Total	60.496	-	1.794.329	247.121	-	1.339.782

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 2020 e 31 de dezembro de 2019 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 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não contratou nem teve serviços prestados pela 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 sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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 2020- Continuação

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

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

Até a data de 31 de março de 2021 não ocorreram eventos subsequentes a 31 de dezembro de 2020 que pudessem impactar de forma significativa os valores apresentados nesta demonstração financeira.

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

DANILO CHRISTOFARO BARBIERI
Diretor Responsável